


# AVIS DE VALEUR

À la demande de Mme FIRMIN  
Établi le 05 avril 2024



**Fanny AGUILLON**

 06 61 28 49 82

 fanny@abafim.com



140 m<sup>2</sup>



5 pièces



6 355 m<sup>2</sup>

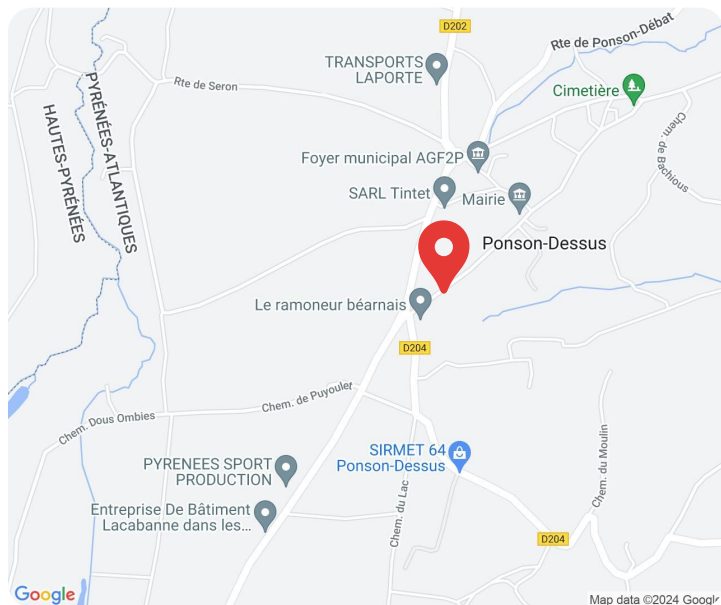


**2 Chem. de la Carrère, 64460 Ponson-Dessus**

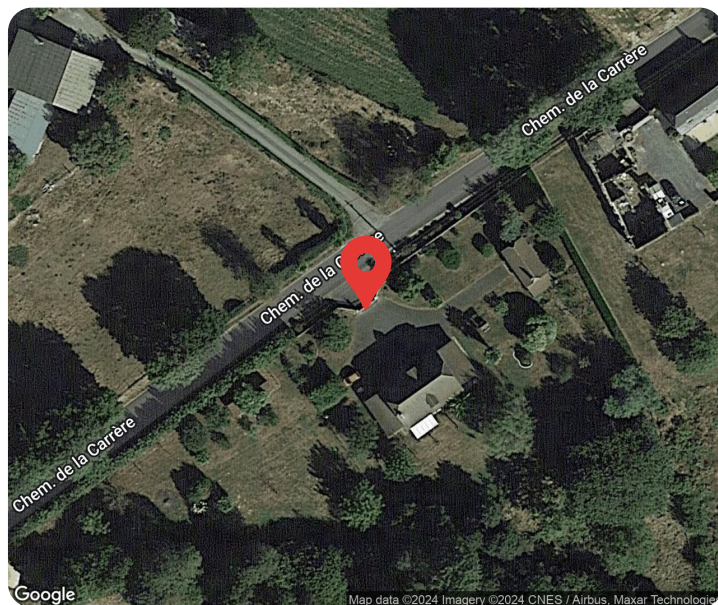


# 2 Chem. de la Carrère, 64460 Ponson-Dessus

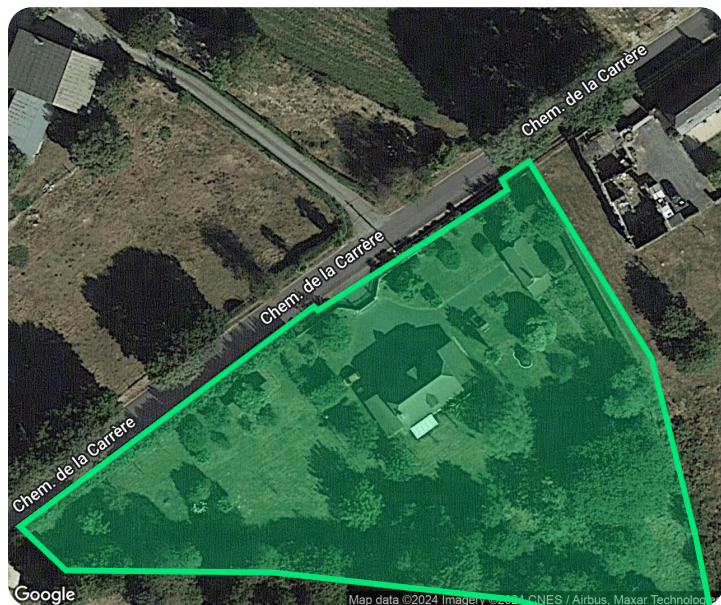
## Plan



## Vue aérienne



## Informations cadastrales



Code Insee	Section	Numéro	Superficie
64452	A	1105	6 355 m <sup>2</sup>
Superficie totale			6 355 m <sup>2</sup>





