


23 novembre 2023

Dossier d'estimation



Maison d'habitation lotissement

 Maison

 3 Rue Montesquieu, 65000 Tarbes

David LAPOUTGE

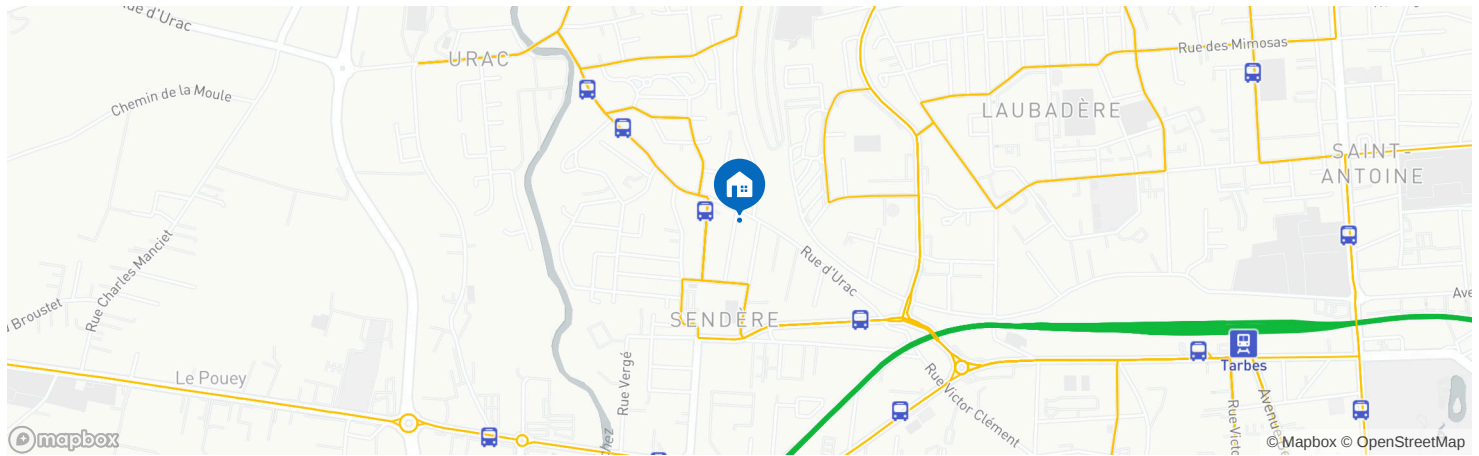
 0677806713  david-l@abafim.com





Maison d'habitation lotissement

Maison 3 Rue Montesquieu, 65000 Tarbes



Détails de la maison

5 Pièces

SdB / SdE : 2

Surface habitable : 110 m²Surface de terrain : 486 m²Balcon / Terrasse : 27 m²

Année de construction : 1978

Places de garage : 1

Places de parking : 2

Prestations et Etat

Cuisine

★★★★☆ Standard

★★★★☆ Bon état

SdB / SdE

★★★★☆ Standard

★★★★☆ Bon état

Sol

★★★★☆ Qualitatif

★★★★☆ Neuf ou rénové récemment

Fenêtres

★★★★☆ Standard

★★★★☆ Bon état

Structure

★★★★☆ Standard

★★★★☆ Bon état

Ce rapport a été créé le 23 novembre 2023

Les estimations réalisées par PriceHubble n'ont pas valeur d'expertise. PriceHubble ne garantit pas la parfaite exhaustivité des données mises à disposition au sein de ses solutions d'analyse. PriceHubble ne saurait être tenue responsable de toutes pertes découlant d'une décision fondée sur une analyse, prévision ou autre information apparaissant dans le cadre de ses solutions.

Description

La maison d'habitation est composée de 4 chambres, 1 salon/séjour, 1 cuisine, 2 salles d'eau et de 2 WC. Le secteur est recherché du fait de l'ensemble des commodités présentes sur le secteur. La maison a été très bien entretenue et à bénéficié de nombreuses rénovations au fil des décennies (exemples: changement du carrelage, isolation, papier peint).

La couverture est en tuile. Les structures murales sont faites de moellons, suivit d'une base d'isolation expansive et d'un bâti de brique. Le tout confère une isolation supplémentaire à la moyenne. Nous noterons que les combles ont été isolé par un mélange de laine de verre et de laine de roche.

L'ensemble des menuiseries sont en double vitrage PVC avec des volets battants bois. La cuisine et la salle à manger sont équipées de volets roulants.

Le système de chauffage présent est électrique par convecteur, doté d'un thermostat sectorisé entre la partie nuit et jour. En supplément un module à accumulation de chaleur nocturne dispatchant celle-ci la journée est présent par alimentation électrique.

Une cheminée à foyer ouvert est fonctionnelle, mais doit bénéficier d'une mise à jour d'aération afin de la rendre plus performante en évitant l'émanation de fumée.

Une VMC hygro est présente. La production d'eau chaude est assuré par un cumulus électrique d'une capacité de 250Litres. Un portail électrique donne sur un garage possédant également un portail électrique. Le tout est relié à des télécommandes radiocommandées.

Un détecteur de fumée est présent.

Une pince est présente reliée à une pompe permettant une autonomie d'eau pour l'arrosage du jardin.

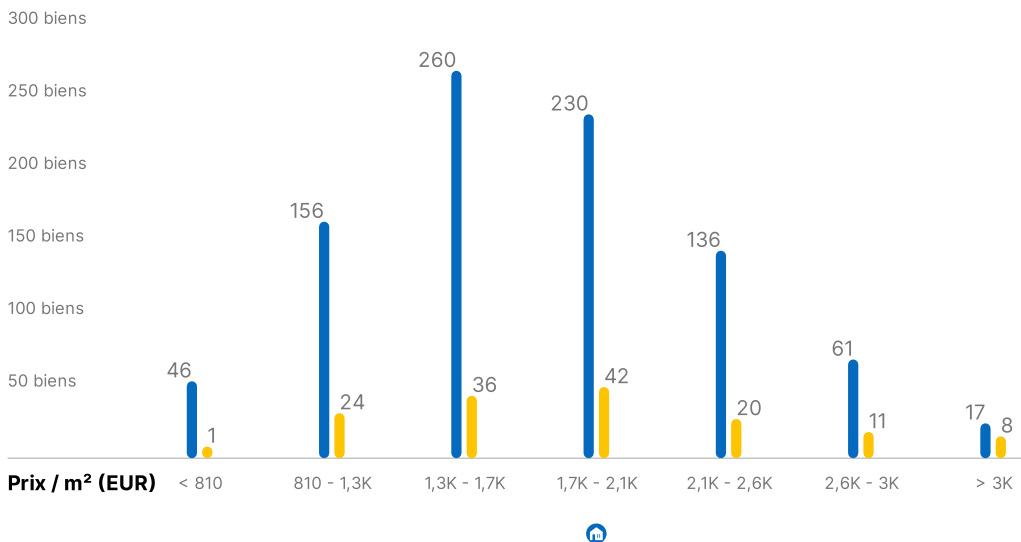


Statistiques de marché

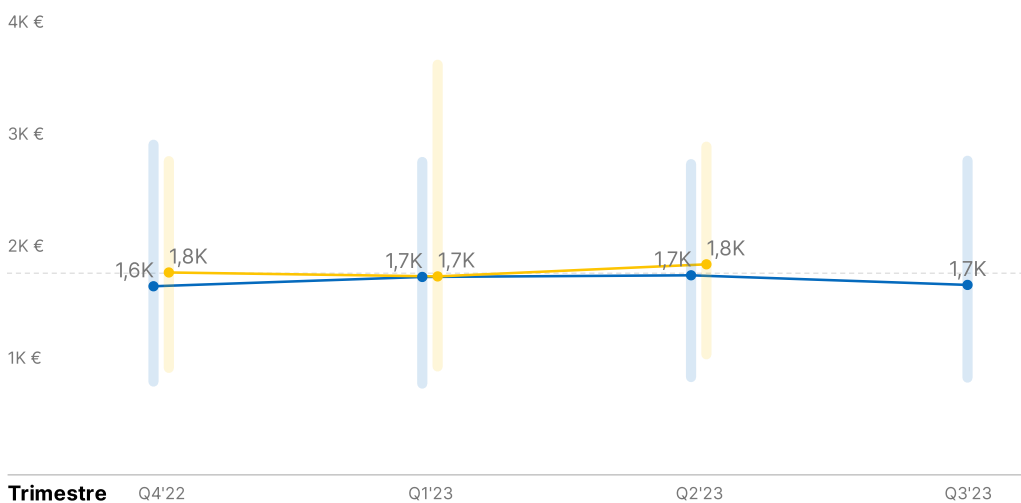
65000 (Code postal)

