



PROJET DE VENTE IMMOBILIÈRE





# SOMMAIRE

---

<b>1/ DESCRIPTIF DU BIEN</b>	<i>page 3</i>
<b>2/ LOCALISATION</b>	<i>page 4</i>
<b>3/ DÉSIGNATION CADASTRALE</b>	<i>page 6</i>
<b>4/ PROPRIÉTAIRES</b>	<i>page 6</i>
<b>5/ VISUELS EXTÉRIEURS</b> ( <i>parcelle, Maison principale, Dépendance</i> )	<i>page 7 à page 9</i>
<b>6/ VISUELS INTÉRIEURS</b> ( <i>Maison principale, Dépendance</i> )	<i>page 10 à page 18</i>
<b>7/ PLANS D'ÉTAGES SIMPLIFIÉS</b>	<i>page 19 à page 21</i>
<b>8/ VENTES RÉALISÉES A PROXIMITÉ (2016-2020)</b>	<i>page 22 à page 24</i>
<b>9/ BIENS ACTUELLEMENT EN VENTE SUR LE SECTEUR</b>	<i>page 25 à page 34</i>
<b>10/ ÉTUDE ENVIRONNEMENTALE</b>	<i>page 35 à page 82</i>
<b>10/ SYNTHÈSE</b>	<i>page 83</i>



# 1 - DESCRIPTIF DU BIEN



Ancienne longère rénovée de 7 pièces (+ de 200 m<sup>2</sup>) avec 1 dépendance (non mitoyenne de 60 m<sup>2</sup> au sol) sur terrain clos et arboré située sur la commune de xxxxxxxxxxxx (xxxxxxx)



Terrain : 2 354 m<sup>2</sup> comprenant :

- 2 Jardins aménagés avec arbres fruitiers à l'avant et l'arrière de la maison
- Clôture grillagée sur l'ensemble du terrain
- 2 terrasses carrelées à l'avant et l'arrière de la maison
- Construction de piscine possible
- Possibilité de division de terrain



Surfaces totales approximatives :

Maison principale - Rez de chaussée estimé à 143 m<sup>2</sup>

Maison principale – 1<sup>er</sup> étage estimé à 102 m<sup>2</sup>

Dépendance (à rénover) – Rez de chaussée estimé à 61 m<sup>2</sup>

Dépendance (à rénover) – 1<sup>er</sup> étage estimé à 52 m<sup>2</sup>

*Bien que tout ait été fait pour garantir l'exactitude, toutes les mesures sont approximatives et ne sont pas à l'échelle. Les plans générés n'ont qu'un but informatif*



3 chambres + 1 aménageable



1 salle d'eau au RDC avec douche et bainé

1 salle de douche au 1<sup>er</sup> étage avec douche et toilette



1 cuisine équipée avec piano de cuisson au gaz avec four, lave-vaisselle, frigo, hotte, billot ancien



1 garage + stationnement extérieur 5 places



Charges mensuelles : environs 300 euros (Fuel/Electricité/Eau)