## Maison 5 pièces de 140 m<sup>2</sup> sur un terrain de 6 355 m<sup>2</sup>



RDC+1 étage

Surface 140 m<sup>2</sup>

5 pièces

Surface 6 355 m<sup>2</sup>

4 chambres

1993

Construction

### Description

Maison d'habitation des années 90. Cette maison dispose d'un agencement agréable avec en rez-de-chaussé une suite parentale et un WC avec les pièces de vies classiques. A l'étage se situe un espace nuit avec une deuxième pièce d'eau et WC. Sont mitoyen 2 garages/ateliers avec pour l'un d'eaux une entrée directe dans la maison. Sur la parcelle sont présent également une annexe de 24m<sup>2</sup>. Deux abris de jardin et des arbres fruitiers sont présents. La véranda déclarée contient 14m<sup>2</sup>. La maison possède un vide sanitaire. Les menuiseries sont en double vitrage bois, le chauffage principal électrique est combiné à un foyer ouvert fonctionnel. La production d'eau chaude est réalisée par un cumulus 200Litres. Une VMC est installée mais son fonctionnement est défectueux. La fosse septique a été contrôlé régulièrement. Une isolation intérieure est présente sur les murs (100mm en laine de verre). Une isolation des combles a été effectué : sa nature et son épaisseur sont indéterminées.

### Intérieur

 État **À rafraîchir**

1 Cuisine

1 Salon

1 Salle de bain

1 Salle d'eau

2 WC

### Caractéristiques

 Niveau sonore **Très calme** Orientation **Sud**

### Extérieur

 État **Standard** Terrasse **14 m<sup>2</sup>** Annexes **24 m<sup>2</sup>**

2 Garages &amp; 4 Emplacements de parking

### Énergie & Charges

**Chauffage Individuel** Type de chauffage **Électrique** Racc. des eaux usées **Individuel**

### + Points forts

1. Suite parentale
2. Volume des chambres
3. 2 Garages
4. Véranda
5. Annexe potentiellement habitable

### - Points à défendre

1. Rafraichissement
2. Portail non mécanisé et vétuste
3. Cours d'eau pour beaucoup (peur inondable)
4. Pas de commerces à proximité





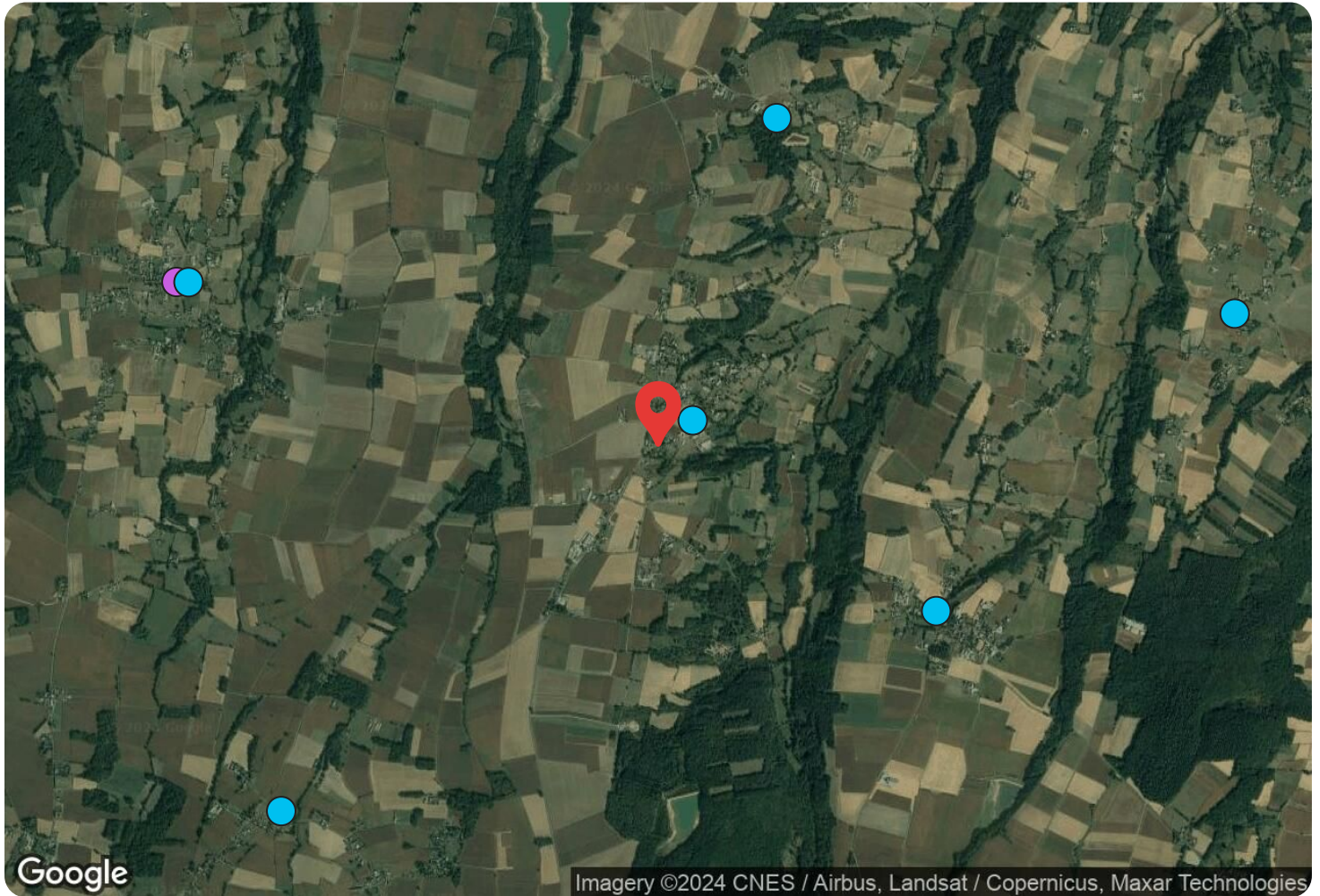


Emplacement

Points d'intérêts



### Accès aux services essentiels & Vie de quartier



#### Éducation

● Élémentaire

#### Commerces & Services

● Mairie (6)



