



Immobilier Quercy Transactions

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

46000 CAHORS

Tél : 05 65 53 24 76 - contact@quercy-transactions.com

www.quercy-transactions.com

AVIS DE VALEUR



Je soussigné, Rémi RAZES, 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 1000m² de surface de plancher dont 400 m² de surface habitable .

En surface habitable:

1-le gîte: prestations top (classé 4 étoiles) pour 180 m². 4 ch, vaste pièce à vivre, 4 sd'eau

2-la maison: 220 m² 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 m² env ; **Au rez de chaussée :** 2 pièces chauffées à usages multiples dont buanderie

En surface non habitable :

Granges, atelier, garage, cave, appenti et pigeonnier pour env 600 m² 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".

L'assainissement individuel est conforme (une fosse pour les deux habitations)

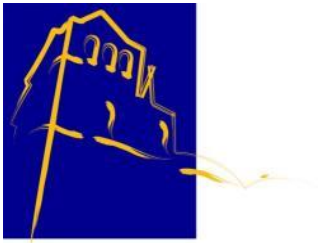
Les toitures et charpentes sont correctes partout .

Ch fuel, cheminées 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

Surface habitable d'environ : 400 m²

Parcelle n° C103/104/1154 pour 3828m²



Immobilier Quercy Transactions

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

Tél : 05 65 53 24 76 - contact@quercy-transactions.com
www.quercy-transactions.com

mesurage

- **Rez de chaussée:**
- Buanderie 27m²
- Cave 73m²
- Pièce à coté de la buanderie 30m²
- **1er étage:**
- Bureau 18,00m²
- 4 Chambres 13,78/17,50/13,44/20,00m²
- Couloir 13,00m²
- Cuisine 34,00m²
- Dressing 11,50m²
- 2 Salles d'eau 7,11/8,00m² chacune avec wc
- Salon 28,00m²
- Terrasse 40m²
- 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 m² chacun
- **Gîte: en rdc** : séjour/cuisine , sanitaires pour 80m² : **à l'étage**: 4 chambres de 15m² avec chacune une salle d'eau , palier de 31 m² , couloir de répartition
- Grange en pierre : 2 niveaux de 150m² chacun
- Pigeonnier 2 niveaux de 10m² 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: poele à granulés
- **Fenêtres:**
- Aluminium
- Double vitrage
- **Terrain:**
- Arboré
- Cloturé
- Piscine 12*5 chauffée
- Assainissement individuel conforme
- **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
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 21 novembre 2024

RAZES Rémi 0672228872