

MARCHÉ IMMOBILIER

ETUDE D'ESTIMATION

A LA DEMANDE DE : Madame Brigitte FREREBEAU

RÉALISÉE PAR : Mr Guillaume LEFRANCOIS

FAIT LE : 03 août 2021



Tel: 05 53 28 96 75 / e-mail: agence-perigord@wanadoo.fr

Place de la Liberté 24220 SAINT-CYPRIEN

SARL AGENCE DU PERIGORD (capital de 8000 €) carte professionnelle n°CPI 2402 2016 000 005 099 CCI Dordogne,
garantie de cent dix mille euros QBE INSURANCE LIMITED

NOTRE AGENCE

Agence du Périgord

☎ 05 53 28 96 75

✉ agenceduperigord@wanadoo.frwww <http://www.agence-du-perigord.com>

📍 2 place de la liberté 24 220 SAINT CYPRIEN



Spécialiste reconnu du marché immobilier dans le Périgord noir et dans le reste de la Dordogne, notre établissement vous fait profiter de la compétence et du dynamisme de son équipe, qui peut justifier de longues années d'expérience sur le terrain et d'une parfaite connaissance du marché immobilier local.

L'Agence du Périgord se spécialise dans l'achat-vente et la gestion locative de tous types de biens résidentiels (maisons, appartements, terrains à construire, villas de prestige...) et non résidentiels (locaux professionnels, fonds de commerce...), à Saint-Cyprien et dans le reste du Périgord. Notre secteur d'intervention, particulièrement large, inclut bien sûr Sarlat-la-Canéda mais aussi Belvès, Le Bugue, Castels, Saint-Vincent-de-Cosse ou encore Siorac-en-Périgord.

A LA DEMANDE DE

Madame Brigitte FREREBEAU

☎ 06.44.95.19.91

✉ brigitte.frerebeau@orange.fr

📍 « 21 Avenue de la Gare » - 24 220 SAINT-CYPRIEN

VOTRE INTERLOCUTEUR

**Guillaume LEFRANCOIS**

☎ 06 30 28 61 21

✉ agenceduperigord@gmail.com

VOTRE MAISON / VILLA

CARACTÉRISTIQUES

📍 Adresse : « 21 Avenue de la Gare » - 24 220 ST-CYPRIEN

🧩 Pièces : 6

🏠 Surface : 113,50 m²

🌳 Terrain : 841 m²



DESCRIPTION

Il s'agit d'une maison sur sous-sol comprenant en rez-de-jardin : deux garages, chaufferie, buanderie, cave à vin, buanderie. Au premier étage : entrée, cuisine, salon/salle à manger, trois chambres, toilette, salle d'eau, terrasse.

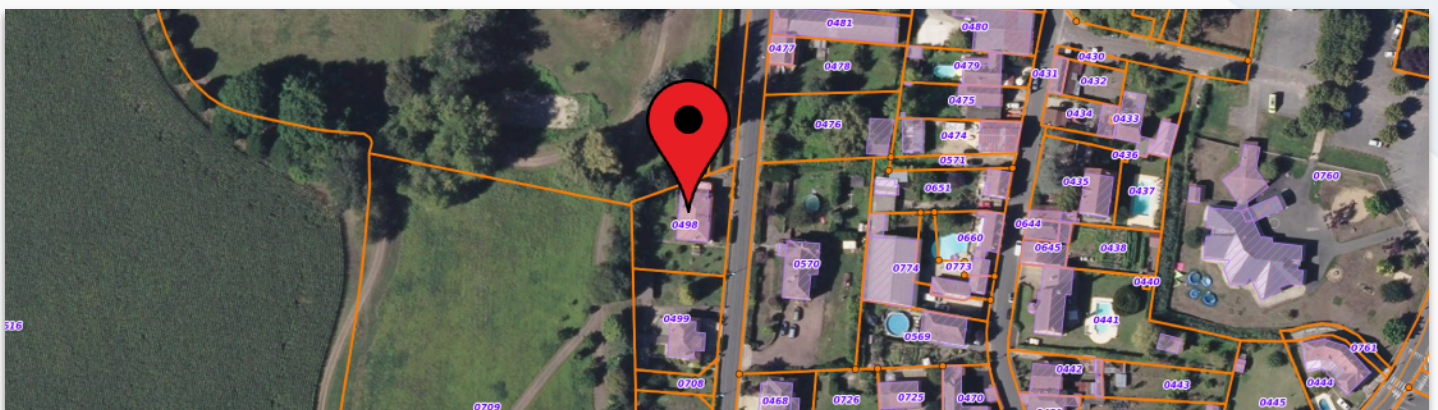
L'ensemble est cadastré section AB parcelle n° 498 pour une contenance totale de 841 m².