Fanny AGUILLON

06 61 28 49 82  
fanny@abafim.com



Statistiques	
Nombre d'habitants	1071 habitants
Nombre de bâtiments	440 bâtiments

Ménages	
Nombre de ménage	440 ménages
Familles nombreuses	5 %
Ménage pauvre	10 %

Tranches d'âge	
< 25 ans	26 %
entre 25 et 64 ans	52 %
> 64 ans	22 %

Constructions	
Avant 1945	40 %
Entre 1945 et 1970	5 %
Entre 1970 et 1990	22 %
Après 1990	33 %

Types de bien	
Maison	97 %
Appartement	3 %
dont logements sociaux	0 %

Accès à la propriété	
Locataire	17 %
Propriétaire	83 %

Revenu net moyen par habitant **1 898 € /mois**





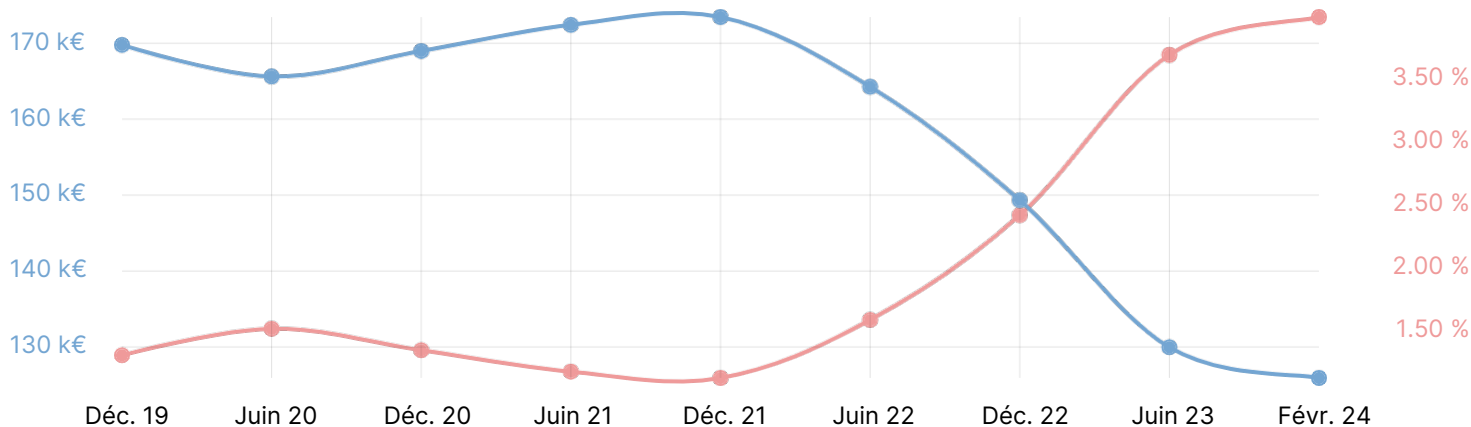
# Emplacement

Revenu moyen • 1 897 €



## Revenu net moyen par habitant • 1 897 € / mois

	Revenu net	Taux	Capacité d'emprunt sur 25 ans
Aujourd'hui •	1 897 €	3.99 %	125 000 €
2023	1 897 €	3.69 %	129 000 €
2022	1 897 €	1.59 %	164 000 €
2021	1 897 €	0.99 %	176 000 €

