

RAPPORT D'ANALYSE

**17 RUE ESPRIT DES LOIS
33000 BORDEAUX**

PRÉPARÉ LE 19 AVRIL 2022

horeo

CARACTÉRISTIQUES DU BIEN

17 RUE ESPRIT DES LOIS

33000 BORDEAUX

Type **Appartement** Pièces **3** Surface **94 m²** Surface terrain **0 m²**

Chambres **2** Salles de bain **1** Superficie séjour **24 m²**

Étage **→ 2** Exposition **⊙ Sud** Année de construction **1900**

Type de chauffage **° Gaz** DPE **-** GES **-**

🚫 Sans vis-à-vis **🏠** Cave **🔥** Cheminée



CADASTRE

Source : DGFP, mise à jour du 13 février 2020

1 parcelle et 2 bâtiments identifiés à cette adresse.

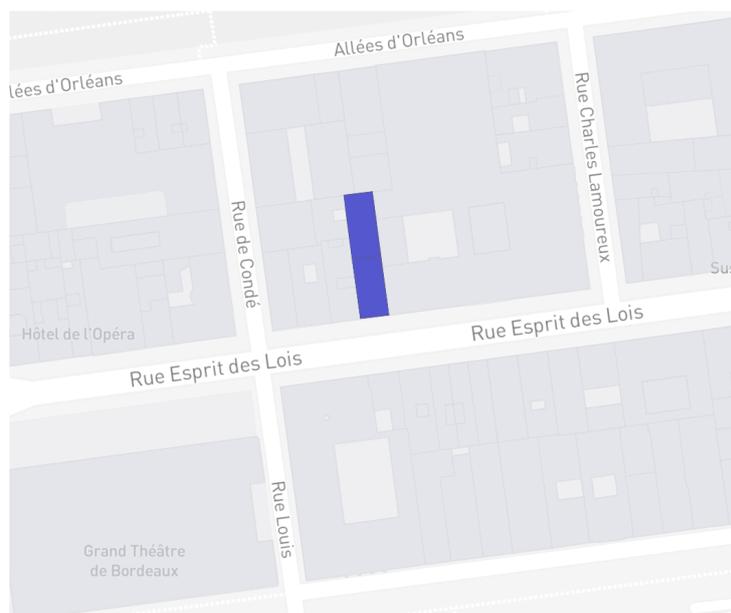
Parcelle N°0024

Référence **33063000KP0024** Préfixe **000** Section **KP** Numéro **0024**

Surface parcelle **337m²** Surface libre **0m²** Bâtiments **2**

Coefficient d'Emprise au Sol (CES) **100%**

N° bâtiment	Type	Surface
1	■ Bâti dur	174m ²
2	■ Bâti dur	163m ²



HISTORIQUE DES VENTES

4 ventes identifiées à cette adresse depuis 2014.

Date	Prix	Prix/m ²	Type	Pièces	Surface	Surface terrain
08/11/2021	534 300€	5 684€/m ²	Appartement	3	94m ²	0m ²
25/04/2017	364 000€	5 200€/m ²	Appartement	3	70m ²	0m ²
28/01/2016	240 000€	3 429€/m ²	Appartement	3	70m ²	0m ²
06/05/2015	230 000€	3 382€/m ²	Appartement	3	68m ²	0m ²