L'ensemble est en bon état d'usage et d'entretien.

Centre du village, commerces à proximité.

- Assainissement : Tout à l'égout.
- Chauffage : Chauffage central au fuel (chaudière de 2001).
- Sur-vitrage

SITUATION



SURFACES

MAISON PRINCIPALESous-sol :

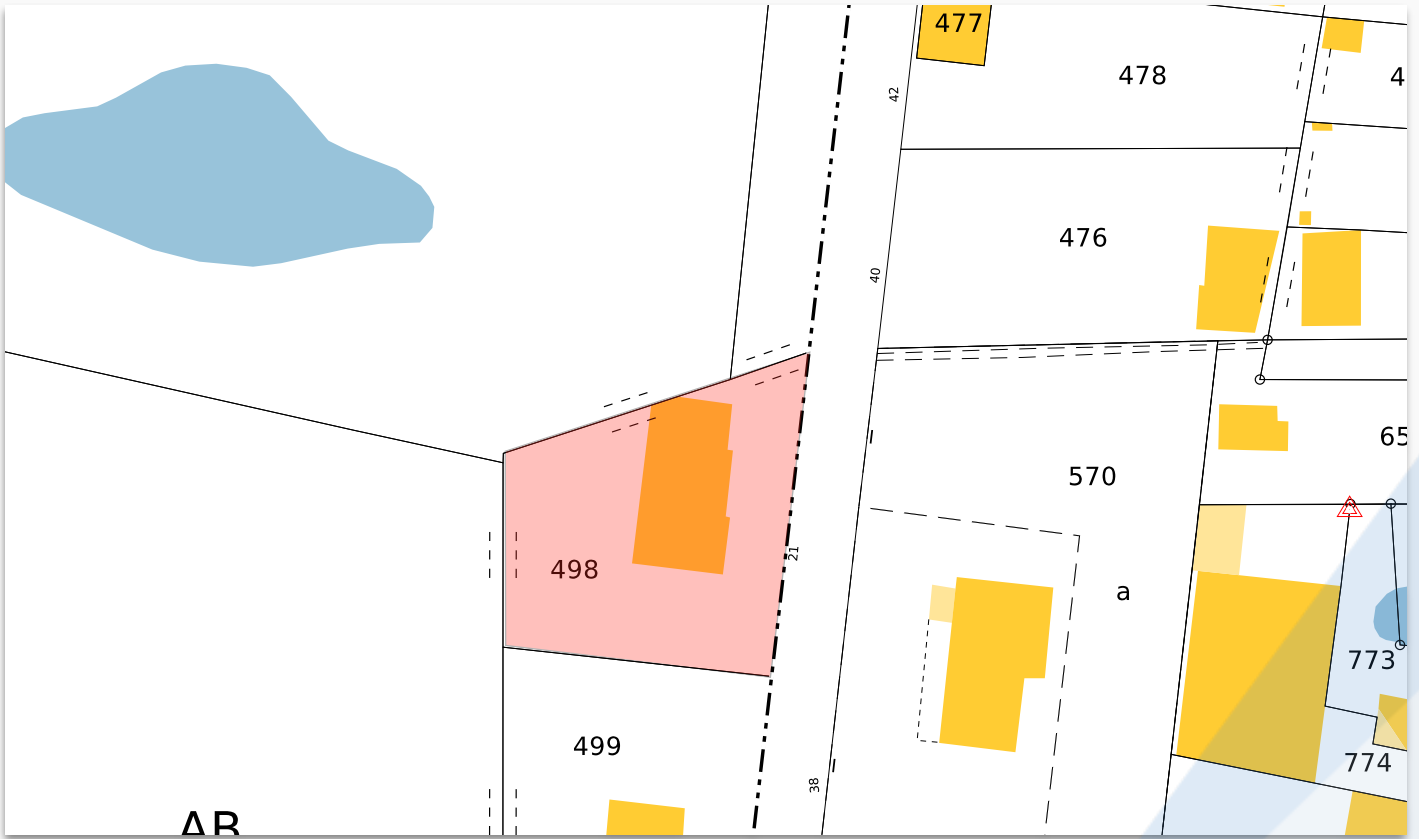
Garage	4,33 x 3,51	=15,19
Bucher	5,16 x 4,34	=22,37
Chambre 4	4,41 x 2,92	=12,91
Chaufferie	8,41 x 3,92	=33,04
Buanderie	5,36 x 4,03	=21,65 dont foyer ouvert.
Cave à vin	2,16 x 1,15	= 2,48
Garage indépendant	7,95 x 4,77	=38,00