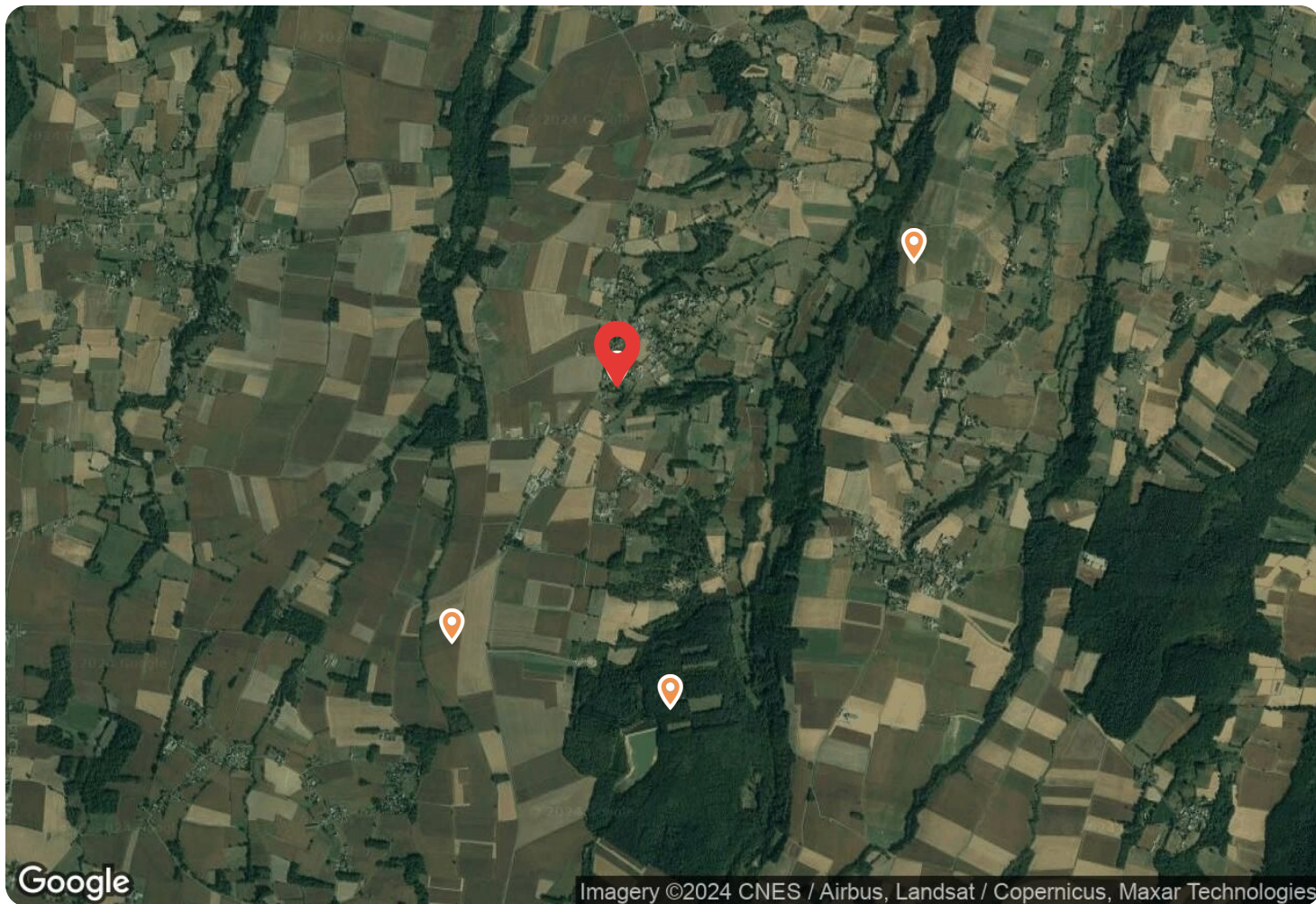


Source : L'Observatoire Crédit Logement / CSA

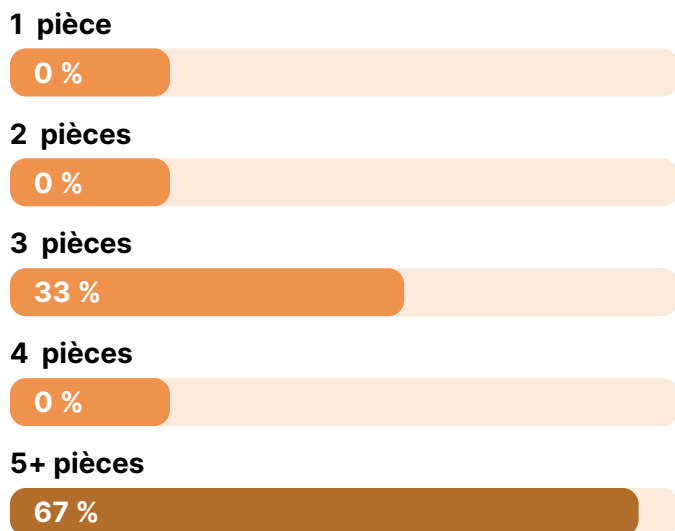


Fanny AGUILLON

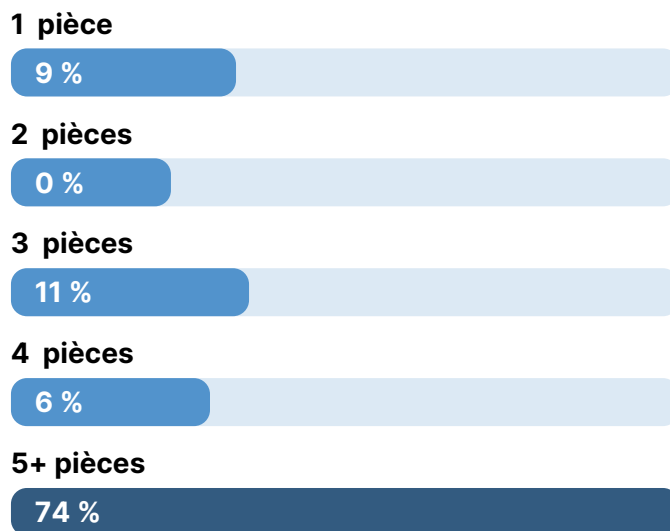
06 61 28 49 82  
fanny@abafim.com



### Maisons en vente



### Maisons les plus recherchées







## Ponson-Dessus

## Types de biens des annonces à la vente

3	Maisons	75 %
1	Autres	25 %
0	Appart.	0 %
0	Terrains	0 %

## Maisons en vente • Nombres de pièces

1 pièce	0
2 pièces	0
3 pièces	1
4 pièces	0
5+ pièces	2

## Maisons en vente • Nombre de nouvelles annonces

2020 • 1er Trimestre	2
2020 • 2e Trimestre	7
2023 • 4e Trimestre	3

Maisons en vente • Prix moyen au m<sup>2</sup>

2020 • 1er Trimestre	1 471 €
2020 • 2e Trimestre	1 431 €
2023 • 4e Trimestre	1 838 €