12 derniers mois

Distribution des prix / m²



Évolution des prix / m²



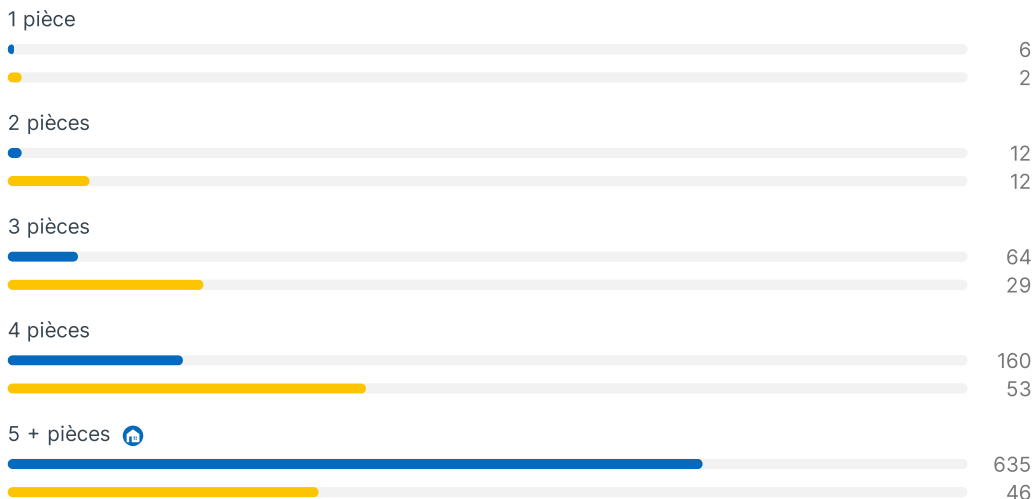
Annonces
Transactions
Fourchette de prix
Votre bien

Statistiques de marché

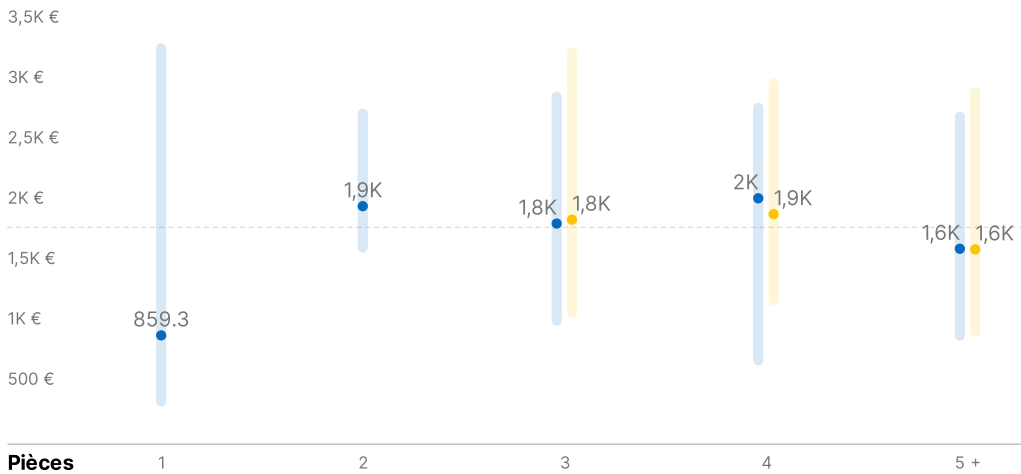
65000 (Code postal)

12 derniers mois

Nombre de biens en fonction du nombre de pièces



Prix / m² médian en fonction du nombre de pièces



Annonces
Transactions
Fourchette de prix
Votre bien

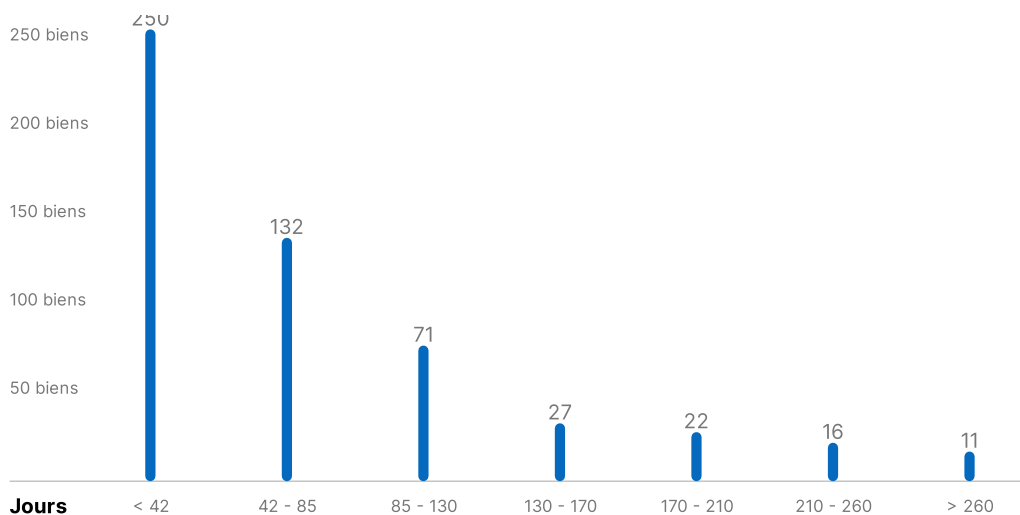


Statistiques de marché

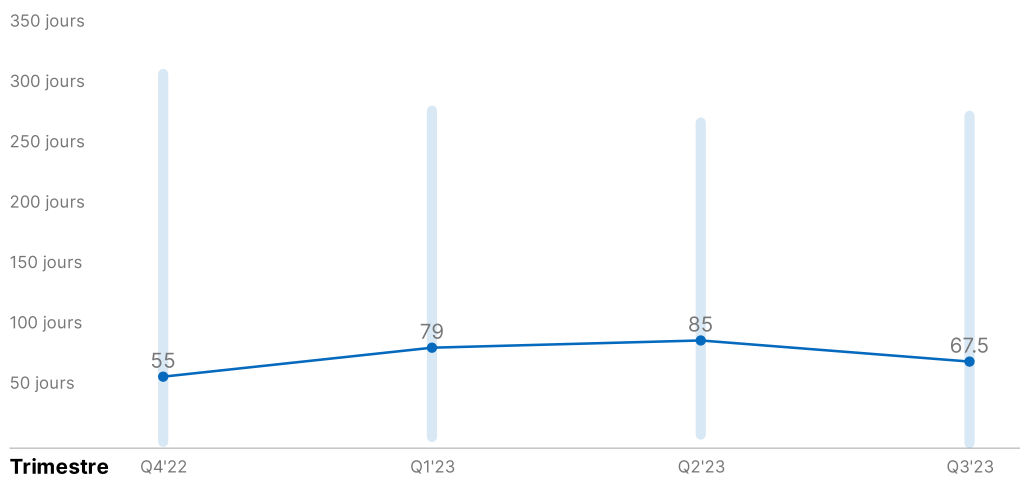
65000 (Code postal)