BIENS COMPARABLES VENDUS

1 Appartement - 3 pièces - 94m²

534 300€
5 684€/m²

17 RUE ESPRIT DES LOIS 33000 Bordeaux
situé à 0m

Terrain de 0m²

Vendu le 08/11/2021

2 Appartement - 3 pièces - 50m²

328 000€
6 560€/m²

28 ALL D ORLEANS 33000 Bordeaux
situé à 77m

Terrain de 0m²

Vendu le 29/07/2021

3 Appartement - 3 pièces - 80m²

425 000€
5 312€/m²

28 CRS DU CHAPEAU ROUGE 33000 Bordeaux
situé à 112m

Terrain de 0m²

Vendu le 19/05/2021

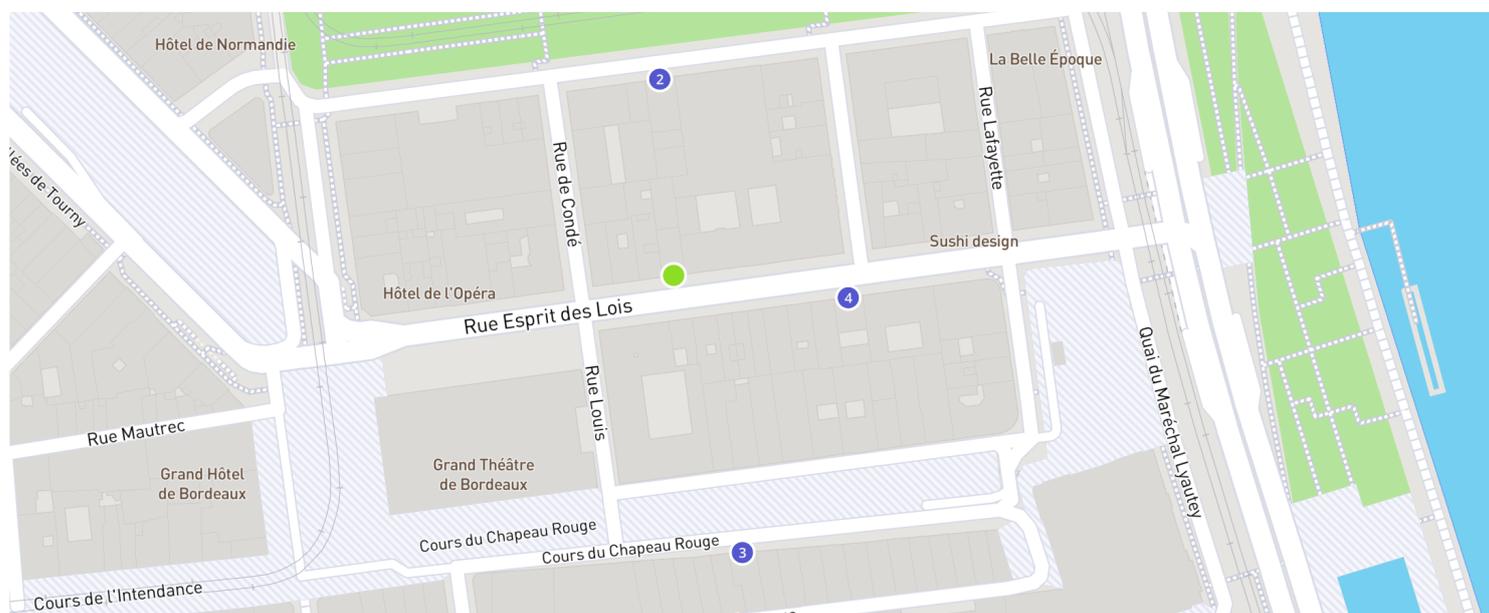
4 Appartement - 3 pièces - 140m²

800 000€
5 714€/m²

6 RUE ESPRIT DES LOIS 33000 Bordeaux
situé à 68m

Terrain de 0m²

Vendu le 29/01/2021



BIENS COMPARABLES EN VENTE



Appartement - 3 pièces - 62m² **312 000€**
 2 chambres
 3ème étage

Parking Ascenseur

Publié il y a 11 jours **SeLoger**



Appartement - 3 pièces - 58m² **379 800€**
 2 chambres
 3ème étage

Parking Cheminée

Publié il y a 10 jours **SeLoger**



Appartement - 3 pièces - 73m² **399 000€**
 2 chambres
 5ème étage

Terrasse Ascenseur

Publié il y a 10 jours **SeLoger**



Appartement - 3 pièces - 54m² **292 600€**
 2 chambres
 Rez-de-chaussée

Terrasse Calme

Publié il y a 19 jours **SeLoger**



Appartement - 3 pièces - 63m² **470 000€**
 2 chambres
 1er étage

Parking Cave Ascenseur

Publié il y a 14 jours **SeLoger**



Appartement - 3 pièces - **308 500€**
 2 chambres
 4ème étage

Terrasse Belle vue Ascenseur

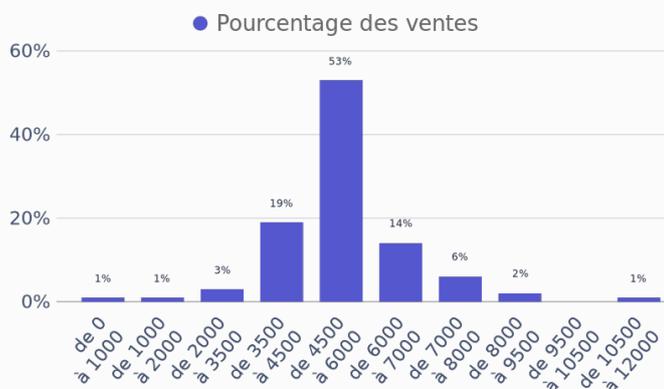
Publié il y a 14 jours **SeLoger**

DISTRIBUTION DES VENTES

176 ventes identifiées pour des appartements de 3 pièces dans un rayon de 1km autour du bien à partir de Janvier 2021.