**231 000 €**

1 443 € /m<sup>2</sup>

Ger

**E** Maison • 160 m<sup>2</sup> • 8 p

📈 Terrain 1600 m<sup>2</sup>

📅 5 mois • 28/10/2023



**212 000 €**

1 462 € /m<sup>2</sup>

lbos

**D** Maison • 145 m<sup>2</sup> • 4 p

📈 Terrain 398 m<sup>2</sup>

📅 7 mois • 25/08/2023



**186 000 €**

1 273 € /m<sup>2</sup>

lbos

**D** Maison • 146 m<sup>2</sup> • 7 p

📈 Terrain 639 m<sup>2</sup>

📅 5 mois • 02/11/2023



**185 000 €**

1 275 € /m<sup>2</sup>

lbos

**D** Maison • 145 m<sup>2</sup> • 5 p

📈 Terrain 638 m<sup>2</sup>

📅 10 mois • 14/06/2023



**Moyenne comparable**

Prix de vente  
**203 500 €**

Revenu requis  
**3 065 €/mois**



**Fanny AGUILLON**

**06 61 28 49 82**  
fanny@abafim.com



Ponson-Dessus

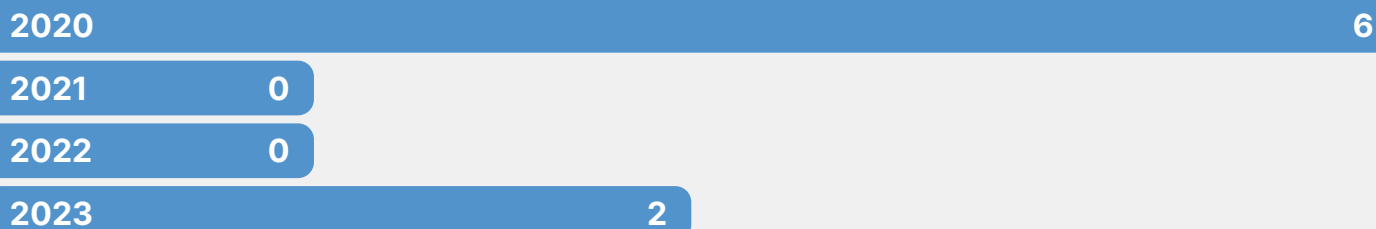
Type de biens vendus depuis 2014



Maisons vendues • Nombres de pièces



Maisons vendues • Nombre de vente

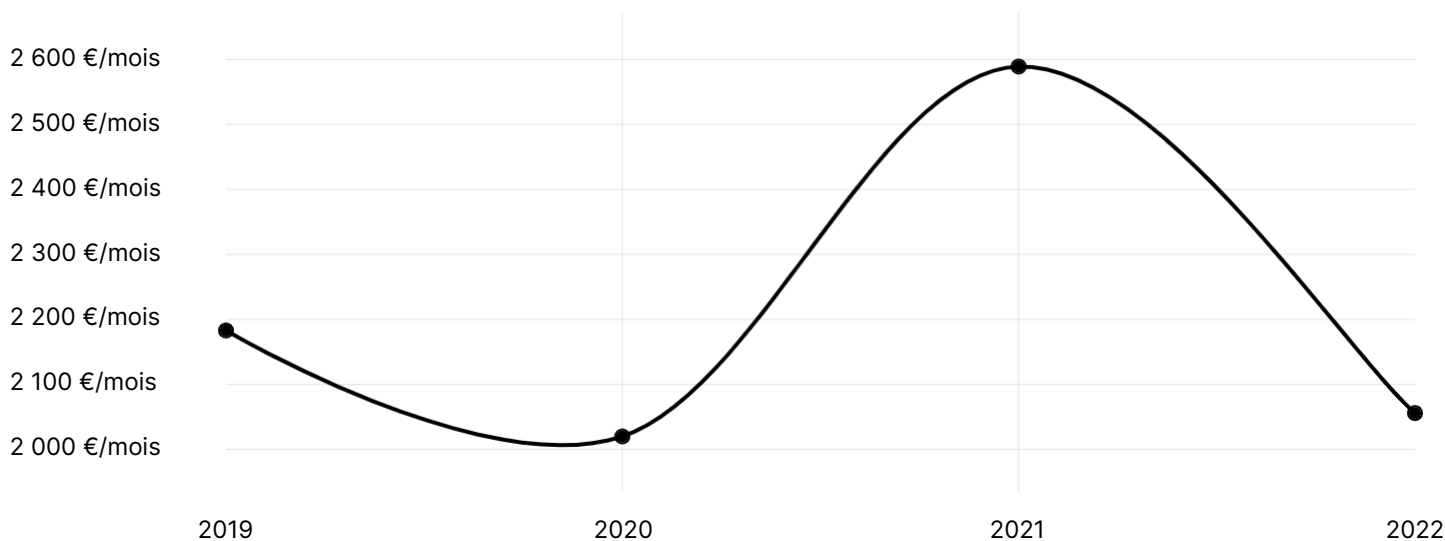


Maisons vendues • Prix moyen au m<sup>2</sup>





### Évolution du revenu net requis

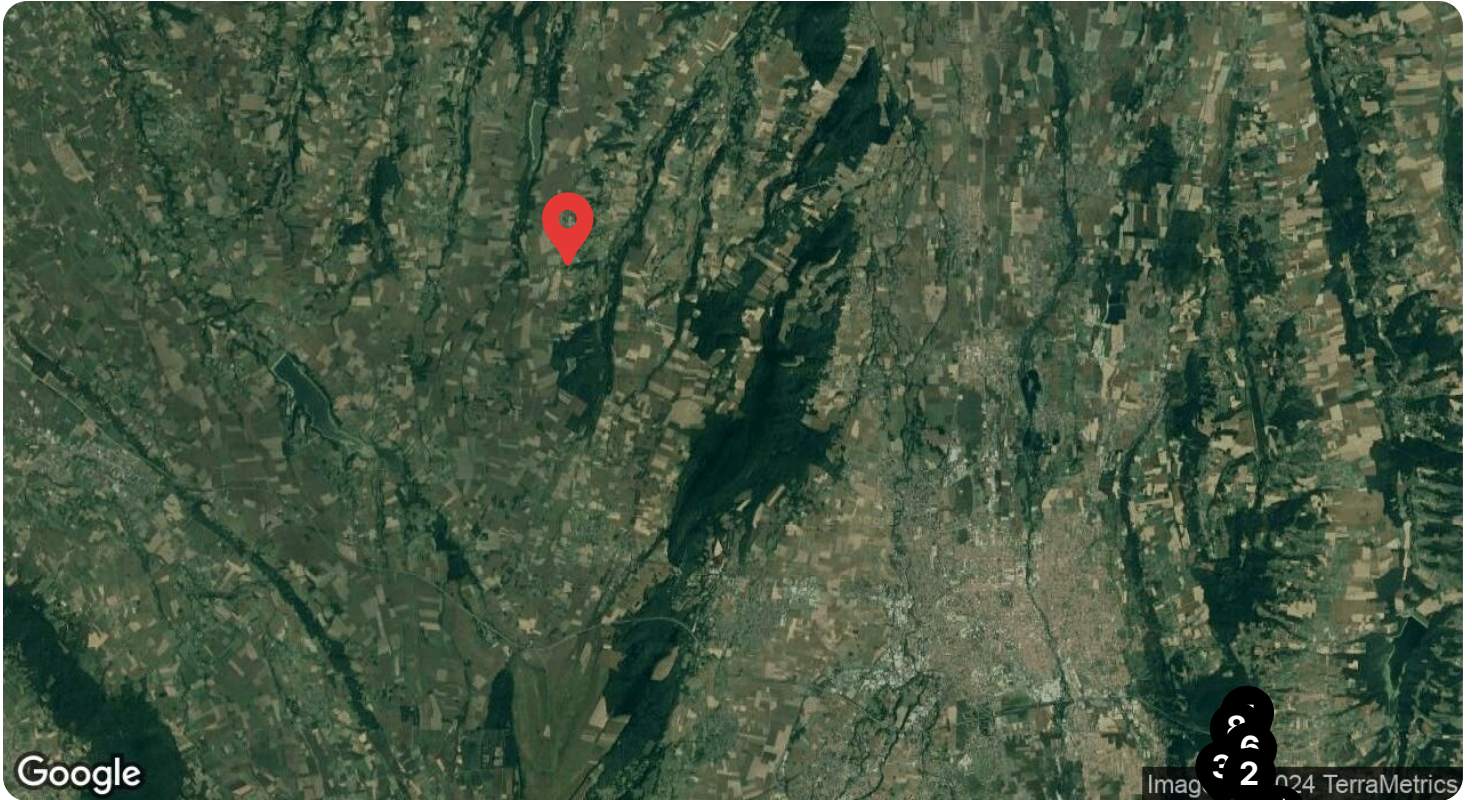


### Filtres des ventes passées similaires

Localisation: Ponson-Dessus et 3 km autour | Type: Maison | Nb de pièces: Moins de 6 | Surface habitable: 135 m<sup>2</sup> à 165 m<sup>2</sup>