12 derniers mois

Durée de publication

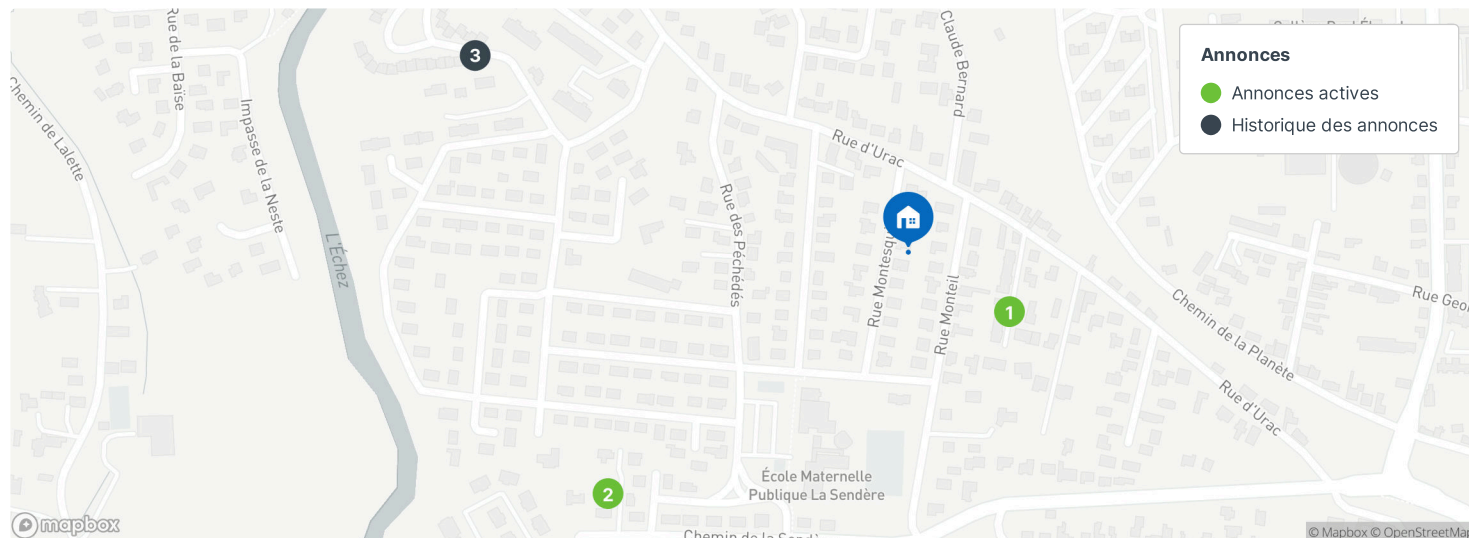


Évolution des durées de publication



Annonces — Fourchette de prix — Votre bien

Comparables > Annonces comparables



Moyenne de la sélection: Prix: **1 484,7 €/m²** Durée de publication (en jours): **84**

1		TARBES URAC MAISON 6 CHAM... L'adresse exacte est inconnue	185 000 € • 1 088 € / m² 204 jours de publication (03.05.2023)	170 m ² 7 Pièces	1 salle de bain
2		Vente maison Tarbes Urac - Sen... L'adresse exacte est inconnue	199 000 € • 1 345 € / m² 44 jours de publication (10.10.2023)	148 m ² 7 Pièces	1 salle de bain
3		Maison F4 avec jardin URAC Distance : 429 m	192 000 € • 2 021 € / m² 3 jours de publication (19.02.2023 - 21.02.2023)	95 m ² 4 Pièces	



Comparables > Annonces comparables > Détails des annonces

1 TARBES URAC MAISON 6 CHAMBRES + BUREAU



📍 65000 (L'adresse exacte est inconnue)

🏠 Prix demandé : 185 000 € (1 088 €/m²)

📅 Date de l'annonce : 03.05.2023 - 204 jours de publication

🏠 Surface habitable : 170 m²

📏 Surface de terrain : 495 m²

🏠 Nombre de pièces : 7

🏠 SdB / SdE : 1

Résumé

TARBES URAC MAISON 6 CHAMBRES + BUREAU TARBES QUARTIER URAC MAISON PARTIELLEMENT RÉNOVÉE COMPOSÉE EN RC CUISINE OUVERTE SUR SALON SALLE A MANGER 1 CHAMBRE SALLE D'EAU WC + 1 GRAND BUREAU AVEC ACCÈS INDÉPENDANT. A L'ÉTAGE 5 CHAMBRES SALLE DE BAIN WC. REF / 4167 FRAIS D'AGENCE CHARGE VENDEUR

Evolution du prix de l'annonce

Prix Durée de publication (en jours)

185K € 204 jours



Comparables > Annonces comparables > Détails des annonces

2 Vente maison Tarbes Urac - Sendère - Annonce A Vendre A Louer



📍 65000 Tarbes (L'adresse exacte est inconnue)

📍 Prix demandé : 199 000 € (1 345 €/m²)

📅 Date de l'annonce : 10.10.2023 - 44 jours de publication

🏠 Surface habitable : 148 m²

📏 Surface de terrain : 743 m²

🏠 Nombre de pièces : 7

🏠 Terrasse

🅐 Parking

📅 Année de construction : 1983

📊 SdB / SdE : 1

📊 DPE (Energie) :



Résumé

Le cabinet SITEA est heureux de vous présenter à la vente cette agréable maison de construction traditionnelle de 1980. Vous serez idéalement situés par rapport aux transports en commun, au périphérique mais aussi aux commodités environnantes au sein du quartier prisé de Sendère. Sur sa parcelle de 743 m², cette maison T7 plain pied de 148m² dispose, d'une grande pièce de vie traversante, d'une cuisine fermée à l'est ainsi que deux chambres, une salle d'eau, et un WC séparé. Le grand séjour traversant donne accès à l'ouest à un dégagement donnant sur quatre chambres supplémentaires, ainsi qu'une salle de bain, et un deuxième WC séparé. (Elle possède également de placards et rangements dans chaque dégagement) Ce bien propose également un garage d'environ 50m² pouvant accueillir 2 véhicules et beaucoup de rangements, ainsi qu'une terrasse au Sud au niveau de l'entrée principale. Idéal pour une famille nombreuse en quête de créer son petit cocon familiale, ou encore pour un investisseur avec la ...

Evolution du prix de l'annonce

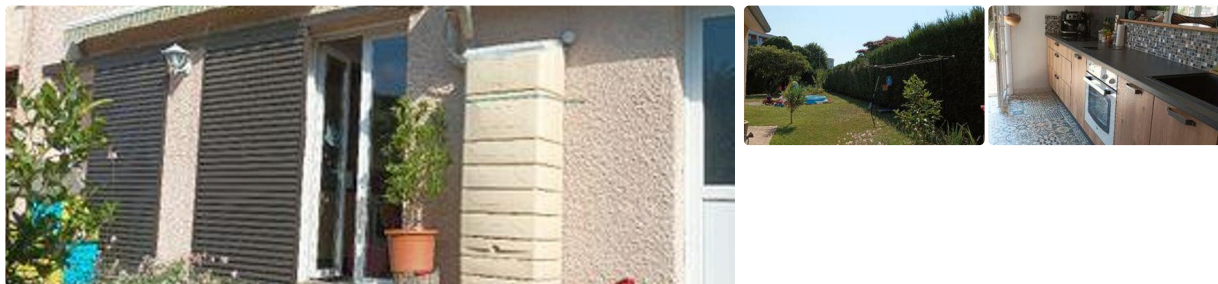
Prix Durée de publication (en jours)

199K € 44 jours



Comparables > Annonces comparables > Détails des annonces

3 Maison F4 avec jardin URAC



📍 65000 Tarbes (429 m distance)

📍 Prix demandé : 192 000 € (2 021 €/m²)

📅 Date de l'annonce : 19.02.2023 - 3 jours de publication

🏠 Surface habitable : 95 m²

🏠 Nombre de pièces : 4

🏠 Terrasse

🌿 Jardin

P Parking

📄 DPE (Energie) :



Résumé

Maison année 1980 rénovée Mitoyen côté garage RDC : Cuisine, salon et salle à manger, WC et douche Etage: 3 chambres, Salle de bain et WC Terrasse et jardin Garage