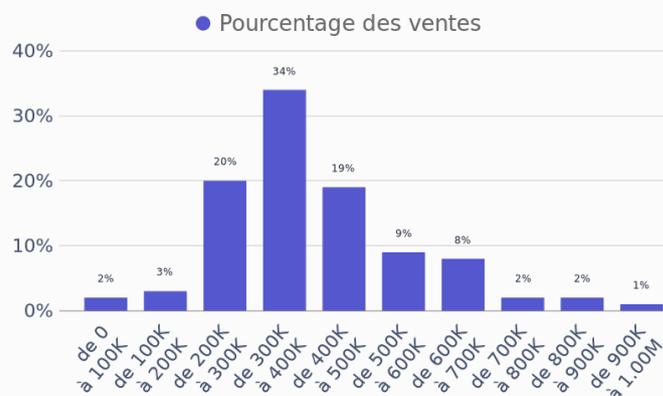
Distribution par prix au m²

Valeur médiane : 5280€/m²



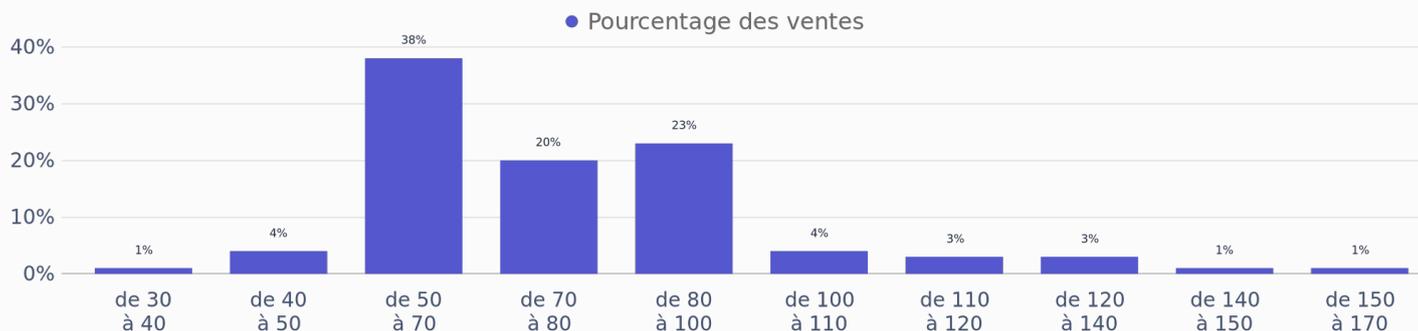
Distribution par prix de vente

Valeur médiane : 365K€



Distribution par surfaces

Valeur médiane : 72m²



LOCALISATION

Source : INSEE (2016)