Ventes passées	Taux	Prix de vente moyen	Revenu net requis
<b>2023</b> 0 ventes similaires	<b>3.69%</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>
<b>2022</b> 7 ventes similaires	<b>1.59%</b>	<b>178 080 €</b>	<b>2 056 €/mois</b>
<b>2021</b> 4 ventes similaires	<b>0.99%</b>	<b>240 800 €</b>	<b>2 589 €/mois</b>
<b>2020</b> 5 ventes similaires	<b>1.52%</b>	<b>176 400 €</b>	<b>2 020 €/mois</b>
<b>2019</b> 10 ventes similaires	<b>1.39%</b>	<b>193 620 €</b>	<b>2 183 €/mois</b>
<b>Synthèse • 2019 - 2022</b>		<b>193 340 €</b>	<b>2 180 €/mois</b>





N°	Date	Description	Revenus requis	Prix de vente	Actualisé à 3.99%
1	11 / 22	Maison 150 m <sup>2</sup>	4 442 €/mois	384 721 €	294 900 €
2	06 / 22	Maison 141 m <sup>2</sup>	1 732 €/mois	150 000 €	114 979 €
3	03 / 22	Maison 152 m <sup>2</sup>	2 858 €/mois	247 500 €	189 716 €
4	02 / 22	Maison 151 m <sup>2</sup>	1 940 €/mois	168 000 €	128 777 €
5	11 / 21	Maison 140 m <sup>2</sup>	2 041 €/mois	189 800 €	135 495 €
6	03 / 21	Maison 156 m <sup>2</sup>	2 193 €/mois	204 000 €	145 632 €
7	01 / 21	Maison 140 m <sup>2</sup>	2 097 €/mois	195 000 €	139 207 €
8	01 / 21	Maison 159 m <sup>2</sup>	1 505 €/mois	140 000 €	99 944 €

