

SITUATION ET DESIGNATION DU BIEN IMMOBILIER



- Bien immobilier situé à SABLONS (Gironde), commune entre Guîtres au nord et Saint Denis de Pile au sud à une cinquantaine de kilomètres au nord de BORDEAUX, plus précisément au 3 Lieudit Bel Air.
- Il est composé de deux parcelles formant un terrain de configuration irrégulière sur lequel est édifée une construction à usage d'habitation élevée d'un rez de chaussée et d'un étage et comprenant deux logements et un garage.
- Jardin non aménagé avec piscine vétuste et puits coté sud avec parking côté nord.



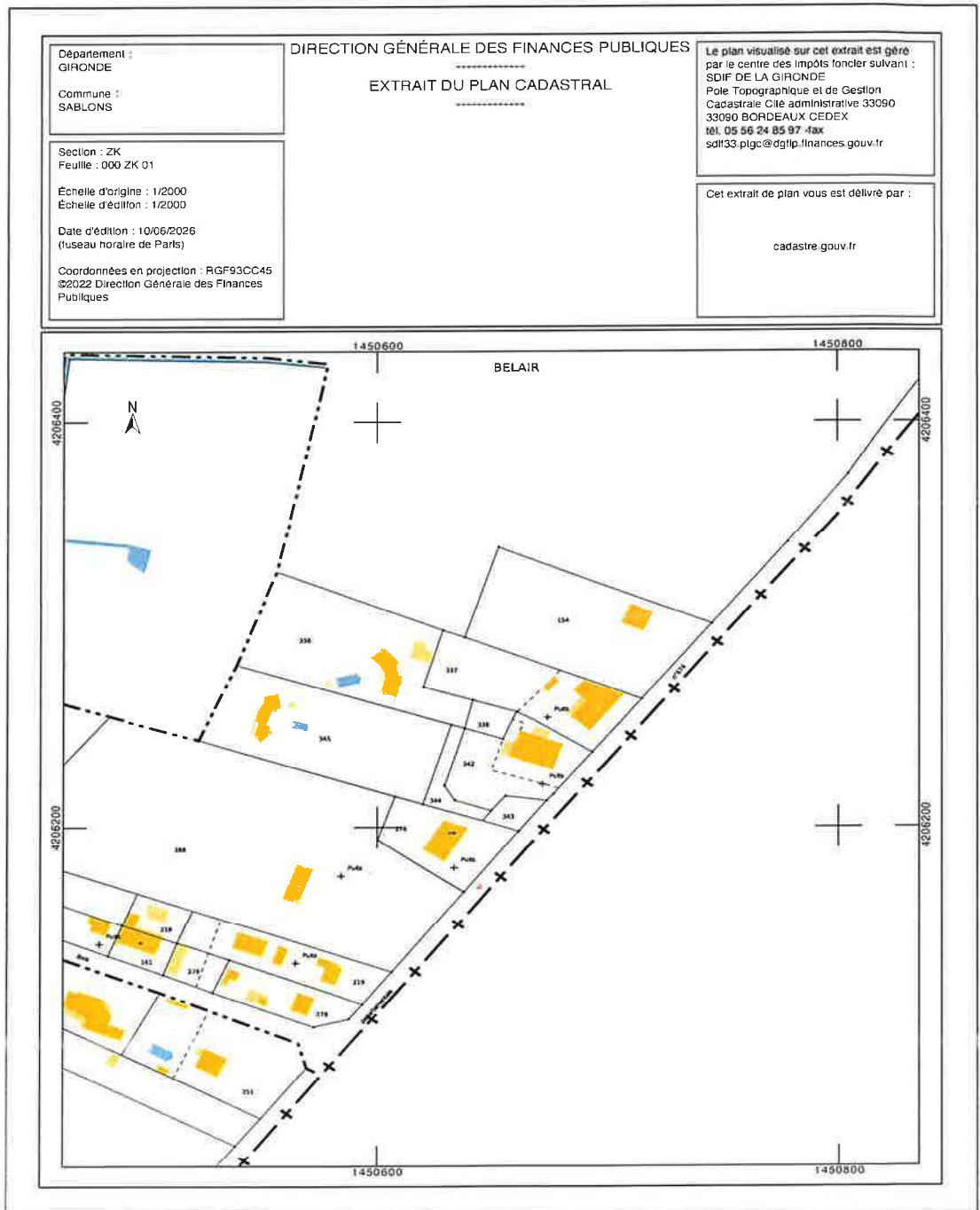
CADASTRE

Ce bien immobilier est cadastré :

Section ZK 338 pour 270 m²

ZK 342 pour 1760m²

Total 2030 m²



DESCRIPTION DE LA CONSTRUCTION



- Construction ancienne, édifée pour partie de pierres de taille sous crépi et pour autre partie de moellon.