Taxe foncière : 900 euros

Prix de vente net vendeur : **XXX XXX euros**

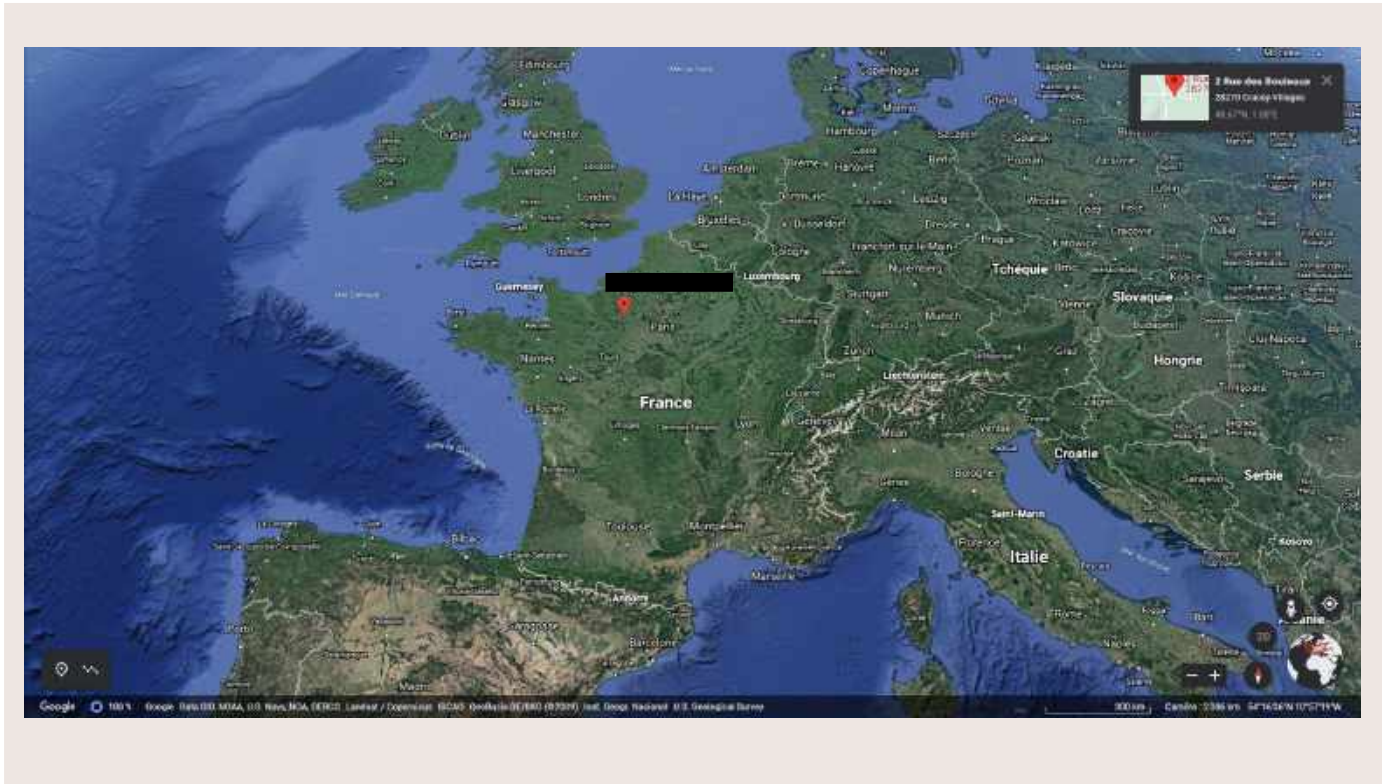


## 2 – LOCALISATION

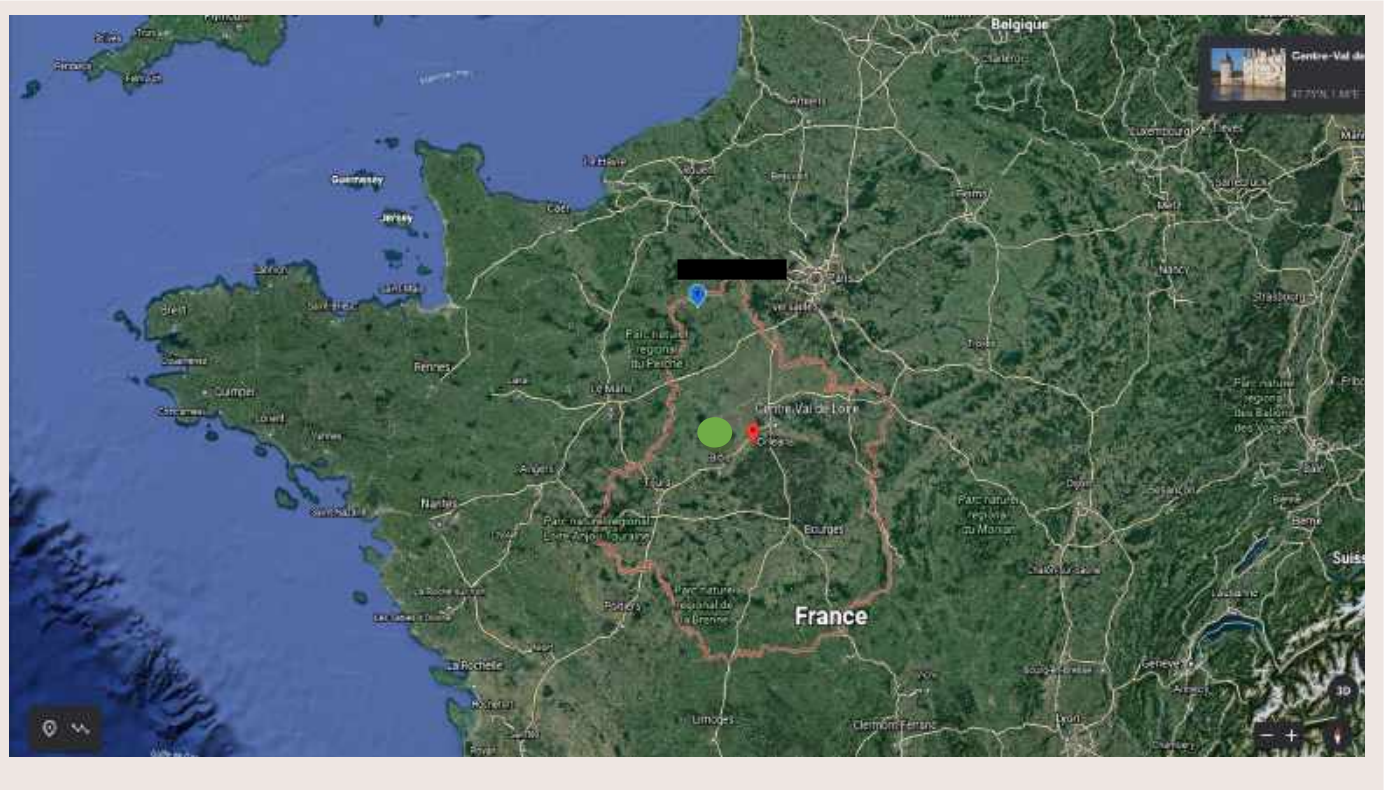


Adresse du bien : xx (France)