<b>Moyenne comparable</b>	<b>2 423 €/mois</b>	<b>209 878 €</b> soit 1 414 €/m <sup>2</sup>	<b>160 877 €</b> soit 1 084 €/m <sup>2</sup>
---------------------------	---------------------	---	---





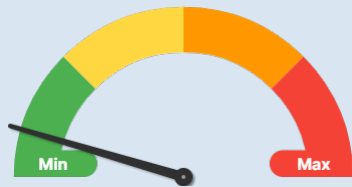
N°	Date	Description	Prix de vente	Revenu requis	Actualisé à 3.99%
1	11 / 22	Maison 150 m <sup>2</sup>	384 721 €	4 442 €/mois	5 795 €/mois
2	06 / 22	Maison 141 m <sup>2</sup>	150 000 €	1 732 €/mois	2 259 €/mois
3	03 / 22	Maison 152 m <sup>2</sup>	247 500 €	2 858 €/mois	3 728 €/mois
4	02 / 22	Maison 151 m <sup>2</sup>	168 000 €	1 940 €/mois	2 530 €/mois
5	11 / 21	Maison 140 m <sup>2</sup>	189 800 €	2 041 €/mois	2 859 €/mois
6	03 / 21	Maison 156 m <sup>2</sup>	204 000 €	2 193 €/mois	3 073 €/mois
7	01 / 21	Maison 140 m <sup>2</sup>	195 000 €	2 097 €/mois	2 937 €/mois
8	01 / 21	Maison 159 m <sup>2</sup>	140 000 €	1 505 €/mois	2 109 €/mois

<b>Moyenne comparable</b>			<b>209 878 €</b>	<b>2 423 €/mois</b>	<b>3 161 €/mois</b>
---------------------------	--	--	------------------	---------------------	---------------------





### Biens vendus sélectionnés

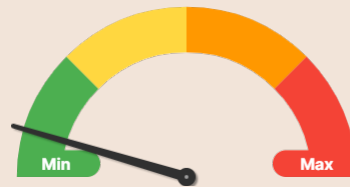


2021 - 2022

209 878 €

2 423 €/mois

### Annonces sélectionnées



En vente

203 500 €

3 065 €/mois

### 22 Annonces concurrentes



3

Annonces moins chères

210 000 €

19

Annonces plus chères

Taux actuel

3.99 %

Durée du prêt

25 ans

Mensualités

1 107 €

Revenu net

3 163 €/mois

Localisation

Ponson-Dessus et 7 km autour

Type

Maison

Surface habitable

135 m<sup>2</sup> à 165 m<sup>2</sup>



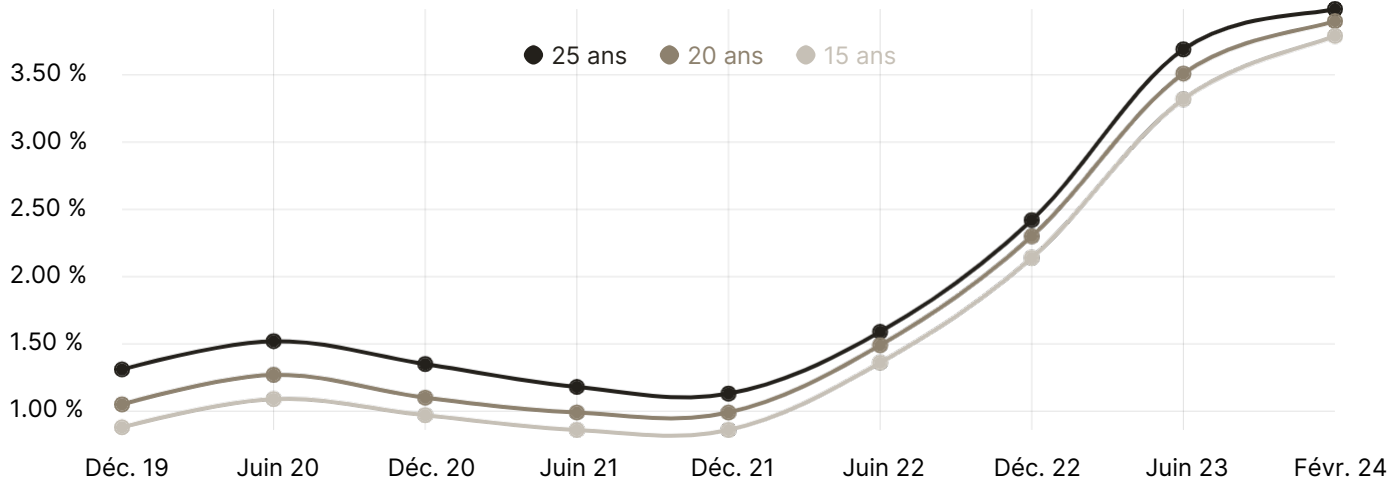


Acquéreur

210 000 €



### Évolution des taux d'emprunt



Source : L'Observatoire Crédit Logement / CSA

### Profil acquéreur • 210 000 €

Revenu mensuel net

3 164 €

Mensualité max (35%)