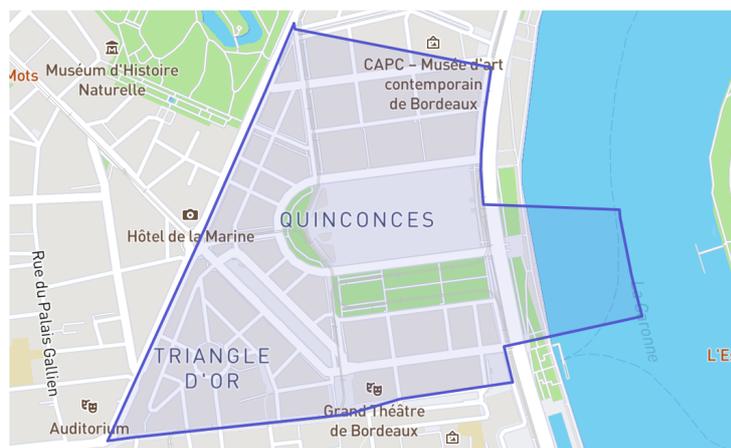
Quartier : Hotel De Ville-Quinconces 7

Population
2420

Nb de logements
1783

Superficie
0.45km²

Nb de ménages
1419



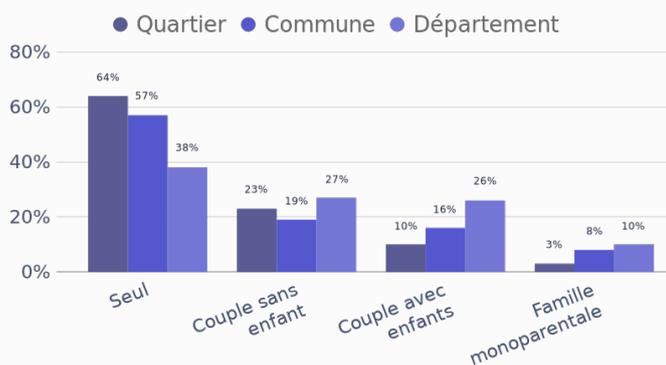
Services de proximité

Le score piéton représente une note sur 100 de l'accessibilité piétonnière d'une adresse par rapport aux différents services qui l'entourent. Le nombre, la distance et la diversité des services sont pris en compte pour déterminer le score.

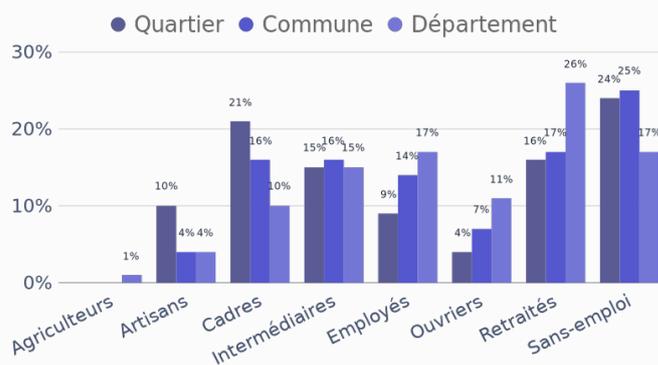


Ce quartier comptabilise 1419 ménages constitués principalement de personnes vivant seules. On retrouve une majorité de sans-emploi au sein de ces ménages. La population de ce quartier est relativement jeune (57% de la population ayant moins de 39 ans) avec la tranche d'âge 25-39 ans étant la plus représentée.