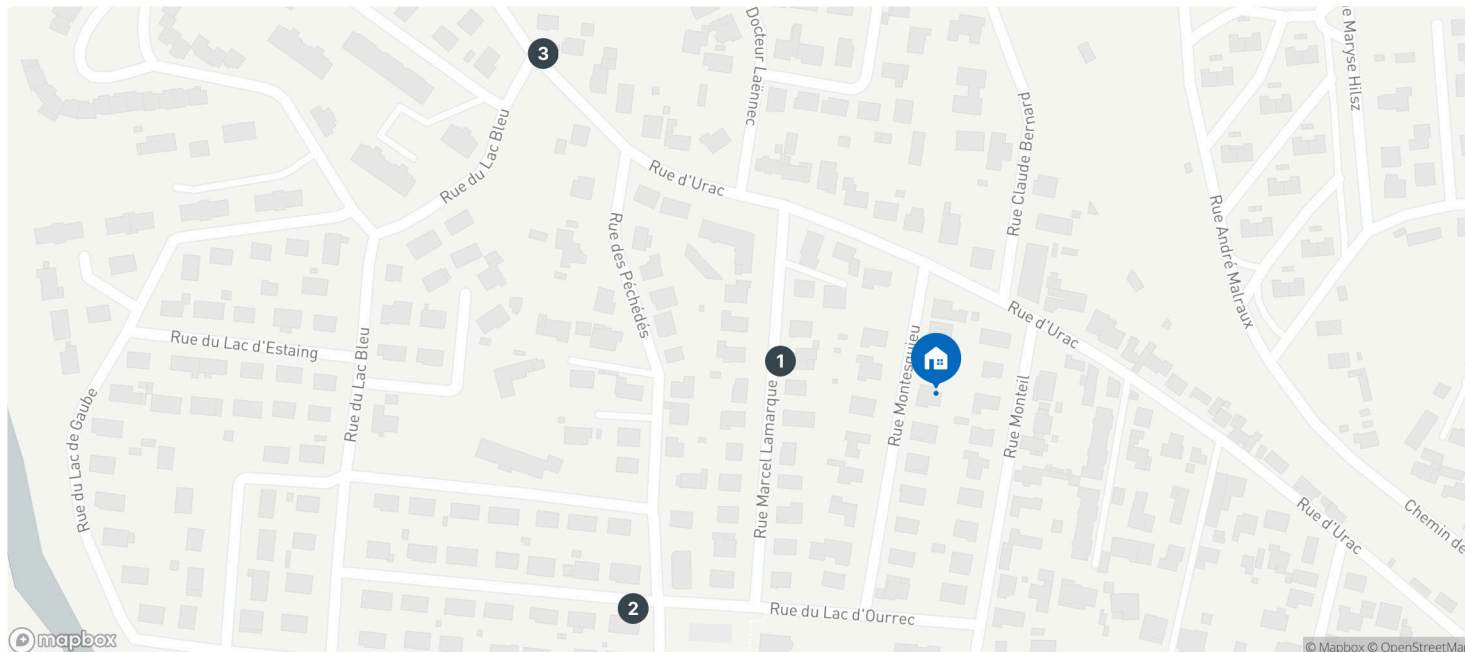
Evolution du prix de l'annonce

Prix Durée de publication (en jours)

192K € 3 jours



Comparables > Transactions



Moyenne de la sélection: Prix: **1 830,3 €/m²**

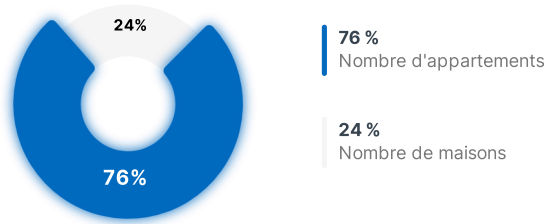
1	60 RUE MARCEL LAMARQUE, 65000 TARBES	150 900 € • 1 509 € / m²	100 m ²
		Date de la transaction: 21.02.2023	5 Pièces
2	1 RUE DU LAC D AUMAR, 65000 TARBES	180 900 € • 1 248 € / m²	145 m ²
		Date de la transaction: 21.03.2023	6 Pièces
3	77 RUE D URAC, 65000 TARBES	191 350 € • 2 734 € / m²	70 m ²
		Date de la transaction: 26.06.2023	3 Pièces

Socio-économie

Zone: Tarbes (Commune)

Type de bien

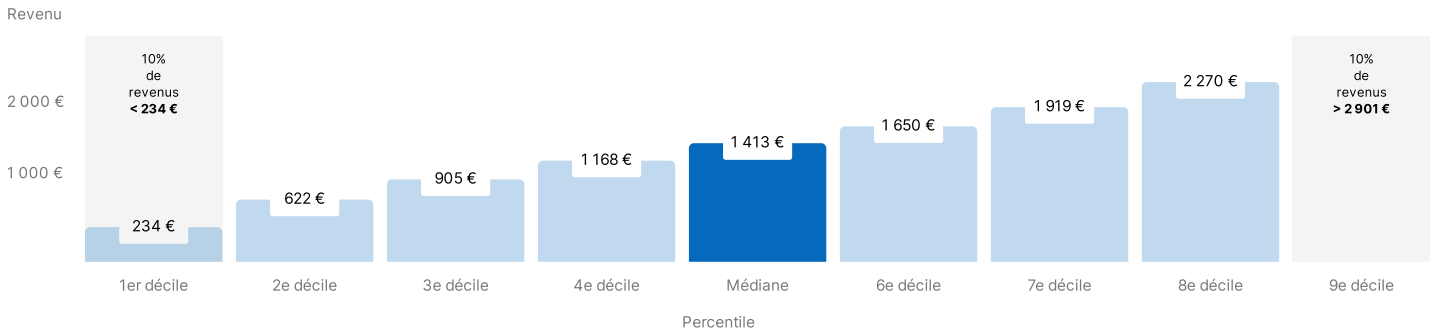
Type de bien le plus représenté Au cours des 5 dernières années
Nombre d'appartements 75,7% +2.1%



Source des données : INSEE, 2019

Distribution des revenus

Revenu médian dans la région Au cours des 5 dernières années
1 413 € +3.5%



Source des données : INSEE, 2019



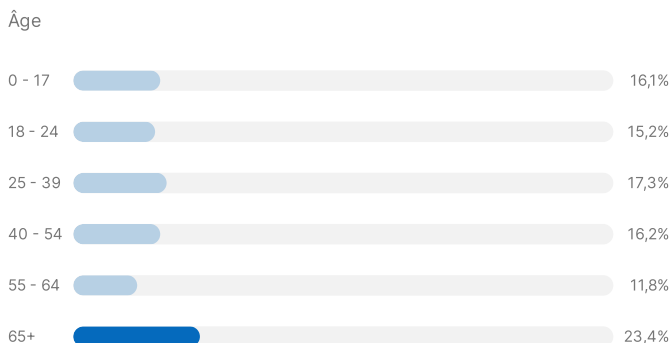
Socio-économie

Zone: Tarbes (Commune)

