



# Immobilier Quercy Transactions

3, Place Jean-Jacques Chapou (place de la Cathédrale)  
46000 CAHORS

Tél : 05 65 53 24 76 - [contact@quercy-transactions.com](mailto:contact@quercy-transactions.com)  
[www.quercy-transactions.com](http://www.quercy-transactions.com)

## AVIS DE VALEUR



Je soussigné, Rémi RAZES, gérant de la Sarl Quercy Transactions, 3, place Jean-Jacques Chapou, 46000 CAHORS, atteste par la présente avoir visité le 16 novembre 2024, un ensemble immobilier en pierre sis 160 Place des festivités 46230 LABURGADE appartenant à Mr & Mme -Sourisseau et Recurt -Guillaume et Stéphanie

### Descriptif

Propriété composée d'une maison d'habitation, d'un gîte, et de plusieurs dépendances ( granges, atelier, pigeonnier, cave, appenti ).  
L'ensemble représente environ 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher dont 400 m<sup>2</sup> de surface habitable .

#### En surface habitable:

**1-le gîte:** prestations top (classé 4 étoiles) pour 180 m<sup>2</sup>. 4 ch, vaste pièce à vivre, 4 sd'eau

**2-la maison:** 220 m<sup>2</sup> de surface habitable au total. **A l'étage:** 4 ch, 1 bureau, salon, cuisine / salle à manger, 2 salles d'eau, 2 wc et terrasse de 40 m<sup>2</sup> env ; **Au rez de chaussée:** 2 pièces à usages multiples dont buanderie

#### En surface non habitable :

Granges, atelier, garage, cave, appenti et pigeonnier pour env 600 m<sup>2</sup> au total.

L'ensemble sur un terrain clos et intime avec **piscine chauffée**.

Je pense que la maison, bien qu'habitable dans de bonnes conditions, pourrait subir un rafraîchissement ( peintures et sols surtout, qqes retouches électriques ). Bien évidemment, le chauffage au fuel (bien que chaudière récente) n'est plus "dans l'air du temps".

Le gîte est en très bon état.

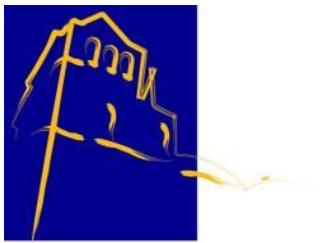
Les toitures et charpentes sont correctes partout .

Ch fuel et clim revers dans la maison, clim reversible incorporée en plafond et poêle à granulés pour le gîte.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

Surface habitable d'environ : 400 m<sup>2</sup>

Parcelle n° C103/104/1154 pour 3828m<sup>2</sup>



# Immobilier Quercy Transactions

3, Place Jean-Jacques Chapou (place de la Cathédrale)  
46000 CAHORS

Tél : 05 65 53 24 76 - [contact@quercy-transactions.com](mailto:contact@quercy-transactions.com)  
[www.quercy-transactions.com](http://www.quercy-transactions.com)

## Maison Ancienne

- **Rez de chaussée:**

- Buanderie 27m<sup>2</sup>
- Cave 73m<sup>2</sup>
- Pièce à côté de la buanderie 30m<sup>2</sup>

- **1er étage:**

- Bureau 18,00m<sup>2</sup>
- 4 Chambres 13,78/17,50/13,44/20,00m<sup>2</sup>
- Couloir 13,00m<sup>2</sup>
- Cuisine 34,00m<sup>2</sup>
- Dressing 11,50m<sup>2</sup>
- 2 Salles d'eau 7,11/8,00m<sup>2</sup> chacune avec wc
- Salon 28,00m<sup>2</sup>
- Terrasse 40m<sup>2</sup>
- 2 WC dans les salles d'eau

- **2ème étage:**

- Grenier non aménageable , avec 40 cm d'isolation naturelle

- **Dépendances:**

- Atelier en pierre : 2 niveaux de 117 m<sup>2</sup> chacun
- **Gîte: en rdc** : séjour/cuisine , sanitaires pour 80m<sup>2</sup> : **à l'étage**: 4 chambres de 15m<sup>2</sup> avec chacune une salle d'eau , palier de 31 m<sup>2</sup> , couloir de répartition
- Grange en pierre : 2 niveaux de 150m<sup>2</sup> chacun
- Pigeonnier 2 niveaux de 10m<sup>2</sup> chacun

- **DPE:**

- Consommation énergétique en énergie primaire: **non fourni**
- Emission de gaz à effet de serre: **non fourni**

- **Chauffage:**

- bois deux cheminées
- CC Fuel pour la maison
- Climatisation réversible dans les chambres du gîte et dans les pièces à vivre de la maison
- Pompe à chaleur pour la piscine
- Central granulés: poêle à granulés

- **Fenêtres:**

- Aluminium
- Double vitrage

- **Terrain:**

- Arboré
- Cloturé
- Piscine 12\*5 chauffée

- **Toiture:**

- Tuiles



## Immobilier Quercy Transactions

3, Place Jean-Jacques Chapou (place de la Cathédrale)  
46000 CAHORS

Tél : 05 65 53 24 76 - [contact@quercy-transactions.com](mailto:contact@quercy-transactions.com)  
[www.quercy-transactions.com](http://www.quercy-transactions.com)

A l'issue de cette visite, j'ai évalué ce bien entre **635 000 € (SIX CENT TRENTE CINQ MILLE EUROS)** et **645 000 € (SIX CENT QUARANTE CINQ MILLE EUROS)**. Cette évaluation a été donnée sur la base de l'état des prestations du bien, de sa situation, du marché immobilier à ce jour sur ce secteur et sous réserve du résultat favorable des expertises : termites, plomb, amiante, électricité, gaz, diagnostic de performance énergétique (DPE), assainissement.

Cet avis de valeur est indicatif et n'a pas de valeur d'expertise et ne peut engager notre responsabilité, n'étant pas en mesure de vérifier les éventuelles servitudes, nuisances, malfaçons ou autres troubles pouvant affecter la propriété et le reflet du marché immobilier actuel pouvant subir des fluctuations.

Cet avis de valeur a une durée de validité de six mois.

Pour servir et valoir ce que de droit,  
Fait à Cahors, le 19 novembre 2024

**RAZES Rémi 0672228872**