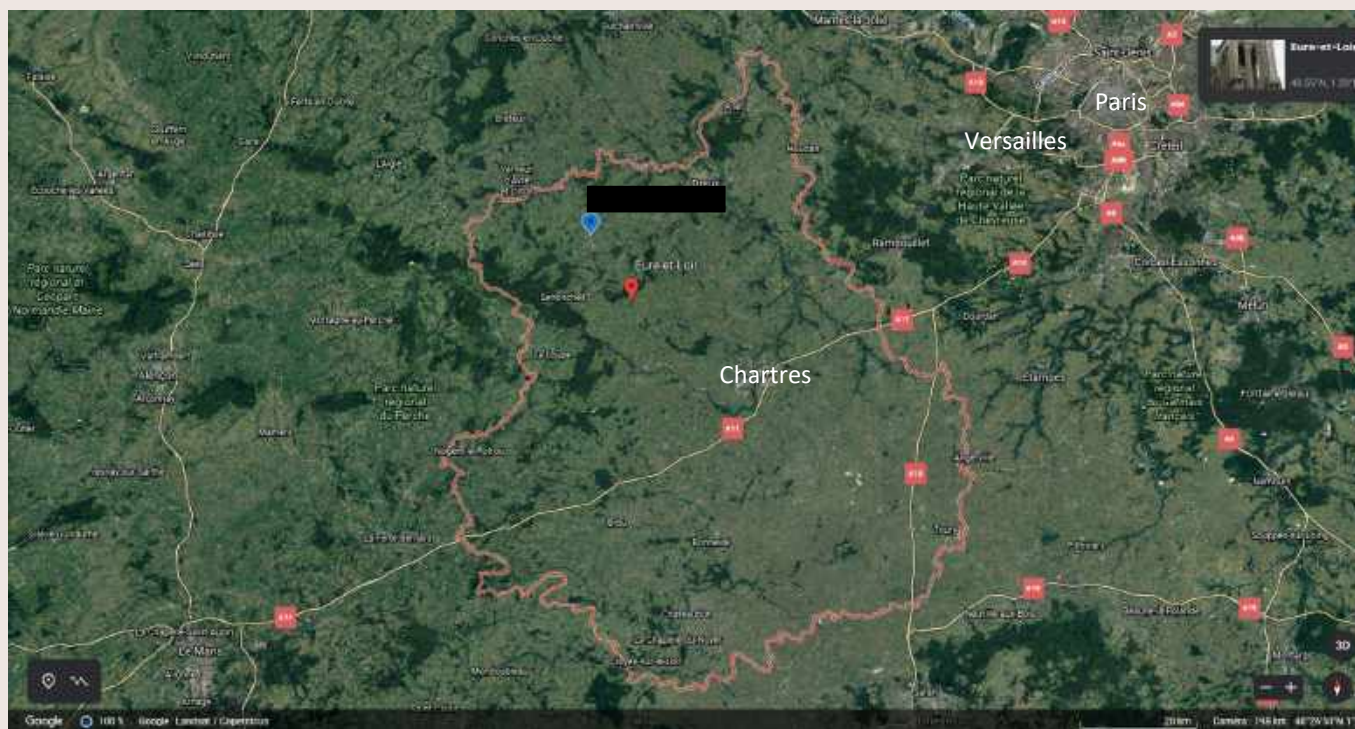
Pays : France



Région : xx



Département : xxx



Commune : xxx



Notes *Nombre d'habitants : 471 – Superficie 43.97 Km<sup>2</sup> - Altitude 172 m*



# 3 – DÉSIGNATION CADASTRALE

Situation cadastrale : Section XXXXXXXX–

**Point de vérification à faire auprès de l'urbanisme :**

- aménagement de la dépendance
- création piscine
- Confirmation \*raccordement fibre (situation)
- Projet urbanisme sur le village et alentours

Mairie de XXXXXXXX: XXXXXXXX 28 000 XXXXXXXX Tel 02 XXXXXXXX

[Mairie@wanadoo.fr](mailto:Mairie@wanadoo.fr)

Maire : XXXXXXXX

Horaires d'ouverture :