Premier étage :

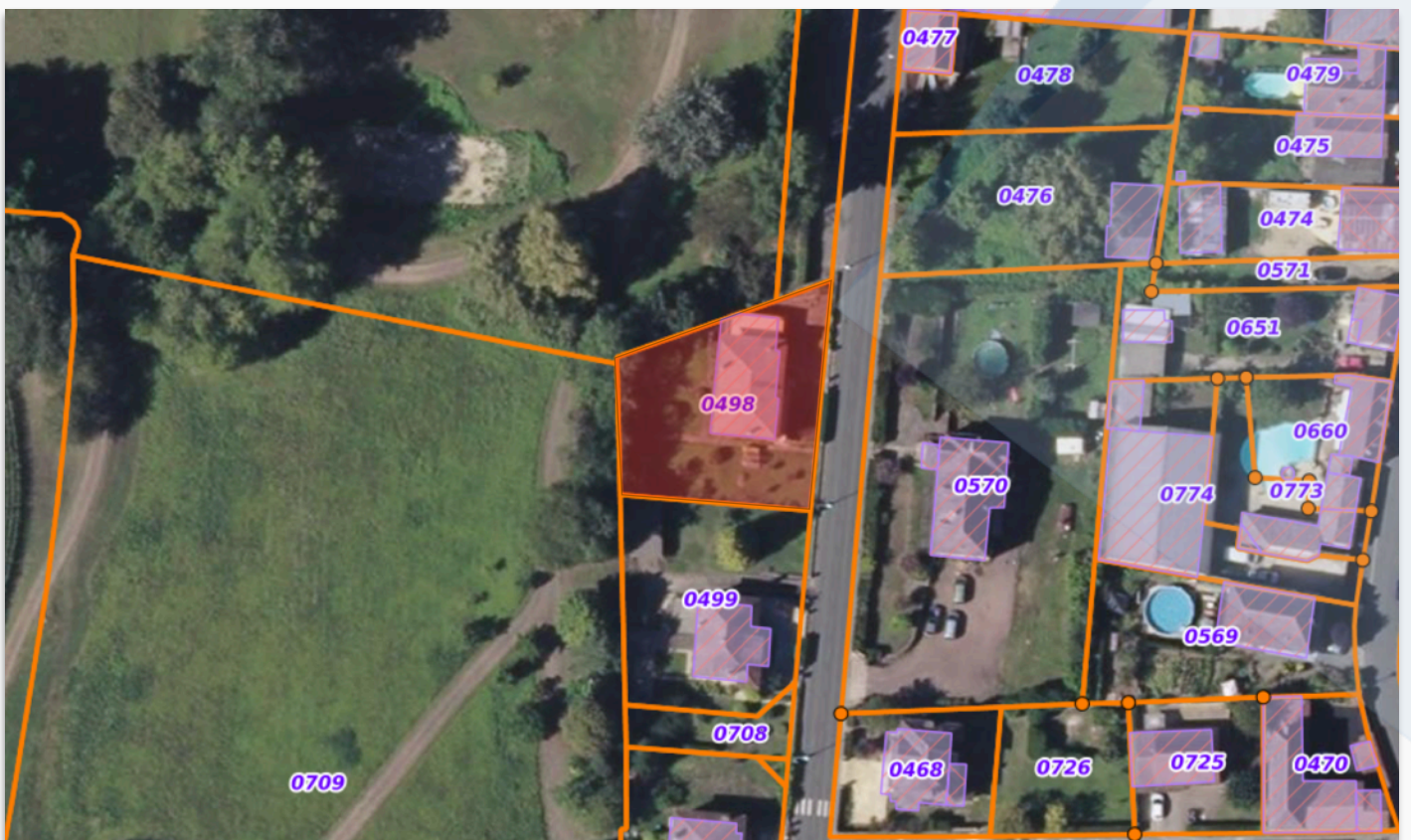
Cuisine	3,96 x 3,58	=14,22
Salon/salle à manger	4,38 x 7,40	=32,46 dont insert
Chambre 1	3,94 x 4,01	=15,81 + placards
Couloir	6,73 x 1,03	= 6,95
Entrée	3,70 x 1,40	= 5,20
Wc	1,53 x 0,93	= 1,43
Chambre 2	2,92 x 3,53	=10,33 + placards
Chambre 3	2,93 x 3,50	=10,28
Salle d'eau/bidet	2,23 x 1,75	= 3,91 accès terrasse de 38 m2