Couverture en tuiles en mauvais état sur une charpente en bois.

Huisseries PVC double vitrage ou bois simple vitrage avec occultation par volets battants en pvc.

Raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité (réseau électrique à refaire).

Système d'assainissement probablement individuel (absence d'informations).

Pas de chauffage.

Système de production d'eau chaude sanitaire par cumulus électrique.

- Superficies utiles

Logement côté sud	165 m ²
Logement côté nord	95m ² (Aménagé sans autorisation)
Garage	20 m ²

- Distribution

Logement côté sud, il comprend :

Au rez de chaussée,

Cuisine et salle à manger attenante



Séjour

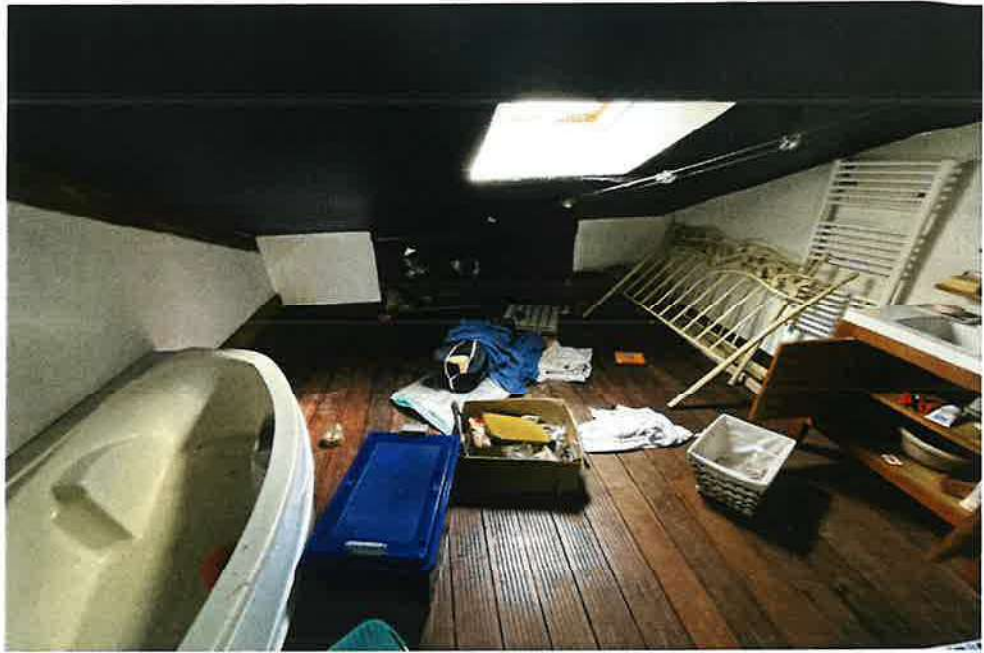


Chambre avec WC et salle d'eau attenants



Dégagement conduisant à la salle d'eau avec cellier adossé.
Les sols sont carrelés, les murs peints ou tapissés, les plafonds peints.

A l'étage :
Couloir avec wc, trois chambres et une salle de bains.



Logement très vétuste à rénover totalement.

Auvent attendant coté est, très vétuste cité pour mémoire.



Logement côté nord, aménagé sans autorisation, il comprend :



Au rez de chaussée, séjour, dégagement, 2 chambres, salle d'eau et wc.





A l'étage 2 chambres dont une mansardée Les sols sont carrelés, les murs et les plafonds sont peints. Logement vétuste à rénover



Garage attenant :



SITUATION LOCATIVE

Ce bien immobilier sera considéré comme libre de toute occupation malgré la présence d'un occupant dans le logement côté nord (Madame [REDACTED] qui selon ces indications aurait conclu un accord avec Monsieur [REDACTED] pour rénover le logement en contrepartie de son occupation.

Les travaux réalisés en 2023 par son compagnon Monsieur [REDACTED] concernaient les réseaux d'eau et d'électricité, la pose de fenêtres en pvc, la pose de carrelage au sol, de cloisonnements et de sanitaires.

Selon les renseignements communiqués par la mairie de Sablons, ces travaux d'aménagement d'un logement n'ont fait l'objet d'aucune demande de permis de construire ou de changement de destination du bâti existant.

Dans ces conditions, ces travaux ne seront pas pris en compte dans l'estimation.

URBANISME

Selon le Plan Local d'Urbanisme de la commune, ce bien immobilier est situé en Zone_N, zone naturelle à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.