Groupes d'âge

Groupe d'âge le plus représenté Au cours des 5 dernières années

65+ **-1.8%**

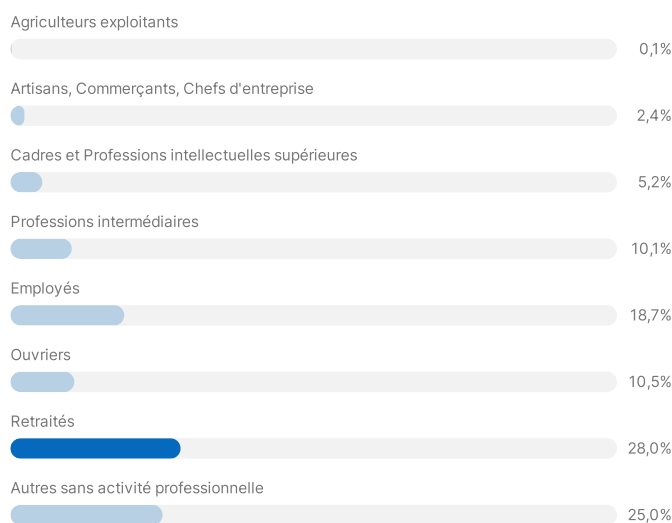


Source des données : INSEE, 2019

Catégorie socio-professionnelle

Catégorie socio-professionnelle la plus représentée

Retraités

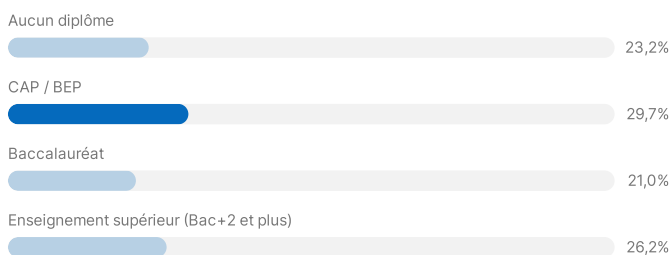


Source des données : INSEE, 2019

Niveau d'éducation

Niveau d'éducation le plus représenté

CAP / BEP

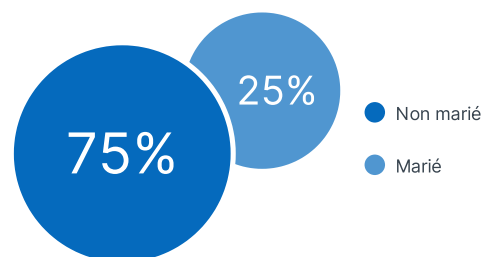


Source des données : INSEE, 2019

Statut marital

Statut marital le plus représenté Au cours des 5 dernières années

Non marié **+5.2%**



Source des données : INSEE, 2019

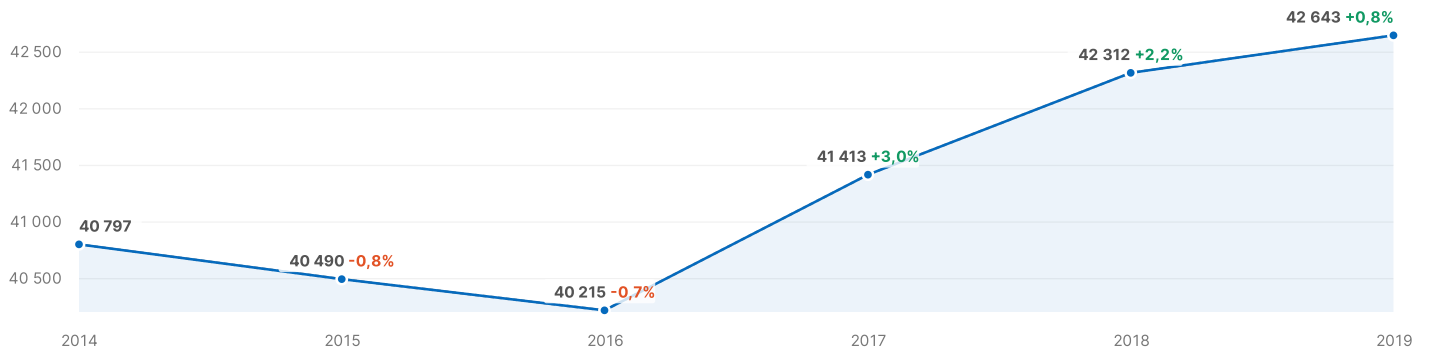
Socio-économie

Zone: Tarbes (Commune)

Population

Population actuelle Au cours des 5 dernières années
42 643 **+4.5%**

Population

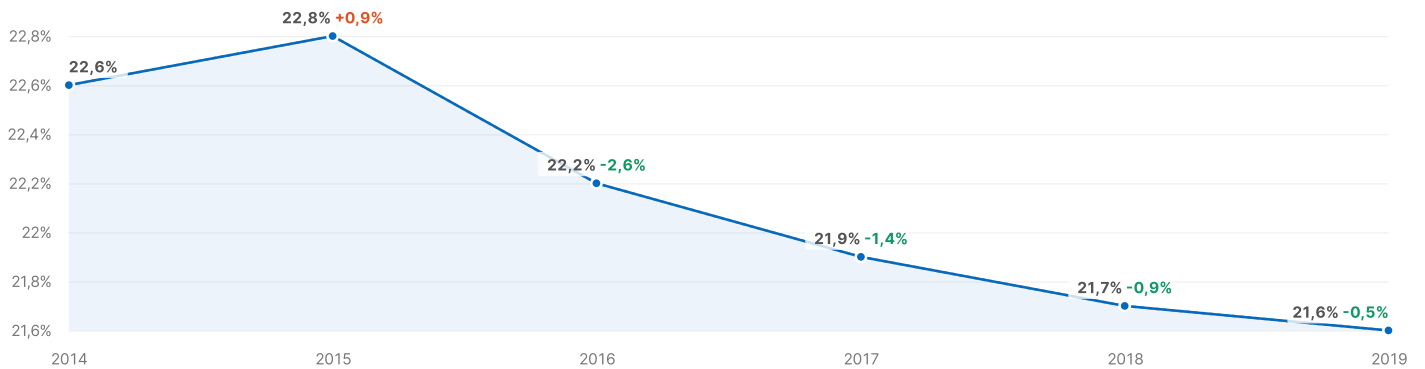


Source des données : INSEE, 2019

Taux de chômage

Taux de chômage actuel Au cours des 5 dernières années
21,6% **-1%**

Taux



Source des données : INSEE, 2019

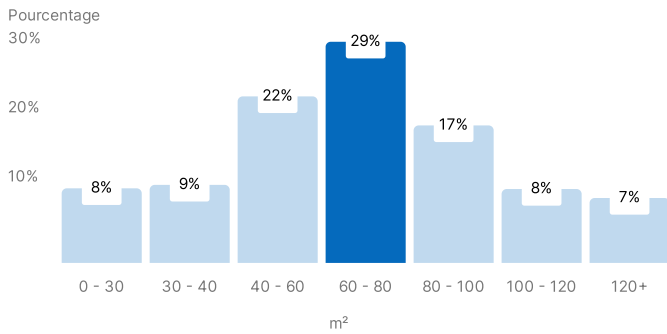
Socio-économie

Zone: Tarbes (Commune)