- Du Lundi au Jeudi de 9h à 12h30 – 13h00 à 17h30
- Le vendredi de 9h à 12h00



# 4 – PROPRIÉTAIRES



XXXXXXXX



XXXXXXXX



06 XXXXXXXX



XXXXXXXX [@orange.fr](mailto:XXXXXXXX@orange.fr)





### Vue complète de la parcelle :

Numéro Cadastral :  
**Section XXXX** (confer  
annexe précédent)

### Visite virtuelle aérienne

**Lien d'accès :**

Appuyer ICI



Note *Zone agricole et boisée à proximité*



# VISUELS EXTÉRIEURS - MAISON PRINCIPALE



Note *Ravalement effectué – Traitement de la couverture réalisée avant la vente (à charge du propriétaire)*







Note : Grange de 60 m<sup>2</sup> au sol a rénover – Possibilité de division de la parcelle



### MAISON PRINCIPALE - REZ DE CHAUSSEE :

#### 1 Pièce principale comprenant :

- salon avec cheminée centrale à foyer ouvert
- cuisine américaine équipée avec piano de cuisson, four, billot ancien, lave-vaisselle, micro-onde et frigo
- coin repas 6 à 8 personnes



Surface estimée : 45 m<sup>2</sup>



Note



## MAISON PRINCIPALE - REZ DE CHAUSSEE :

### 1 Coin bar comprenant :

- Bar ancien avec frigo
- Jukebox
- Fauteuil et banquette
- TV



Surface estimée : 15 m<sup>2</sup>



Note



## MAISON PRINCIPALE - REZ DE CHAUSSEE :

**1 suite parentale (Chambre 1) comprenant :**

- Dressing
- TV
- Lit king-size



Surface estimée : 10 m<sup>2</sup>



Note



## MAISON PRINCIPALE - REZ DE CHAUSSEE :

**1 salle d'eau en continuité de la suite parentale** composée :

- D'une douche
- D'une baignoire balnéo
- D'un lavabo avec meuble de rangement



Surface estimée : 9.6 m<sup>2</sup>



Note



## MAISON PRINCIPALE - REZ DE CHAUSSEE :

### 1 coin bureau composé :

- D'un espace de travail
- D'une armoire de classement
- Raccordement internet par fibre (la commune finalise son installation)



Surface estimée : 6 m<sup>2</sup>



Note



## MAISON PRINCIPALE – 1<sup>er</sup> ÉTAGE :

**Chambre 2** composée de :

- 1 lit
- 1 canapé convertible
- 1 armoire de rangement
- 1 vélux



Surface estimée : 25 m<sup>2</sup>



Note



## MAISON PRINCIPALE – 1<sup>er</sup> ÉTAGE :

**Chambre 3** composée de :

- 1 lit
- 1 armoire de rangement
- TV
- 1 vélux



Surface estimée : 22 m<sup>2</sup>



Note





## MAISON PRINCIPALE – 1<sup>er</sup> ÉTAGE :

**1 salle d'eau** composées de :

- 1 lavabo avec meuble de rangement
- 1 toilette
- 1 douche
- 1 vélux



Surface estimée : 10 m<sup>2</sup>



Note



## DÉPENDANCE :

**4 pièces indépendantes à usage d'atelier et de stockage :**



Pièce 1 (Atelier)



Pièce 2 (Zone de stockage)



Pièce 3 (Zone de stockage)



Pièce 4 (Combles)



Surface au sol estimée : 60 m<sup>2</sup> (Hors combles)



