



R. POUY - IMMOBILIER

ACHETER LOUER VENDRE ESTIMER FAIRE GÉRER CONCIERGERIE

AVIS DE VALEUR

Lieu : 19 bis rue Saint Vincent de Paul, 40130 Capbreton

Madame DUPOUY Céline,

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** : 2012 - 2024
- **Nombre de niveaux** : 1
- **Surface habitable (loi Carrez)** : 99 m²
- **Surface totale du terrain (bâti inclus)** : 600 m²
- **Nombre de pièces** : 4 (dont 3 chambres et 1 salle de bain)
- **Garage** : Non
- **Parking** : Non
- **Terrasse** : Oui, 80 m²
- **Cave** : Non
- **Classe énergétique (DPE)** : C
- **Classe GES** : C
- **Standing** : Bon
- **Emplacement** : Très bon
- **Lumineux** : Oui
- **Vue** : Normale
- **Disponibilité** : Vente prévue dans plus de 12 mois

Synthèse de l'évaluation

Il ressort de cette évaluation que votre maison, située au **19 bis rue Saint Vincent de Paul, 40130 Capbreton**, peut être vendue dans une fourchette d'estimation comprise entre :

750 000 € et 850 000 €



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



Analyse des critères principaux :

- **Surface habitable et terrain** : Le bien dispose d'une surface habitable de **99 m²** et d'un terrain de **600 m²**, ce qui est un atout important pour la valorisation.
- **Prestations** : La maison dispose d'une **grande terrasse de 80 m²**, offrant un espace extérieur appréciable. Cependant, l'absence de **garage et de parking** peut être un frein pour certains acquéreurs.
- **Emplacement** : Située dans un **secteur recherché de Capbreton**, proche des commodités et des axes principaux, ce qui renforce son attractivité.
- **Performance énergétique** : Classe énergétique **C**, ce qui garantit un bon niveau d'isolation et une consommation énergétique maîtrisée.

Comparaison avec des biens similaires récents :

1. **Maison de 110 m² sur 700 m² de terrain – Capbreton**
 - **Prix** : 860 000 €
 - **Caractéristiques** : 5 pièces, très bon état, grand terrain.
2. **Maison de 85 m² sur 500 m² de terrain – Capbreton**
 - **Prix** : 740 000 €
 - **Caractéristiques** : 4 pièces, moderne, proche du centre-ville.
3. **Maison de 120 m² sur 800 m² de terrain – Capbreton**
 - **Prix** : 925 000 €
 - **Caractéristiques** : 6 pièces, haut standing, prestations haut de gamme.





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 :

19 bis rue Saint Vincent de Paul, 40130 Capbreton

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

800 000 €, soit environ 8 080 €/m²

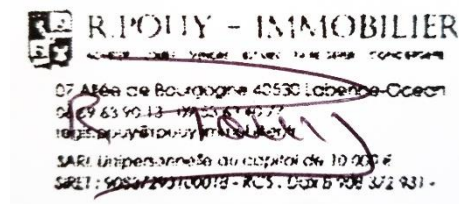
Cette estimation est à vocation informative et a été élaborée conformément à la réglementation en vigueur, susceptible d'évoluer.

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

Fait le 13.02.2025 à Labenne-Océan.

Régis POUY

Associé-Gérant, Fondateur de 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