Surface habitable

Surface habitable moyenne en m²

60 - 80

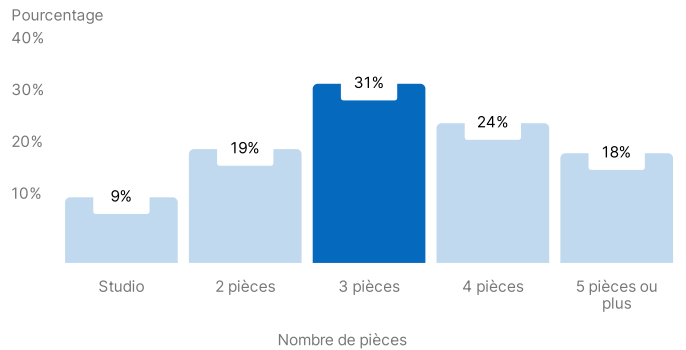


Source des données : INSEE, 2019

Nombre de pièces

La plupart des propriétés de cette zone ont

3 pièces



Source des données : INSEE, 2019



Environnement > Bruit

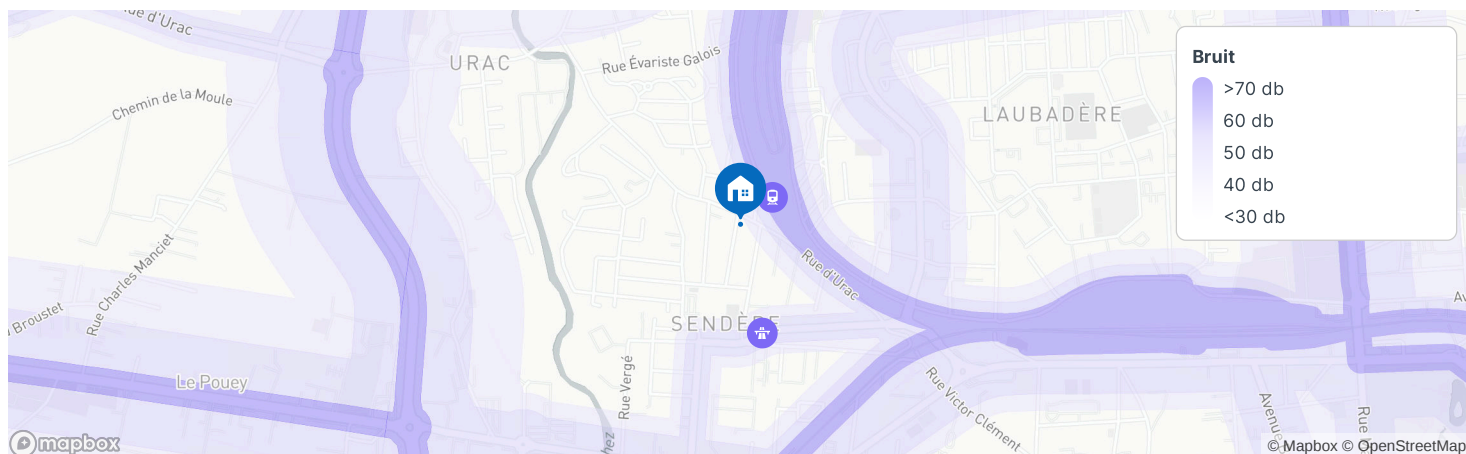
4.9

Quartier calme

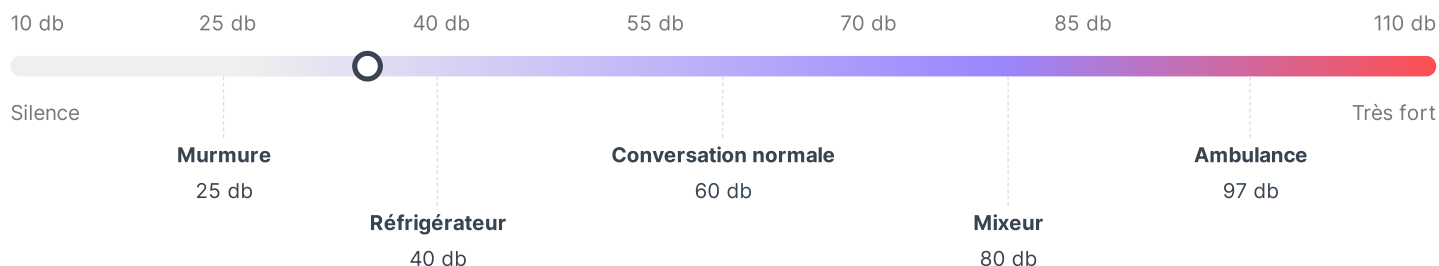
A cette adresse, le niveau de bruit est estimé à **<35 dB**

Route la plus proche: 273 m

Voie ferrée la plus proche: 128 m



Niveaux de bruit



Sources de bruit les plus proches



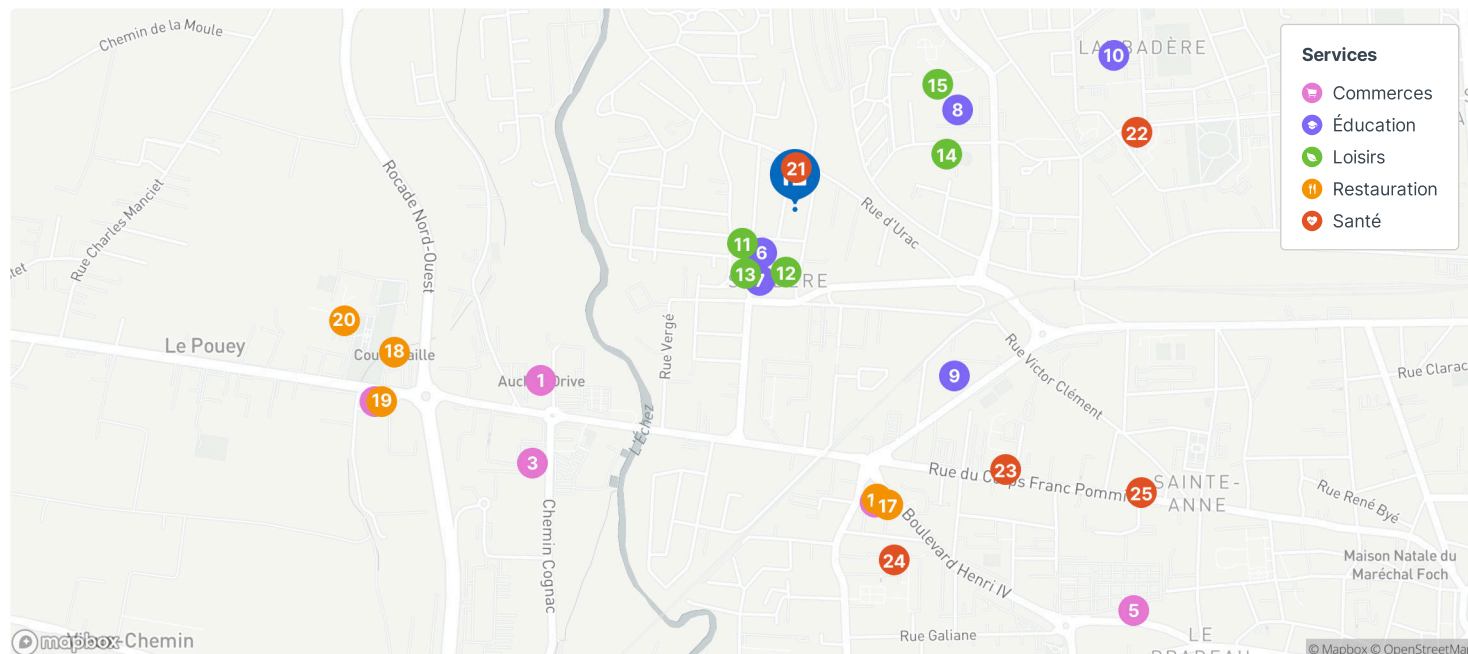
Route la plus proche **273 m**



Voie ferrée la plus proche **128 m**



Services



4.1 Commerces

1	Auchan Drive	786 m
2	Carrefour Market	804 m
3	Lidl	936 m
4	Biocoop	1.2 km
5	Netto	1.3 km

4.6 Éducation

6	École élémentaire publique ...	191 m
7	École Maternelle Publique L...	255 m
8	Collège Paul Éluard	433 m
9	Collège Pyrénées	613 m
10	École élémentaire publique ...	836 m

4.2 Loisirs

11	Sport	196 m
12	Sport	221 m
13	Terrain de jeux	252 m
14	Le Trinquet	377 m
15	Sport	420 m

3.8 Restauration

16	Les Plats de Marius	798 m
17	Tutti Pizza Tarbes	818 m
18	Courtepaille	1.1 km
19	Biocoop	1.1 km
20	Restaurant	1.2 km

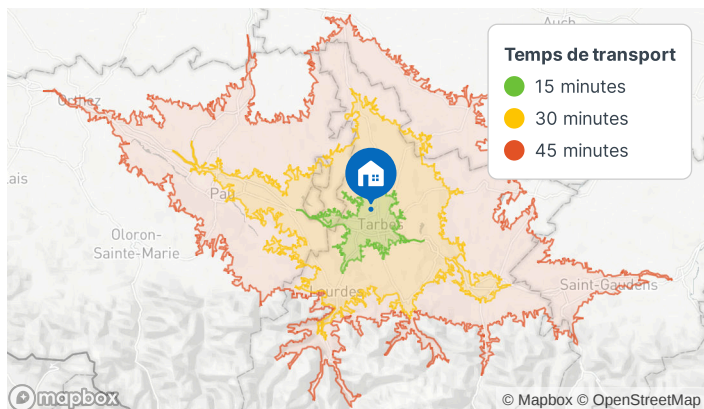
4.3 Santé

21	Pharmacie	33 m
22	Pharmacie Centrale de Laub...	843 m
23	Clinique Vétérinaire de l'Aig...	869 m
24	Docteur Philippe ABADIE	951 m
25	Docteur Jean-Bernard BARE...	1.1 km



