|  |
| --- |
| **AVIS DE VALEUR** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |

Je soussigné(e), Emmanuelle Alazard, de la Sarl Quercy Transactions, 3, place Jean-Jacques Chapou, 46000 CAHORS (Lot), atteste par la présente avoir visité le 02/10/24, une propriété comprenant 2 maisons anciennes sis 151 Bis rue Danièle CASANOVA 46000 CAHORS appartenant à Mme REBOUL Nadia et Mme NOUÉ Monique.

|  |
| --- |
| **Descriptif** |

Belle propriété à l'abris des regards à proximité de Cahors. La localisation et la taille est idéale pour faire des gîtes ou accueillir une grande famille. Ce coin de paradis est composé d'une première maison de 354.8 m² habitable comprenant un appartement disposant d'une entrée indépendante de 58.5 m² et d'une seconde maison aussi indépendante de 222 m² habitable. La totalité de la propriété est de 576.9 m² habitable sur un terrain de 3404 m². Ce bien d'exception dispose d'un grand garage de 76 m² et d'un autre double garage de 48.7 m², d'une grande piscine de 12X5 refaite entre 2023 et 2024, de 5 belles terrasses et une véranda . L'isolation et le chauffage ont été refait en 2023 avec l'installation de pompes à chaleurs. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques [www.georisques.gouv.fr](https://www.georisques.gouv.fr/)

Surface habitable environ : 576.9 m² Parcelle CS n°383 et 333 de 3404 m² .

|  |
| --- |
| **Maison Ancienne** |

**SITUATION DU BIEN:**  
 - 1ère Périphérie Quartier Saint-Georges

**REZ DE JARDIN:**  
 - Chaufferie de 14.30 m²  
 - Garage N°1 de 76 m² : N° 2 de 48.71 m² (ouvert et double)  
 - Pièce de rangement /salle d'eau de 15.25 m² à finir  
 - Veranda de 17.40 m²  
  
**REZ DE CHAUSSÉE:**  
 - Arrière-cuisine 11.48 m² avec ballon thermodynamique.  
 - Buanderie 12.84 m² ;  
 - Chambre chambre n°1 : 12.84 m²;  
 - Cuisine n°1 : 29 m² avec insert; n°2 : 33.05 m²;  
 - Dégagement N°1 : 2.74 m²; N°2 : 8.33 m²; N°3 : 2.23 m²  
 - Pièce 27.07 m²  
 - Salon N°1 :34.07 m² avec cheminée insert ; N°2 :15.98 m² N°3 :22.54 m² avec cheminée insert ;  
 - Salle à manger 26 m²  
 - Salle d'eau avec Wc : 4.87 m²  
 - WC n°1 :2.98 m²;

**1ER ÉTAGE:**  
 - Buanderie 7.65 m²  
 - Bureau de 15.25 m²  
 - Chambre N°1 : 11.89 m² avec dressing de 2.12 m²; N°2 : 25.33 m² avec balcon de 5.08 m²; N° 3 : de 12.64 m²;  
 - Couloir N°1 : 4.06 m²; N°2 : 6.87 m² avec 3 placards dont 2 de 1.29 m²;  
 - Cuisine 16.83 m² avec four Gaudin, et piano de cuisine Gaudin  
 - dégagement N°1 : 1.97 m²;  
 - Hall d'entrée de 9.01 m²  
 - Palier de 12.17m² avec 3 placards.  
 - Salle d'eau N°1 : 5,43 m²  
 - Salle de bains N°1: 7.91 m² avec lumière et musique d'ambiance ; N°2 avec WC : 14.49 m²;  
 - Terrasse N°1 : 7.09 m² ; N°2 : 33.84 m²  
 - WC N°1 :1.52 m²  
 - passage extérieur de 9 m² avec un solarium de 23 m²  
 - pièce de rangement de 8.82 m²  
  
**2ÈME ÉTAGE:**  
 - Appartement de m² : séjour/cuisine de 18.70m²; ch1 de18.10 m² traversante; ch2 de 10.67 m²; sd + WC de 11.09 m²; Terrasse 1 de 15.96m² ; Terrasse 2 de 22 m². Avec accès extérieur  
 - Bureau de 11.34 m² avec volets roulant manuel.  
 - Chambre N°1 : 17.21 m² avec placard ; N°2 : 12.36 m² ; N° 3 : 11.4 m² avec placard ;   
 - Couloir de 7 m²  
 - Dressing de 16.21 m²  
 - Palier N°1 : 3.25 m² ; N°2 : 6.53 m²  
 - Salle d'eau N°1 : 12.63 m² avec placard ;   
 - Terrasse N°1 : 33.84 m²; à supprimer car doublon  
 - WC de 2.03m²  
  
**DPE:**  
 - Consommation énergétique (en énergie primaire):  
 - Emission de gaz à effet de serre:  
  
**CHAUFFAGE:**  
 - bois 3 inserts  
 - Pompe à chaleur 2023  
  
**EQUIPEMENTS DE CUISINE:**  
 - Cuisinière au gaz gaudin  
 - Four gaudin  
 - Friteuse   
 - Hotte aspirante   
  
**EQUIPEMENTS DIVERS:**  
 - Adoucisseur d'eau 2021  
 - Air conditionné dans la maison 2 tout l'étage à la climatisation reversible  
 - Double vitrage   
 - Insert   
 - Placard   
 - Store banne   
 - Tout à l'égout   
 - Production eau chaude cumulus  
 - Cheminée 3 : 2 cheminée insert et un insert  
  
**EQUIPEMENTS ELECTRIQUE:**  
 - Antenne parabolique   
 - Câble TV   
 - Eclairage jardin   
 - Interphone   
 - Portail électrique   
 - Téléphone   
 - Volet électrique)   
  
**FENÊTRES:**  
 - Bois   
 - Double vitrage   
 - PVC   
 - Volets roulant électrique et manuel + volets pliants  
  
**TERRAIN:**  
 - Allée privée   
 - Arboré   
 - Cloturé   
 - Etang avec pont restauré en 2024  
 - Jardin   
 - Piscine   
 - Portail   
  
**TOITURE:**  
 - Tuiles   
  
**VUE:**  
 - Vue sur jardin et toit de magasin

A l'issue de cette visite, j'ai évalué ce bien entre **850 000 €** (**Huit cent cinquante mille euros**) et **900 000 €** (**Neuf cent mille euros**).

Cette évaluation a été donnée sur la base de l'état des prestations du bien, de sa situation, du marché immobilier et des transactions réalisées 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 19/10/24

Alazard Emmanuelle