1 107 €

Durée du prêt

25 ans

#### 3 164 € / mois • Impact des taux sur le prix d'achat

	Revenu net	Taux	Prix de vente
Aujourd'hui •	3 164 €	3.99 %	210 000 €
2023	3 164 €	3.69 %	216 767 €
2022	3 164 €	1.59 %	273 988 €
2021	3 164 €	0.99 %	294 193 €

Coût total d'acquisition 332 220 €

#### 210 000 € • Impact des taux sur le revenu requis

	Revenu net	Taux	Prix de vente
Aujourd'hui •	3 164 €	3.99 %	210 000 €
2023	3 065 €	3.69 %	210 000 €
2022	2 425 €	1.59 %	210 000 €
2021	2 259 €	0.99 %	210 000 €



Fanny AGUILLON

06 61 28 49 82  
fanny@abafim.com





Calcul du prix

Prix de vente



## Avis de valeur

### Votre bien

Net vendeur

de **180 000 €** à **220 000 €**



Pour plus d'informations, contactez-moi :

**Fanny AGUILLON**  
06 61 28 49 82  
fanny@abafim.com



Ce document a été réalisé à partir des données du marché immobilier de votre secteur publiées sur le web, ainsi que les données de transactions immobilières (DVF) fournies par le gouvernement. Les données du marché immobilier sont mises à jour en temps réel afin de suivre au plus près ses évolutions. Les indicateurs

"Cet avis de valeur ne constitue pas une expertise immobilière"



## Choisissez entre Flexibilité et Stratégie Optimisée

Nous offrons deux options adaptées à vos besoins : le Mandat Simple pour une vente flexible et le Mandat Exclusif pour une approche optimisée et approfondie, garantissant une stratégie de vente optimale.

### Mandat Simple

#### Accompagnement

- ✓ Démarches administratives
- ✓ Sélection des acquéreurs sérieux
- ✓ Organisation des visites
- ✓ Assistance dans la négociation des offres
- ✓ Signature électronique
- ✓ Visites guidées

#### Contenu de l'annonce

- ✓ Photos professionnelles
- Videos professionnelles
- Visite virtuelle
- Plan en 2D
- Home Staging virtuel
- ✓ traduction annonce anglais
- traduction annonce en 8 langues
- Retouches photos

#### Diffusion

- Maintien de l'annonce en tête de liste
- Fiche et photos du bien en vitrine
- Partage du mandat auprès de notre réseau
- Partage avec d'autres réseaux et agences
- Diffusion internationale
- Campagne ciblée par mail

#### Suivi client

- ✓ Rapport d'activité trimestriel
- Rapport d'activité 15 jours

### Mandat Exclusif

#### Accompagnement

- ✓ Démarches administratives
- ✓ Sélection des acquéreurs sérieux
- ✓ Organisation des visites
- ✓ Assistance dans la négociation des offres
- ✓ Signature électronique
- ✓ Visites guidées

#### Contenu de l'annonce

- ✓ Photos professionnelles
- ✓ Videos professionnelles
- ✓ Visite virtuelle
- ✓ Plan en 2D
- ✓ Home Staging virtuel
- ✓ traduction annonce anglais
- ✓ traduction annonce en 8 langues
- ✓ Retouches photos

#### Diffusion

- ✓ Maintien de l'annonce en tête de liste
- ✓ Fiche et photos du bien en vitrine
- ✓ Partage du mandat auprès de notre réseau
- ✓ Partage avec d'autres réseaux et agences
- ✓ Diffusion internationale
- ✓ Campagne ciblée par mail

#### Suivi client

- Rapport d'activité trimestriel
- ✓ Rapport d'activité 15 jours



★★★★★ 5.0 / 5

12 avis

Excellent • 12 avis

Très bien

Moyen

Mauvais

Très Mauvais

## Avis clients



Nous avons travaillé avec Fanny AGUILLON et notre satisfaction est égale à 20/20. Rapidité Authenticité Efficacité Professionnalisme Agréable Disponible Polyvalente Humaine Sérieuse et très A l'écoute. Maison vendue en moins d'une semaine au prix juste. Que dire de plus..... Nous recommandons cette professionnelle de l'immobilier à 200% Merci Fanny. Gaëtane et Joël R.

Gaëtane H. **Vendeur**



« Je suis conquise par le travail de Fanny Aguillon. J'ai enfin rencontré un professionnel de l'immobilier digne de ce nom. Elle a su me mettre face aux réalités de marché, mais surtout à vendre ma maison à Aureilhan au juste prix et un peu plus en un temps record. Sérieuse, dynamique et surtout d'une grande gentillesse ce fut un échange humain des plus rassurant. Je recommande Fanny à 2000% »

Manon B **Vendeur**



« Fanny A. a été d'un grand professionnalisme et nous a accompagné avec bienveillance et bonne humeur pour l'achat de notre première maison. Sa disponibilité et son perfectionnisme ont été très rassurant lors de son accompagnement dans notre projet à Aureilhan. Elle a su répondre à toutes nos interrogations et inquiétudes avec patience bien qu'on lui ait fait répéter plusieurs fois. Encore merci Fanny. »

Magalie B **Acheteur**

Tous les avis clients sont disponible sur :  
<https://www.abafim.fr/aguillon-fanny-idag862.html>