Accessibilité

🚗 Voiture

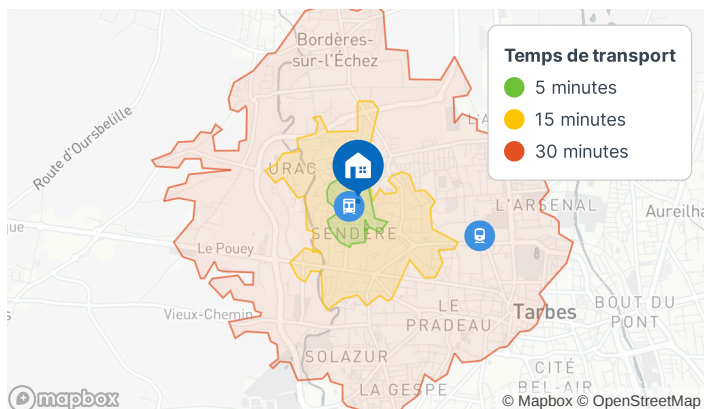


🛣️ Autoroute La Pyrénéenne 3.1 km

Services à moins de 15 minutes

- 46 Commerces
- 97 Restauration
- 433 Loisirs
- 116 Éducation
- 103 Santé

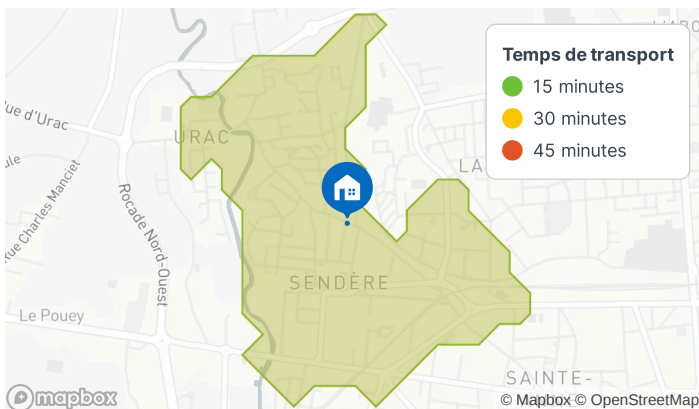
🚶 À pied



Services à moins de 15 minutes

- 3 Commerces
- 2 Restauration
- 18 Loisirs
- 5 Éducation
- 2 Santé

🚆 Transport public BETA



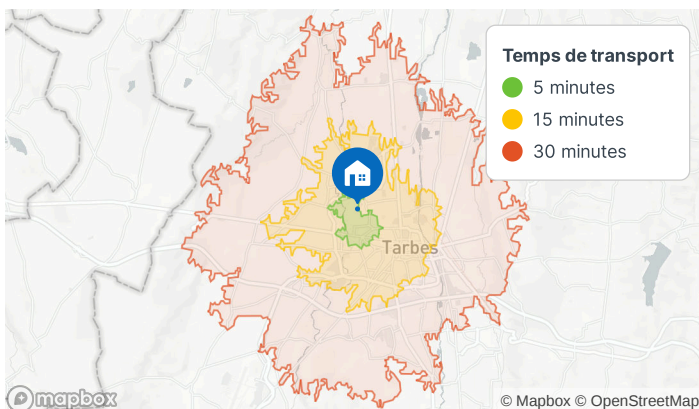
🚆 Gare Tarbes 1.4 km

🚌 Bus Lamarque 103 m

Services à moins de 15 minutes

- 1 Commerces
- 1 Restauration
- 12 Loisirs
- 4 Éducation
- 1 Santé

🚲 Vélo



Services à moins de 15 minutes

- 27 Commerces
- 78 Restauration
- 178 Loisirs
- 56 Éducation
- 72 Santé

Les isochrones sur la carte indiquent la distance que vous pouvez parcourir en voiture sur différentes intervalles de temps. Le trafic routier est supposé fluide.

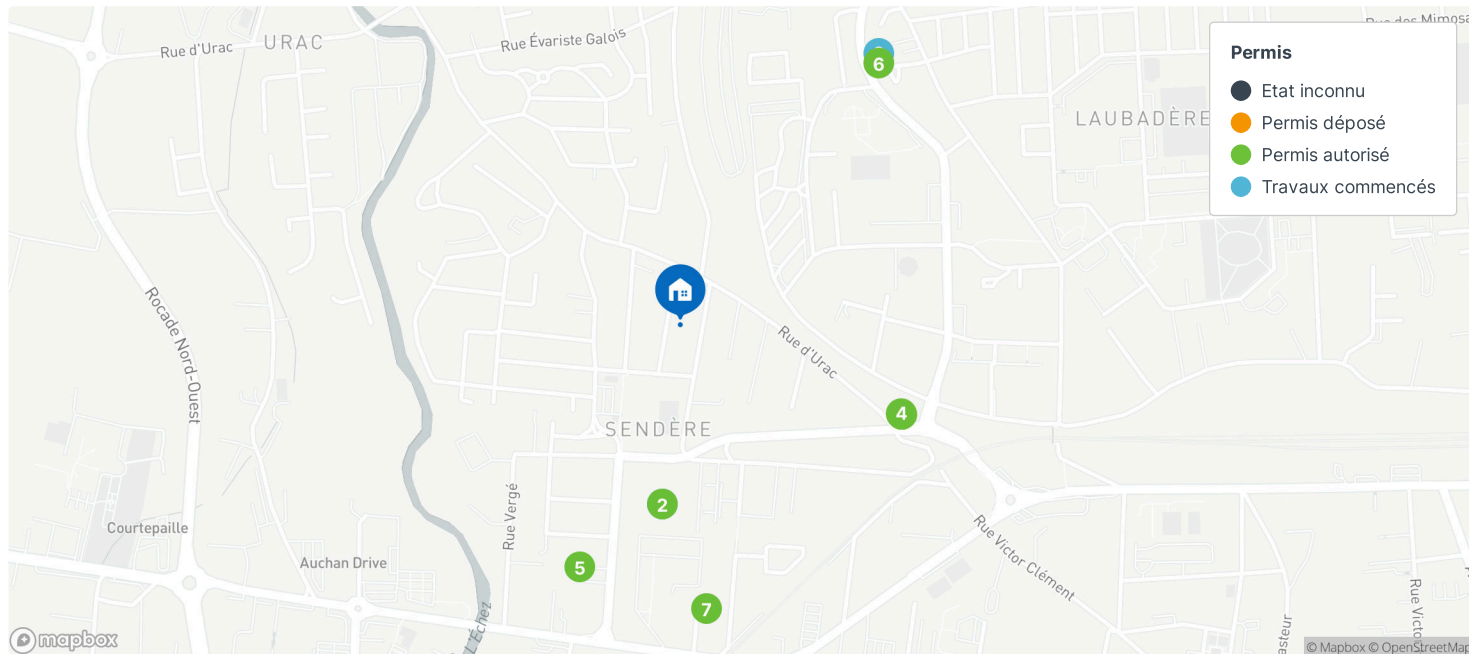
En transports en commun, l'algorithme suppose un départ à 9 heures du matin.

À pied, l'algorithme suppose une vitesse de marche standard.

En vélo, le relief du terrain n'est pas encore pris en compte.

Permis

5 km de rayon



1	Construction - Locaux commerciaux Distance : 380 m	Travaux commencés	Non-résidentiel	
2	Construction - Locaux commerciaux Distance : 380 m	Permis autorisé	Non-résidentiel	# 1 Étage
3	Construction - Locaux commerciaux Distance : 457 m	Permis autorisé	Non-résidentiel	
4	Construction - Locaux commerciaux Distance : 457 m	Permis autorisé	Non-résidentiel	
5	Autres - Logements Distance : 526 m	Permis autorisé	Résidentiel	# 2 Étages
6	Construction - Logements L'adresse exacte est inconnue	Permis autorisé	Résidentiel	
7	Autres - Logements Distance : 571 m	Permis autorisé	Résidentiel	2 appartements
8	Construction - Logements Distance : 573 m	Travaux commencés	Résidentiel	



Informations cadastrales

Parcelle 407

Le cadastre de votre propriété

Section

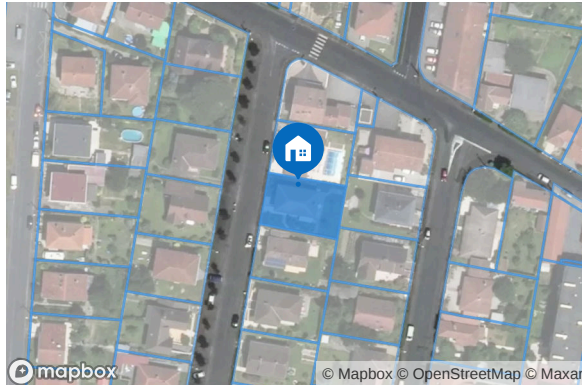
AB

Commune

Tarbes - 65440

Capacité cadastrale

486 m²





Avis de valeur

+ Forces

- Secteur recherché
- Entretien de la maison visible
- Isolation
- Double vitrage
- Sous sol avec un indépendance de logement (suite)
- Garage avec double entrée électrique

- Faiblesses

- Tout à l'égout non conforme (à vérifier avec le rapport de contrôle)
- Cuisine datée non rénovée (mobilier)
- Salles d'eaux datées non rénovées
- Autres à définir avec les futurs diagnostics

★ Recommandation

Le prix de ce bien est estimé à 193 000 € sur la base de l'analyse de biens comparables. La fourchette de prix estimée est entre 175 200 € et 213 000 €.