Note *Grange non habitable – Intérieur à rénover – Gros œuvre en bon état*

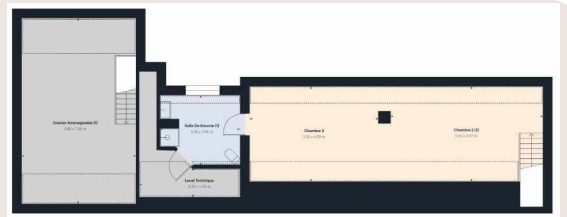


# 7 – PLANS SIMPLIFIÉS

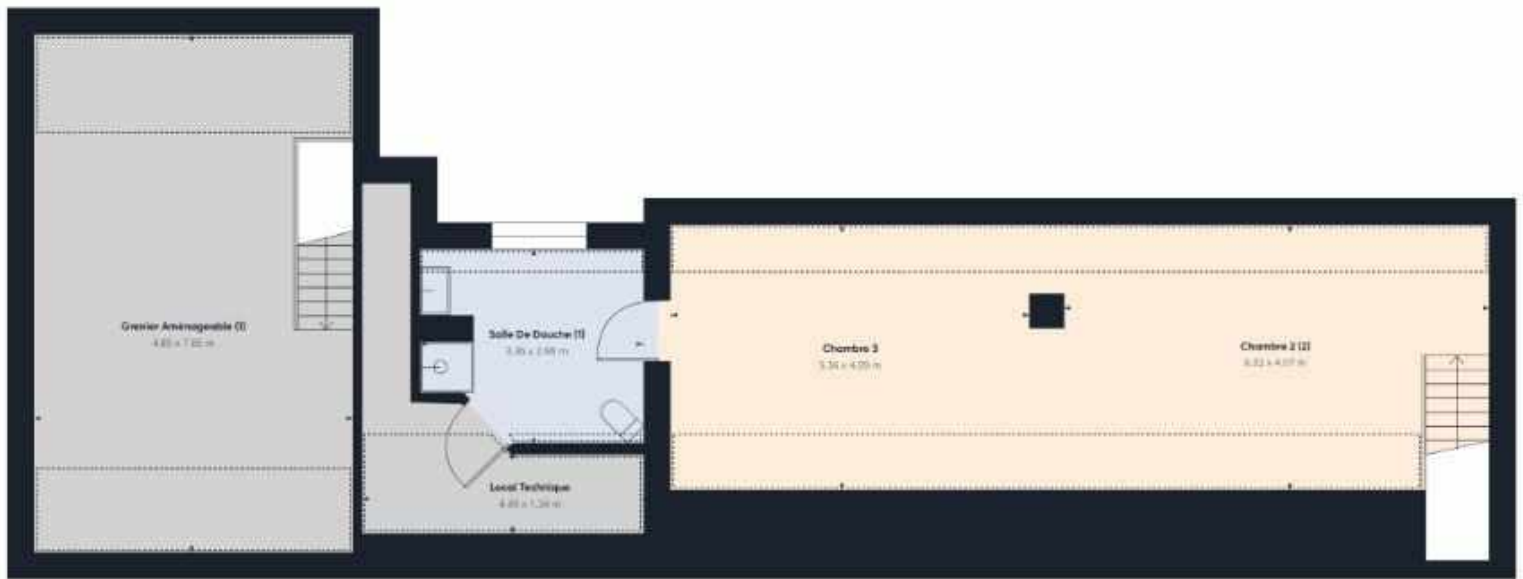
## MAISON PRINCIPALE – REZ DE CHAUSSEE :



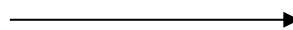
1<sup>er</sup> ÉTAGE →



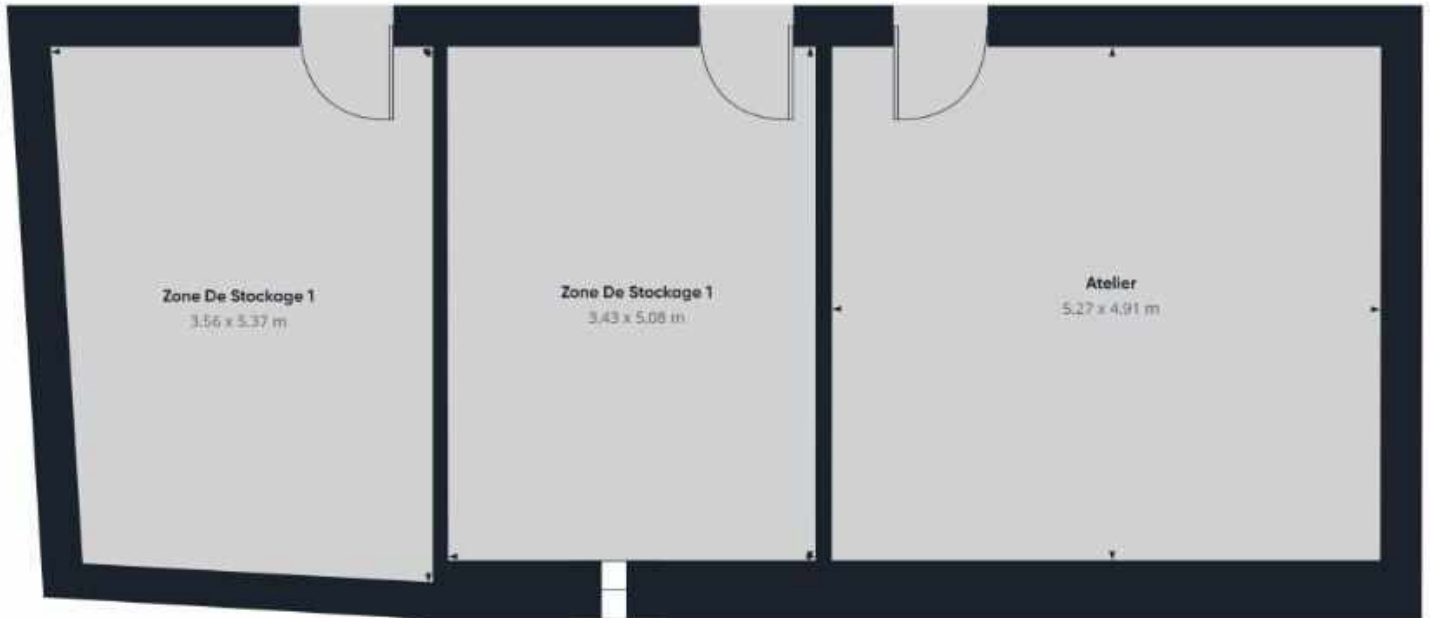
## MAISON PRINCIPALE – 1<sup>er</sup> ÉTAGE :



