

ÉTUDE RÉALISÉE PAR
VOTRE CONSEILLER

 bskimmobilier



**MICHEL
GAUDILLERE**
06 69 11 85 35

m.gaudillere@bskimmobilier.com

Agent commercial indépendant
(EIRL)
RSAC N° 449 930 411 00045
VERSAILLES (78000)

AVIS DE VALEUR

À L'ATTENTION DE ARNAUD EYBERT-BERARD

En date du 11 février 2025



 2 Rue De Villez, 78270 Bennecourt, France

 [bskimmobilier.com](https://www.bskimmobilier.com)



VOTRE CONSEILLER



MICHEL GAUDILLERE (EIRL)

📍 Secteur de HOUDAN (78550)

📞 06 69 11 85 35

✉️ m.gaudillere@bskimmobilier.com

Les prix sont indiqués à titre indicatif et non contractuel. Avis de valeur effectué à titre gratuit.

Les prix sont indiqués à titre indicatif et non contractuel. Avis de valeur effectué à titre gratuit.



Adresse :
2 Rue De Villez, 78270 Bennecourt,
France

Type : Maison
Surface : 125 m²
Nombre de niveaux : 2
Construction : 1885
Parcelle : 97 m²

6



Pièces

4



Chambres

1



Salles de bains

20 m²



Garage



LES BIENS COMPARABLES

Les biens comparables **vendus**

Biens vendus au cours des **12** derniers mois :



2 Rue des Coudrayes,
78270 Bennecourt

130 m² • 5 pièces
• 1530,00 € /m²

Jours de publication : 7



78270 Bonnières-Sur-Seine

110 m² • 5 pièces
• 1809,00 € /m²

Jours de publication : 73



78270 Bonnières-Sur-Seine

108 m² • 5 pièces
• 1750,00 € /m²

Jours de publication : 137

Les biens comparables à la **vente**

Biens en vente depuis moins de **3** mois :



78270 Bonnières-Sur-Seine

105 m² • 5 pièces
• 1857,00 € /m²

Jours de publication : 72



78270 Notre-Dame-de-la-Mer

110 m² • 5 pièces
• 1763,00 € /m²

Jours de publication : 33



78270 Bonnières-Sur-Seine

128 m² • 6 pièces
• 1164,00 € /m²

Jours de publication : 57

Les biens comparables **non vendus**

Biens en vente depuis plus de **3** mois :



78270 Bonnières-Sur-Seine

120 m² • 6 pièces
• 1665,00 € /m²

Jours de publication : 92



78270 Limetz-Villez

137 m² • 5 pièces
• 1416,00 € /m²

Jours de publication : 139



78270 Bennecourt

97 m² • 5 pièces
• 1845,00 € /m²

Jours de publication : 266

Source(s): Yanport

Les prix sont indiqués à titre indicatif et non contractuel. Avis de valeur effectué à titre gratuit.



LES PRIX DE L'IMMOBILIER

L'évolution des prix au m²



Source(s): Yanport

Les chiffres clés

Type	Prix médian	Nombre en vente	Délai de vente
 Maison	1355 € / m²	3	113 jours

Source(s): Yanport

Les prix sont indiqués à titre indicatif et non contractuel. Avis de valeur effectué à titre gratuit.



VOTRE SECTEUR

Les résidents



1897

Population



40

Âge moyen



2

Taille moyenne du foyer



25 %

Retraités



8 %

Cadres



30 %

Employés et ouvriers

Source(s): INSEE 2017

Les types de logement



25 %

Logements individuels



73 %

Logements collectifs



85 %

Propriétaires



4 %

Logements secondaires



1 %

Logements sociaux



1 %

Logements vacants

Source(s): INSEE 2017

L'environnement



4

Commerces



2

Établissements éducatifs



Établissements publics



5

Structures de sports et loisirs



2

Établissements de santé



3

Infrastructures de transport

Source(s): INSEE 2017

Les prix sont indiqués à titre indicatif et non contractuel. Avis de valeur effectué à titre gratuit.

Les prix sont indiqués à titre indicatif et non contractuel. Avis de valeur effectué à titre gratuit.



Valeur intrinsèque de votre bien
Prix de vente : **169 441 €**
Prix de vente au m² : **1356 € /m²**



Biens comparables vendus
Prix de vente moyen : **211500 €**
Prix moyen au m² : **1692 € /m²**



Biens comparables à la vente
Prix de vente moyen : **206 100 €**
Prix moyen au m² : **1649 € /m²**



Biens comparables non vendus
Prix de vente moyen : **266 500 €**
Prix moyen au m² : **2 132 € /m²**

Source(s): BSK Immobilier, Yanport



L'AVIS DU CONSEILLER

L'avis du conseiller

LES PLUS :

Maison de caractère à fort potentiel.

Combles aménageables > 50 m².

Petit patio à exploiter pour disposer d'un puits de lumière naturelle ouvrable.

Belle cave voûtée.

LES MOINS :

Habitation très humide.

Pas de ventilation.

Toiture et charpente à rénover partiellement (devis disponible - 14000 €).

Isolation totale à prévoir (voir recommandations de l'audit énergétique)

Rénovation totale de toutes les pièces à prévoir.