193 000 € (1 755 / m²)



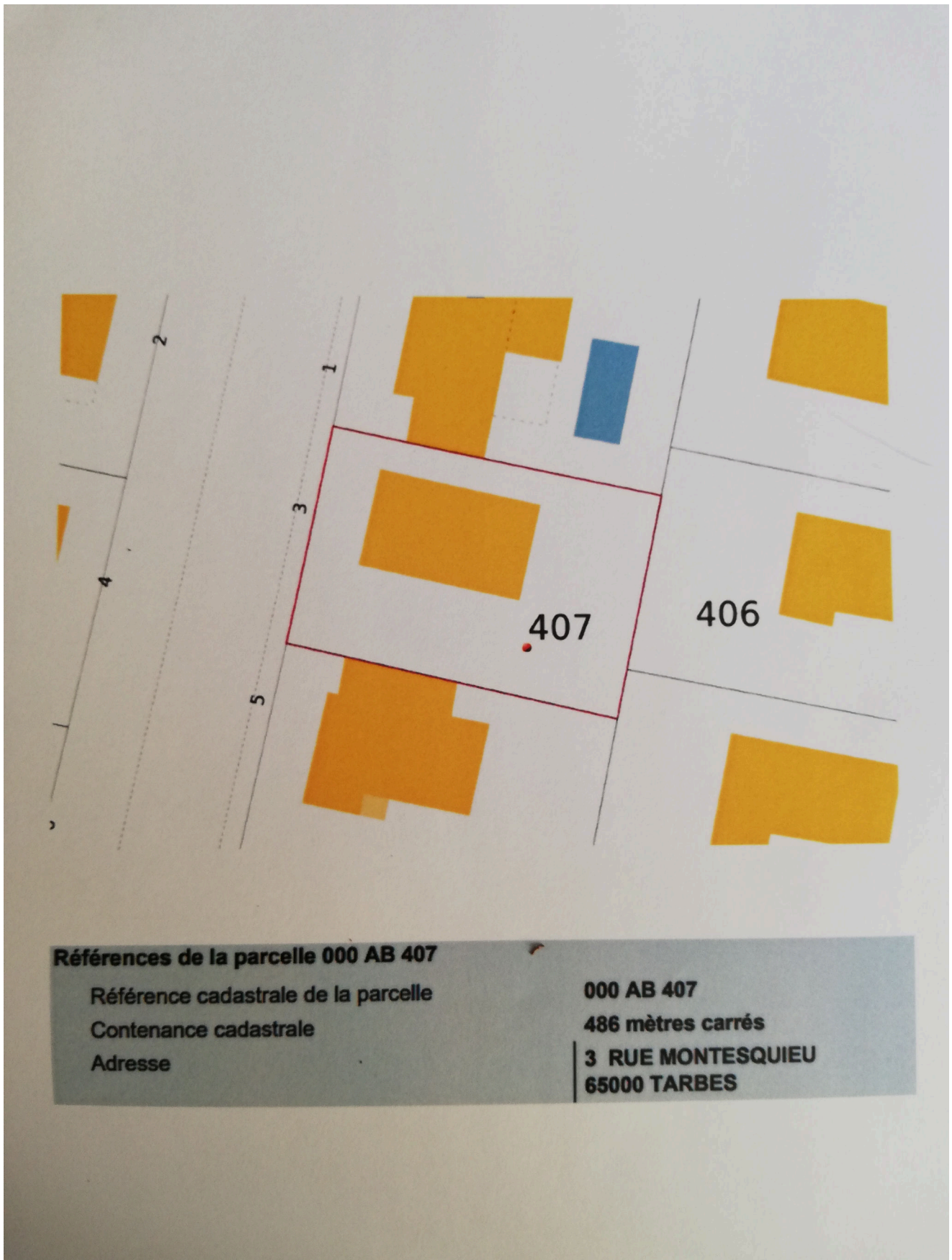
Fourchette basse : **175 200 €** (1 593 / m²)

Fourchette haute : **213 000 €** (1 936 / m²)

Indice de confiance de l'estimation : Elevé

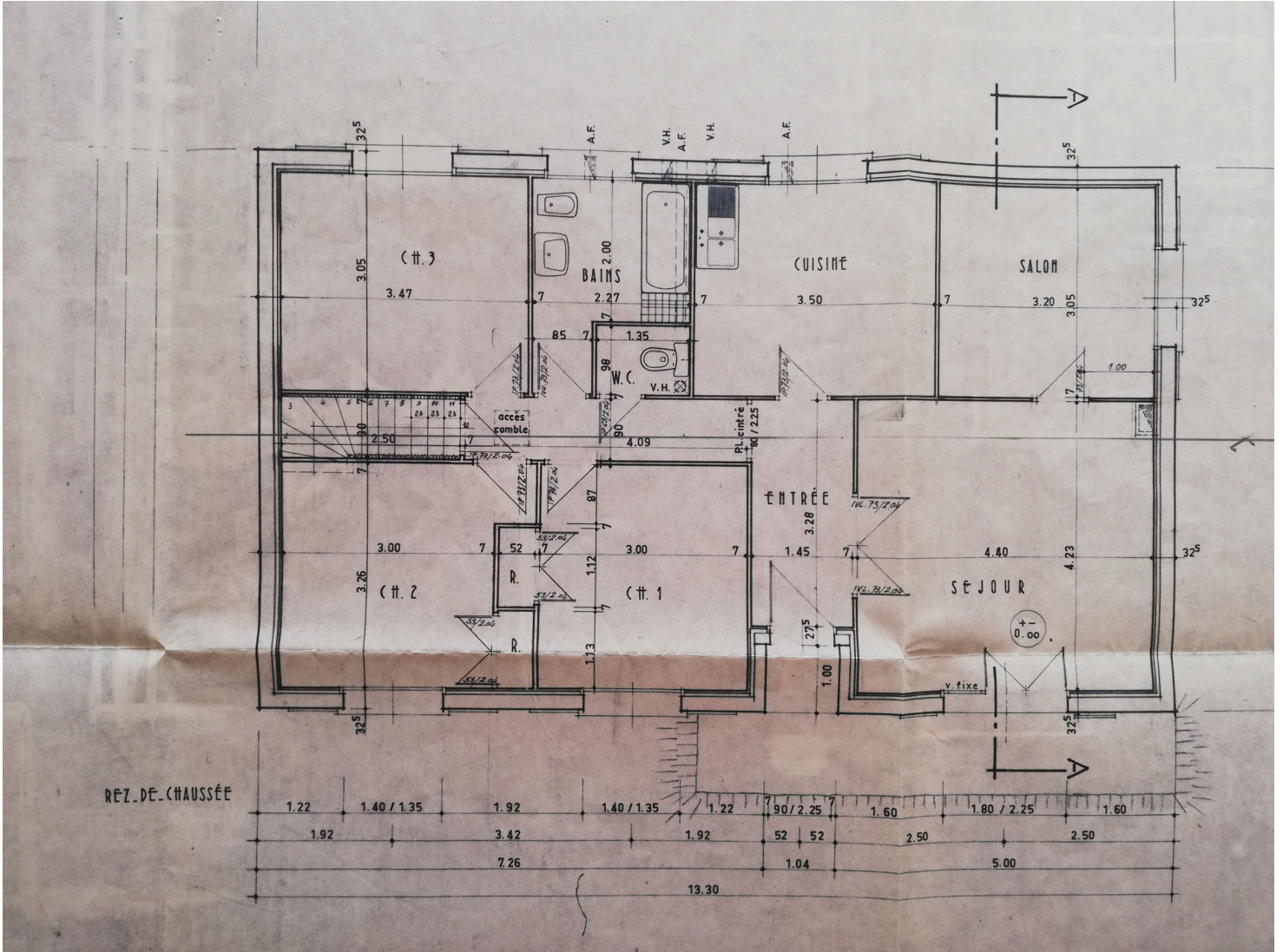


IMG_20231123_144904





IMG_20231118_120308





IMG_20231118_120319