REZ DE CHAUSSEE



## DÉPENDANCE – REZ DE CHAUSSÉE



COMBLES



# 8 – LISTE DES VENTES RÉALISÉES A PROXIMITÉ

## Liste des ventes

Extraction établie le 9/6/2021 à partir des données DVF fournies par Etalab et selon vos critères



N°	Adresse	Description	Mutation
1		Maison - 4P - 93 m² - Terrains - 1 222 m²	Vente 145 000 € le 27/08/19
2		Maison - 5P - 133 m² - Terrains - 1 801 m²	Vente 129 800 € le 09/08/19
3		Maison - 5P - 158 m² - Sols - 820 m²	Vente 126 000 € le 07/05/19
4		Maison - 4P - 106 m² - Sols - 557 m²	Vente 50 000 € le 12/04/17
5		Maison - 4P - 99 m² - Sols - 859 m²	Vente 107 000 € le 22/03/17
6		Maison - 7P - 139 m² - Sols - 1 028 m²	Vente 120 000 € le 08/12/16
7		Maison - 4P - 143 m² - Sols - 1 332 m²	Vente 105 000 € le 30/11/16
8		Maison - 4P - 81 m² - Terrains - 3 240 m²	Vente 125 000 € le 11/04/16
9		Maison - 3P - 80 m² - Terrains - 1 851 m²	Vente 77 000 € le 19/08/15
10		Maison - 5P - 98 m² - Terrains - 3 729 m²	Vente 90 000 € le 01/08/14
11		Maison - 5P - 130 m² - Terrains - 1 081 m²	Vente 175 000 € le 11/07/14

date_mutation	valeur_fonciere	adresse_numero	adresse_nom_voie	code_postal	nom_commune	type_local	surface_reelle_bati	nombre_pieces_principales	surface_terrain
28/11/2020	105000.0	1				Maison	52.0	3	565.0
24/11/2020	92000.0	3				Maison	60.0	3	535.0

Source : Extraction établie le 12/06/2021 à partir des données DVF fournies par Etalab & QUELPRIX.immo



8 rue xxxx – Prix : 1 559 euros au M<sup>2</sup>



1 rue xxxxxxxx Prix : 975 euros au M<sup>2</sup>



3 rue xxxxxxxxxxxx Prix : 797 euros au M<sup>2</sup>



9 rue xxxxxx Prix : 471 euros au M<sup>2</sup>



## 8 – LISTE DES VENTES RÉALISÉES A PROXIMITÉ



3 rue des xxxxxxxx **Prix : 734 euros au M<sup>2</sup>**



11 rue des xxxxxxxxxxxx **Prix : 1 543 euros au M<sup>2</sup>**



4 rue des xxxxxxxx **Prix : 962 euros au M<sup>2</sup>**



1 rue des xxxxxxxxxxxx **Prix : 2019 euros au M<sup>2</sup>**



3 route de xxxxxxxx **Prix : 1533 euros au M<sup>2</sup>**



9 rue xxxxxxxx **Prix : 918 euros au M<sup>2</sup>**



# 9/ BIENS ACTUELLEMENT A LA VENTE SUR LE SECTEUR



**Critères de recherches :** Maison dans un rayon de 10 Kms autour de xxxxxxxxxx d'une surface supérieure à 150 m<sup>2</sup>.



**Surface bâti :** 179 m<sup>2</sup>  
**Terrain :** 1.6 hectares  
**Commune :** xxxxxxxxxx  
**Prix de vente :** 350 000Euros

**Les + :**  
Terrain beaucoup + grand / Piscine / chaudière neuve  
Plus proche de dreux

**Les - :** Prix de vente +haut

**Accès à l'annonce :** ICI

**Positionnement budgétaire :**



**RENDMENT LOCATIF**

5.96% brut [1]

[Calcul détaillé »](#)

[Créer une alerte immobilière »](#)

Modifier le loyer estimé :  € HC/mois

Prix: **1 955€/m2** (Prix moyen: 1 362 €/m2)

Comparaison au marché de Laons 28270

Bas	Moyen	Haut	Prix du bien
195 086€	243 857€	292 628€	<b>350 000€</b>





# BIENS ACTUELLEMENT A LA VENTE SUR LE SECTEUR



**Critères de recherches :** Maison dans un rayon de 10 Kms autour de xxxxxxxxxx d'une surface supérieure à 150 m<sup>2</sup>.



