



R.POUY - IMMOBILIER

ACHETER LOUER VENDRE ESTIMER FAIRE GÉRER CONCIERGERIE

AVIS DE VALEUR

Lieu : 8 impasse des Chênes, 40530 Labenne

Monsieur LOCUFIER José,

Nous avons le plaisir de vous communiquer l'étude réalisée par l'Agence **R.POUY - IMMOBILIER** en sa qualité d'agence immobilière.

Notre technique d'évaluation s'appuie sur l'état comparatif de votre bien avec des biens de même nature, des prestations comparables dans un secteur de proximité et récemment vendus (hors droits de mutation), ainsi qu'en fonction de sa valeur locative et des tendances actuelles du marché immobilier de la **côte basco-landaise**.

Caractéristiques du bien estimé :

- **Type de bien** : Maison individuelle
- **Période de construction** : Entre 1965 et 1980
- **Nombre de niveaux** : 2
- **Surface habitable (loi Carrez)** : 80 m²
- **Surface totale du terrain (bâti inclus)** : 550 m²
- **Nombre de pièces** : 5 (dont 3 chambres et 1 salle de bain)
- **Garage** : 1 garage de 10 m²
- **Parking** : Non
- **Terrasse** : Non
- **Cave** : Non
- **Classe énergétique (DPE)** : C
- **Classe GES** : Non précisé
- **Mitoyenneté** : Oui, maison accolée des deux côtés
- **Proximité voie ferrée** : Oui

Synthèse de l'évaluation

Il ressort de cette évaluation que votre maison, située au **8 impasse des Chênes, 40530 Labenne**, peut être vendue dans une fourchette d'estimation comprise entre :

370 000 € et 420 000 €



R.POUY - IMMOBILIER

ACHETER LOUER VENDRE ESTIMER FAIRE GÉRER CONCIERGERIE

1

Agence **CÔTE-BASQUE ET SUD LANDES**

07 Allée de Bourgogne 40530 Labenne-Océan

E-mail : contact@rpouy-immobilier.fr

Téléphone : 09 53 63 60 77 Portable : 06 69 63 90 13

WWW.RPOUY-IMMOBILIER.FR



Analyse des critères principaux :

- **Surface habitable et terrain** : Le bien dispose d'une surface habitable de **80 m²** et d'un terrain de **550 m²**, mais ce dernier ne peut être scindé ni valorisé indépendamment.
- **Prestations** : La maison dispose d'un **garage de 10 m²** mais ne possède **ni parking ni terrasse**.
- **Emplacement** : Située à **Labenne**, son emplacement est **bon**, avec une proximité aux commodités, **mais pénalisé par la proximité immédiate de la voie ferrée**.
- **Mitoyenneté** : Maison **accolée des deux côtés**, ce qui peut limiter l'attrait pour certains acquéreurs.
- **Performance énergétique** : Classe énergétique **C**, offrant une isolation correcte et une consommation énergétique maîtrisée.

Comparaison avec des biens similaires récents :

1. **Maison de 87 m² sur 333 m² de terrain – Labenne**
 - **Prix** : 400 000 €
 - **Caractéristiques** : 4 pièces, mitoyenne, jardin, garage.
2. **Maison de 58 m² entièrement rénovée – Labenne**
 - **Prix** : 295 000 €
 - **Caractéristiques** : 3 pièces, 2 chambres, située à proximité de la plage.
3. **Maison de 113 m² sur un terrain plus grand – Labenne**
 - **Prix** : 336 000 €
 - **Caractéristiques** : 4 pièces, grand jardin, située dans un secteur résidentiel.





R.POUY - IMMOBILIER

ACHETER LOUER VENDRE ESTIMER FAIRE GÉRER CONCIERGERIE

Valeur vénale estimée :

La prise en compte des caractéristiques particulières du bien et une visite sur les lieux nous permettrait d'estimer plus précisément votre maison située au :

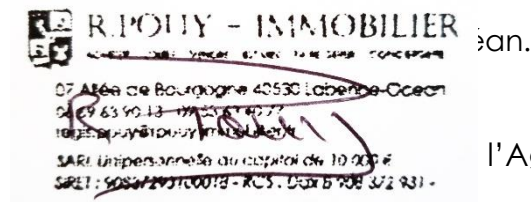
8 impasse des Chênes, 40530 Labenne

Sur la base des informations communiquées et des comparaisons réalisées, nous estimons la **valeur vénale de votre maison à :**

395 000 €, soit environ 4 937 €/m²

Cette estimation est à vocation informative et a été élaborée conformément à la réglementation en vigueur, susceptible d'évoluer.

La présente attestation est à servir et valoir ce que de droit.



l'Agence R.POUY - IMMOBILIER



R.POUY - IMMOBILIER
ACHETER LOUER VENDRE ESTIMER FAIRE GÉRER CONCIERGERIE

1

Agence CÔTE-BASQUE ET SUD LANDES

07 Allée de Bourgogne 40530 Labenne-Océan

E-mail : contact@rpouy-immobilier.fr

Téléphone : 09 53 63 60 77 Portable : 06 69 63 90 13

WWW.RPOUY-IMMOBILIER.FR