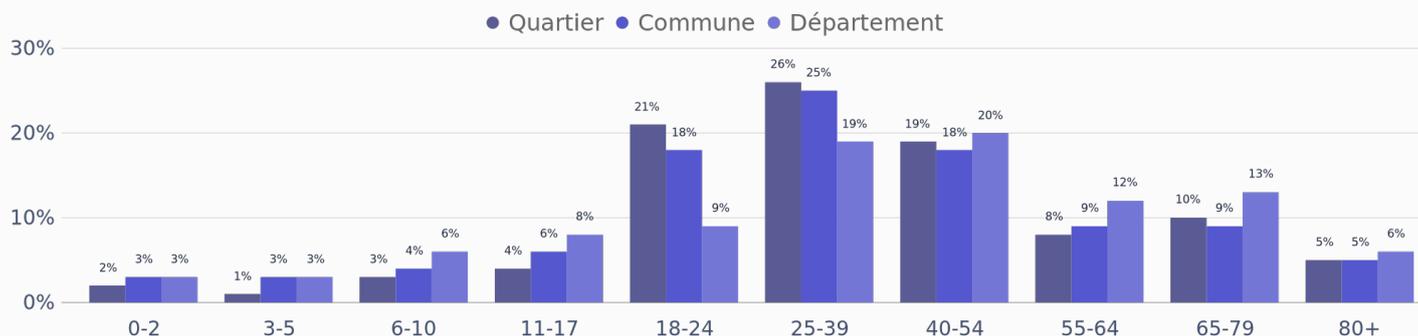
Typologie des ménages



Catégorie Socio-Professionnelle

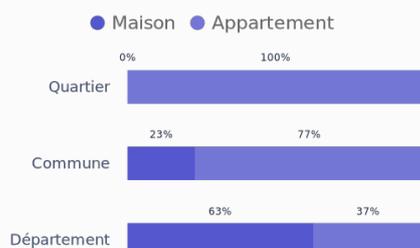


Âge de la population

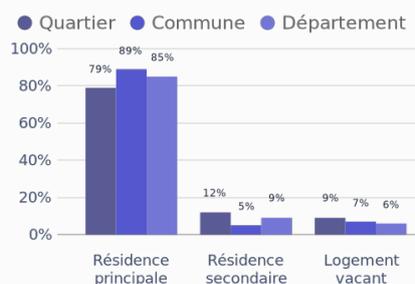


Ce quartier est constitué en majorité d'appartements anciens (95% construits avant 1990). On y retrouve principalement des biens de 2 pièces ayant une surface de 40m² à 60m² en moyenne. Les ménages de ce quartier sont dans l'ensemble locataires et occupent leur logement en tant que résidence principale depuis 2 à 4 ans.