Les traitements parasitaires sont supposés réalisés.

Les avis exprimés le sont à titre indicatif et non contractuel.

Les prix sont indiqués à titre indicatif et non contractuel. Avis de valeur effectué à titre gratuit.



L'AVIS DE VALEUR

169 441 €

Prix au m² : 1356 €

Les prix sont indiqués à titre indicatif et non contractuel. Avis de valeur effectué à titre gratuit.

182010 €

Valeur haute

169441 €

Valeur de votre bien

161944 €

Valeur basse

Les prix de l'immobilier étant en constante évolution,
cette estimation est valable 3 mois à compter de sa date de réalisation



LES SERVICES BSK

Les prix sont indiqués à titre indicatif et non contractuel. Avis de valeur effectué à titre gratuit.



Les + du Mandat exclusif

- + Contrat VIP
- + Interlocuteur unique
- + Plus de visibilité
- + Transaction plus sereine
- + Plus d'attractivité

Les services à la carte



Homestaging



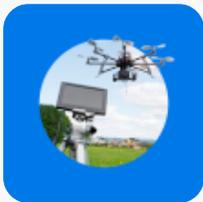
Conciergerie déménagement



Photographies professionnelles



Visites virtuelles 360°



Vidéos immersives à l'aide d'un drone



Journées portes ouvertes



Mise en avant sur les portails



Signature électronique



LA PUISSANCE DE DIFFUSION

Votre annonce sera diffusée sur les plus grands portails d'annonce immobilière à forte audience, au niveau national et international, ainsi que des sites régionaux pour une visibilité locale plus forte.



90%

Des projets immobiliers concrétisés commencent sur internet.

2e

L'immobilier est le 2e domaine le plus recherché sur internet.

Les prix sont indiqués à titre indicatif et non contractuel. Avis de valeur effectué à titre gratuit.



L'ACCOMPAGNEMENT BSK

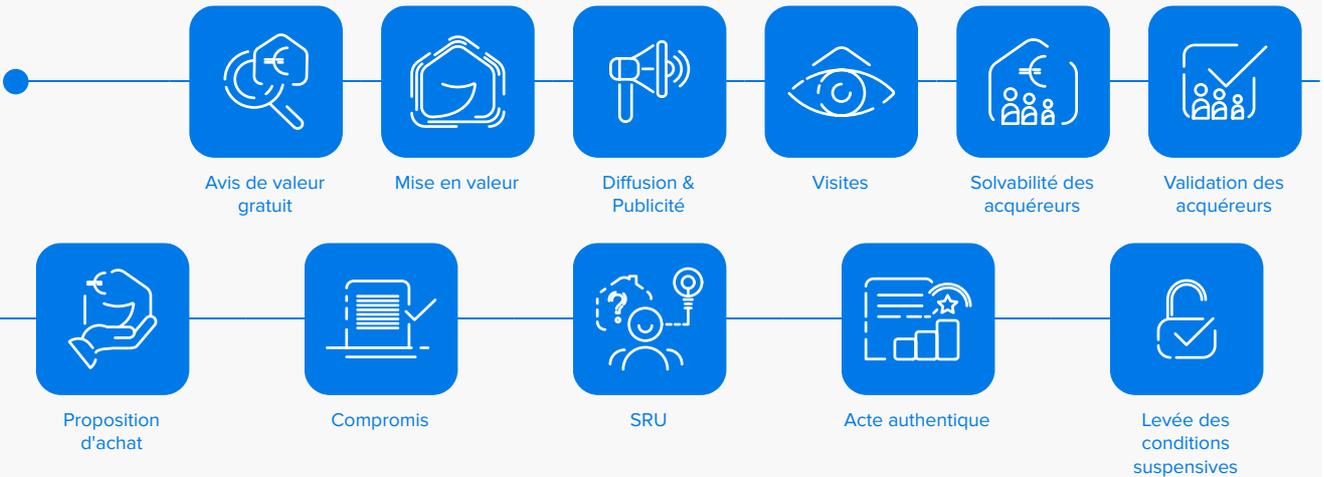
Les prix sont indiqués à titre indicatif et non contractuel. Avis de valeur effectué à titre gratuit.

Mon engagement

- + Trouver le meilleur acheteur
- + Être un interlocuteur unique et impliqué
- + Vous informer de mes démarches régulièrement
- + Augmenter l'intérêt de votre bien grâce à des services à la carte
- + Vous offrir le meilleur de moi-même



Accompagné de A à Z





NOTRE COMBINAISON GAGNANTE

Chaque bien, chaque projet et chaque marché est unique. Il est essentiel d'adopter un positionnement de prix pertinent pour garantir la réussite de votre projet de vente. La **définition précise de la valeur vénale de votre bien** constitue donc une étape incontournable et **déterminante**. Fixer un prix de vente pertinent dès le départ c'est **la clé d'une transaction réussie**.



Prise en compte des indicateurs clés du marché



Analyse de la valeur intrinsèque du bien



Analyse de l'environnement du bien



Prise en compte de l'état de la demande



Étude des biens en vente



Analyse des biens vendus et non vendus

Les prix sont indiqués à titre indicatif et non contractuel. Avis de valeur effectué à titre gratuit.