**Surface bâti :** 160 m<sup>2</sup>  
**Terrain :** 4 300 m<sup>2</sup>  
**Commune :** xxxxxxxxxx

**Prix de vente :** 220 000Euros

**Les + :** Prix de vente + bas

**Les - :**  
Plus loin (15 kms par rapport à Dreux/Paris)

**Accès à l'annonce :** [ICI](#)

## Positionnement budgétaire :



**RENDEMENT LOCATIF**

8.51% brut [?]

[Calcul détaillé »](#)

[Créer une alerte immobilière »](#)

Modifier le loyer estimé :  € HC/mois

Prix: 1 375€/m<sup>2</sup> (Prix moyen: 1 574 €/m<sup>2</sup>)

Comparaison au marché de Verneuil d'Avre et d'Iton 27130

Bas	Prix du bien	Moyen	Haut
201 476€	220 000€	251 845€	302 214€



# BIENS ACTUELLEMENT A LA VENTE SUR LE SECTEUR



**Critères de recherches :** Maison dans un rayon de 15 Kms autour de XXXXX d'une surface supérieure à 150 m<sup>2</sup>.



**Surface bâti :** 165 m<sup>2</sup>  
**Terrain :** 1 285 m<sup>2</sup>  
**Commune :** XXXXXXXXXX

**Prix de vente :** 220 000Euros

**Les + :** Prix de vente + bas

**Les - :**  
Plus loin (15 kms par rapport à Dreux/Paris)

**Accès à l'annonce :** ICI

**Positionnement budgétaire :**

**RENDEMENT LOCATIF**

7.14% brut [?]

[Calcul détaillé »](#)

[Créer une alerte immobilière »](#)

Modifier le loyer estimé :  € HC/mois

Prix: 1 333€/m<sup>2</sup> (Prix moyen: 1 411 €/m<sup>2</sup>)

**Comparaison au marché de Senonches 28250**

Bas	Prix du bien	Moyen	Haut
186 199€	220 000€	232 749€	279 299€



# BIENS ACTUELLEMENT A LA VENTE SUR LE SECTEUR



**Critères de recherches :** Maison dans un rayon de 15 Kms autour de xxxxxxxx d'une surface supérieure à 150 m<sup>2</sup>.



**Surface bâti :** 240 m<sup>2</sup>  
**Terrain :** 4 000 m<sup>2</sup>  
**Commune :** xxxxxxxxxxxxxxxx

**Prix de vente :** 291 172 Euros

**Les + :**

**Les - :**

Plus loin (15 kms par rapport à Dreux/Paris)

Accès à l'annonce : ICI

**Positionnement budgétaire :**

Calcul détaillé »

Créer une alerte immobilière »

Modifier le loyer estimé : 2520 € HC/mois

Prix: 1 213€/m<sup>2</sup> (Prix moyen: 1 411 €/m<sup>2</sup>)

Comparaison au marché de Senonches 28250

Bas	Prix du bien	Moyen	Haut
270 834€	291 172€	338 543€	406 252€



# BIENS ACTUELLEMENT A LA VENTE SUR LE SECTEUR



**Critères de recherches :** Maison dans un rayon de 15 Kms autour de xxxxxxxxxx d'une surface supérieure à 150 m<sup>2</sup>.



leboncoin

**Surface bâti :** 170 m<sup>2</sup>  
**Terrain :** 1 680 m<sup>2</sup>  
**Commune :** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**Prix de vente :** 259 000 Euros

**Les + :** Plus près de Dreux/paris

**Les - :**

**Accès à l'annonce :** ICI

**Positionnement budgétaire :**

**RENDIMENT LOCATIF**

6.26% brut [P]

[Calcul détaillé »](#)

[Créer une alerte immobilière »](#)

Modifier le loyer estimé :  € HC/mois

Prix: **1 524€/m2** (Prix moyen: 1 366 €/m2)

**Comparaison au marché de Escorpain 28270**

Bas	Moyen	Prix du bien	Haut
185 771€	232 214€	<b>259 000€</b>	278 657€



# BIENS ACTUELLEMENT A LA VENTE SUR LE SECTEUR



**Critères de recherches :** Maison dans un rayon de 15 Kms autour de xxxxxxxxxx d'une surface supérieure à 150 m<sup>2</sup>.



**Surface bâti :** 180 m<sup>2</sup>  
**Terrain :** 721 m<sup>2</sup>  
**Commune :** xxxxxxxxxx

**Prix de vente :** 218 000 Euros

**Les + :** Dépendance aménagée

**Les - :** Terrain + petit + maison plus petite

**Accès à l'annonce :** ICI

**Positionnement budgétaire :**

**RENDIMENT LOCATIF**

9.55% brut [?]