Surface habitable =113,50 m2

CADASTRE



VUE AÉRIENNE



PRIX IMMOBILIER ST CYPRIEN

Prix immobilier à Saint-Cyprien (24220)

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 août 2021. [Comprendre nos prix](#)

Prix m2 moyen

1586 €

de 914 € à 2776 €



Prix m2 moyen

1536 €

de 885 € à 2688 €

1 mois	3 mois	1 an	2 ans	5 ans	10 ans
+ 0.3%	+ 0.9%	+ 1.2%	+ 5.2%	+ 6.3%	+ 2.7%



BIENS COMPARABLES

Maison sur sous-sol à proximité
des commerces.

119 m2 hab. - 1350 m2 de terrain

Prix : 181 900 €

Maison sur sous-sol à proximité
des commerces.

147 m2 hab. - 637 m2 de terrain

Prix : 140 400 €

ANNEXES



CONCLUSION

Les maisons sur sous-sol ne sont pas les propriétés les plus recherchées en raison du niveau de vie à l'étage. Cependant suite à la crise sanitaire du COVID-19, il est probable de s'attendre à l'avenir à une demande plus forte sur ce type de bien avec extérieur.

Sous les réserves ci-après nous estimons cet ensemble entre 165 000 et 175 000 euros.

Réserves éventuelles :

- résultats des recherches légales (plomb, amiante, termites, sécurité électrique, diagnostic de performance énergétique)
- existence de servitudes particulières ou d'engagement contractuel
- présence d'éléments non visibles pouvant affecter la solidité du bâti
- conformité du système d'assainissement.

Ces indications de prix, faites à titre amiable, ne sauraient être assimilées à une expertise qui doit être établie par un expert agréé, en possession de tous les documents nécessaires à cette mission.

Espérant vous avoir donné toute satisfaction, nous vous prions de croire, Madame, en l'assurance de notre meilleur dévouement.

Guillaume LEFRANCOIS.