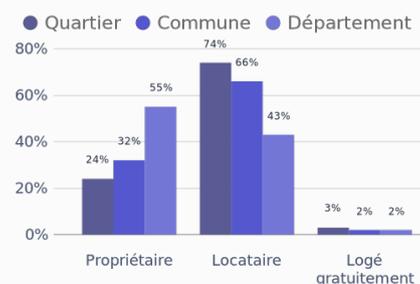
Type de logement



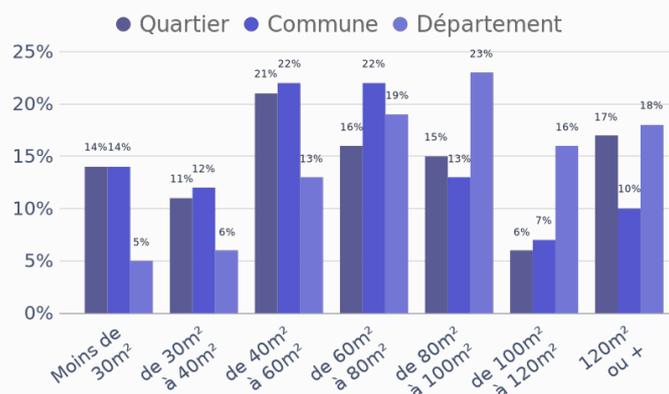
Catégories des logements



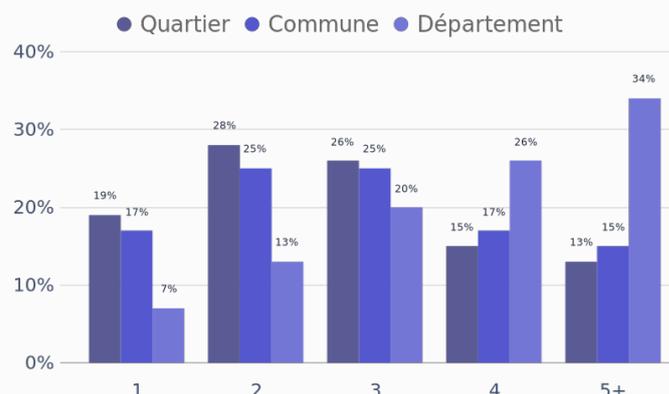
Type d'occupation



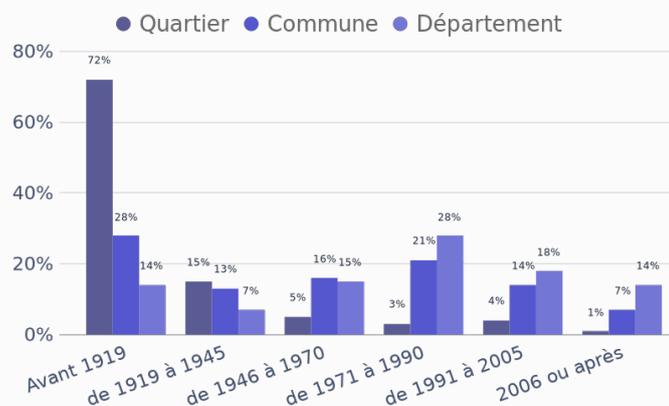
Surface de la résidence principale



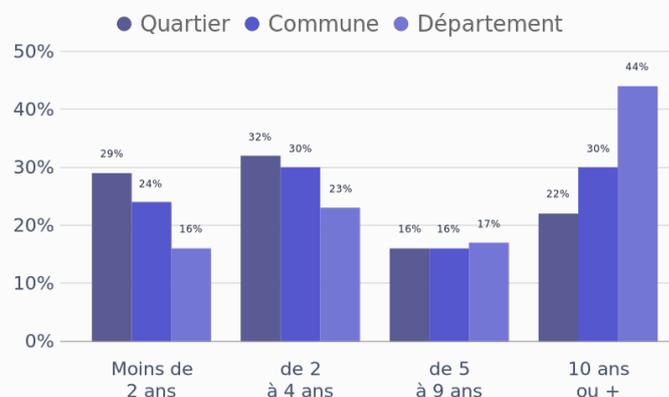
Nombre de pièces de la résidence principale



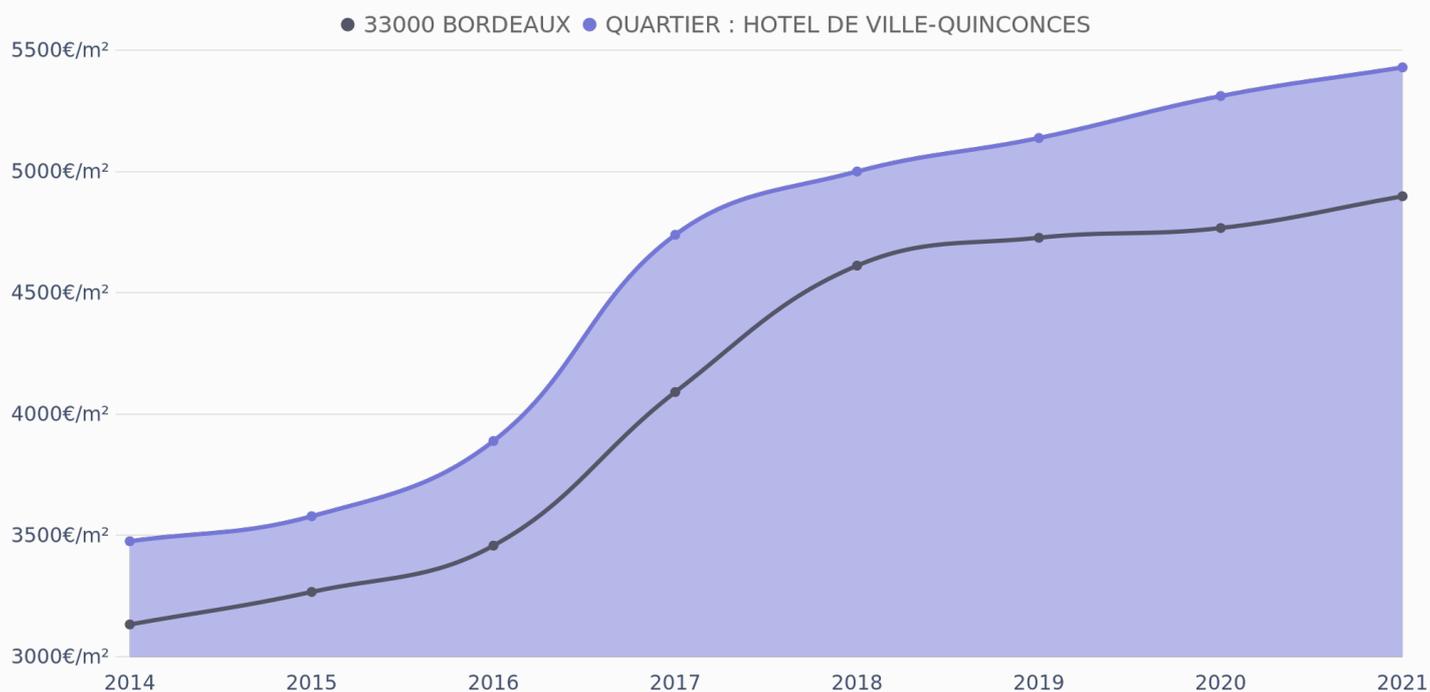
Année de construction de la résidence principale



Ancienneté d'emménagement



Evolution du prix au m² des appartements



ESTIMATION

463 000€

Basse

Net vendeur

493 000€

5 245€/m²

523 000€

Haute

Cette estimation s'appuie sur les biens comparables vendus à proximité. Elle se base sur l'hypothèse que cette propriété a un niveau de prestation similaire aux autres propriétés de ce quartier.