[Calcul détaillé »](#)

[Créer une alerte immobilière »](#)

Modifier le loyer estimé :  € HC/mois

Prix: 1 213€/m<sup>2</sup> (Prix moyen: 1 364 €/m<sup>2</sup>)

Comperaison au marché de Crucey-Villages 28270

Bas	Prix du bien	Moyen	Haut
196 398€	218 379€	245 497€	294 596€



# BIENS ACTUELLEMENT A LA VENTE SUR LE SECTEUR



**Critères de recherches :** Maison dans un rayon de 15 Kms autour de xxxxxxxxxx d'une surface supérieure à 150 m<sup>2</sup>.



**Surface bâti :** 200 m<sup>2</sup>  
**Terrain :** 3000 m<sup>2</sup>  
**Commune :** xxxxxxxx

**Prix de vente :** 265 000 Euros

**Les + :** environnement extérieur supérieur

**Les - :** Moins bien entretenu –  
Travaux à prévoir

Accès à l'annonce : ICI

**Positionnement budgétaire :**

**RENDEMENT LOCATIF**

8.77% brut <sup>PI</sup>

[Calcul détaillé »](#)

[Créer une alerte immobilière »](#)

Modifier le loyer estimé :  € HC/mois

Prix: 1 325€/m<sup>2</sup> (Prix moyen: 1 363 €/m<sup>2</sup>)

Comparaison au marché de Crucey-Villages 28270

Bas	Prix du bien	Moyen	Haut
218 074€	265 000€	272 593€	327 112€



# BIENS ACTUELLEMENT A LA VENTE SUR LE SECTEUR



**Critères de recherches :** Maison dans un rayon de 15 Kms autour de xxxxxxxx d'une surface supérieure à 150 m<sup>2</sup>.



**Surface bâti :** 150 m<sup>2</sup>  
**Terrain :** 1633 m<sup>2</sup>  
**Commune :** Secteur xxxxxxxx

**Prix de vente :** 218 380 Euros

**Les + :** Prix de vente plus bas

**Les - :** Moins bien entretenu –  
Travaux à prévoir et surface Int inférieure

Accès à l'annonce : ICI

## Positionnement budgétaire :

**RENDEMENT LOCATIF**

6.66% brut [?]

[Calcul détaillé »](#)

[Créer une alerte immobilière »](#)

Modifier le loyer estimé : 1318 € HC/mois

Prix: 1 456€/m<sup>2</sup> (Prix moyen: 1 363 €/m<sup>2</sup>)

Comparaison au marché de Brezolles 28270

Bas	Moyen	Prix du bien	Haut
163 528€	204 410€	218 380€	245 292€



# BIENS ACTUELLEMENT A LA VENTE SUR LE SECTEUR



**Critères de recherches :** Maison dans un rayon de 15 Kms autour de xxxxxxxx d'une surface supérieure à 150 m<sup>2</sup>.



**Surface bâti :** 215 m<sup>2</sup>  
**Terrain :** 5100 m<sup>2</sup>  
**Commune :** Secteur xxxxxxxx

**Prix de vente :** 294 000 Euros

**Les + :**

**Les - :** Moins bien entretenu –

**Accès à l'annonce :** ICI

**Positionnement budgétaire :**

8.51% brut PT

[Calcul détaillé »](#)

[Créer une alerte immobilière »](#)

Modifier le loyer estimé :  € HC/mois

Prix: **1 367€/m<sup>2</sup>** (Prix moyen: 1 363 €/m<sup>2</sup>)

Comparaison au marché de 28270

Bas	Moyen	Prix du bien	Haut
234 390€	292 988€	<b>294 000€</b>	351 586€





 **SYNTHÈSE**

Au 17 juin 2021,

**Recherche de biens similaires au votre sur les sites suivants :**

*Le Bon Coin, Se Loger, Logic Immo et PAP*

**Type de biens recherchés :**

*Maison ancienne*

**Surface minimum :**

*150 m<sup>2</sup> Intérieur avec jardin*

**Nous avons recensé un total de**

*9 annonces*

La moyenne du prix au m<sup>2</sup> s'élève à **1417 euros du M<sup>2</sup>**

Le prix au m<sup>2</sup> le plus élevé s'élève à : **1 955 euros au M**

Le prix au m<sup>2</sup> le plus bas s'élève à : **1213 euros au M<sup>2</sup>**





## L'emplacement

### Synthèse par thématique

 Immobilier ..... P.7	 Transports ..... P.13
 Éducation ..... P.17	 Commerces ..... P.27
 Qualité de vie ..... P.30	 Loisirs et tourisme ..... P.32
 Numérique ..... P.37	 Services publics & Santé ... P.39
 Risques ..... P.44	 Emploi ..... P.45
 Urbanisme ..... P.47	 Voisinage ..... P.48