



Maison

📍 13 Chemin des Goules
07300 Mauves

🛏️ 5 pièce(s) 📈 108 m²



Votre conseiller
Antoine RAMDANI

Dossier d'avis
de
Valeur

26.09.2025

A l'attention de
M. Frederic GAILLARD
Mme Clarisse GAILLARD



Notre agence

Bienvenue chez FLEXIMO by Olagnon Immobilier, votre partenaire de confiance pour l'immobilier à Saint-Péray. Chez FLEXIMO, nous redéfinissons l'expérience immobilière avec réactivité, écoute et flexibilité : VOTRE immobilier, NOTRE flexibilité, VOTRE choix ! Notre équipe expérimentée vous accompagne à chaque étape pour faire de vos projets immobilier une réalité. Ancrés localement, nous sommes fiers d'offrir une expertise approfondie dans les régions telles que Tournon-sur-Rhône, Tain l'Hermitage, Mauves, Plats, La Roche de Glun, Saint romain de lerps, Saint-Péray, Guilherand-Granges, Cornas, Valence, Bourg-Lès-Valence et bien d'autres.

Nos partenaires



Antoine RAMDANI

0670987484

antoine@fleximo.fr

Avis de valeur

Qu'est-ce qu'un avis de valeur ?

L'avis de valeur consiste à évaluer un bien immobilier en le comparant aux autres biens du marché. Le bien en question est comparé aux biens similaires vendus, récemment mis en vente et non vendus. La comparaison se fait selon certains critères : localisation, caractéristiques et spécificités du bien et les prix pratiqués sur le marché.

📍 Localisation d'un bien

La situation géographique globale (la ville, la commune...), l'emplacement du bien au sein de la commune et du quartier, son orientation, sa vue et les nuisances ou points d'intérêts à proximité.

Cette étude se fait à un instant donné mais inclut aussi les projets d'aménagements éventuels pouvant impacter la situation géographique du bien immobilier.

L'adresse du bien va évidemment déterminer son attractivité, la demande en logement sur le secteur géographique du bien est aussi un élément déterminant de son étude.

ⓘ Caractéristiques et spécificités

La surface, le nombre de pièces, l'agencement, la date de construction, le niveau de qualité des matériaux utilisés, les équipements, le diagnostic de performances énergétiques, les prestations, les charges, les taxes, la rareté et bien d'autres !

Tous ces éléments sont primordiaux pour effectuer une analyse cohérente et surtout objective du bien immobilier.

之心 Prix du marché immobilier

Pour établir le bon prix de vente, il est nécessaire de prendre en compte tous les facteurs influant sur la valeur du bien.

C'est-à-dire : l'analyse de la localisation, les caractéristiques et spécificités mais aussi le dynamisme du marché.

L'avis de valeur passe indéniablement par l'analyse sur ce secteur des biens similaires vendus, des biens similaires mis à la vente récemment et des biens invendus.

Caractéristiques du bien

Adresse

13 Chemin des Goules
07300 Mauves

Informations

Maison
5 pièces • 108 m²

Aménagement intérieur

Chambres : **3**
Salles de bains : **1**
Salles d'eau : **1**
WC : **2**

Aménagement extérieur

Garages : **1- 20 m²**
Parkings intérieurs : **1**
Parkings extérieurs : **2**
Jardin : **Oui- 398 m²**
Terrasse : **1- 20m²**

Informations générales

Exposition : **EST**
Année de construction : **2018**

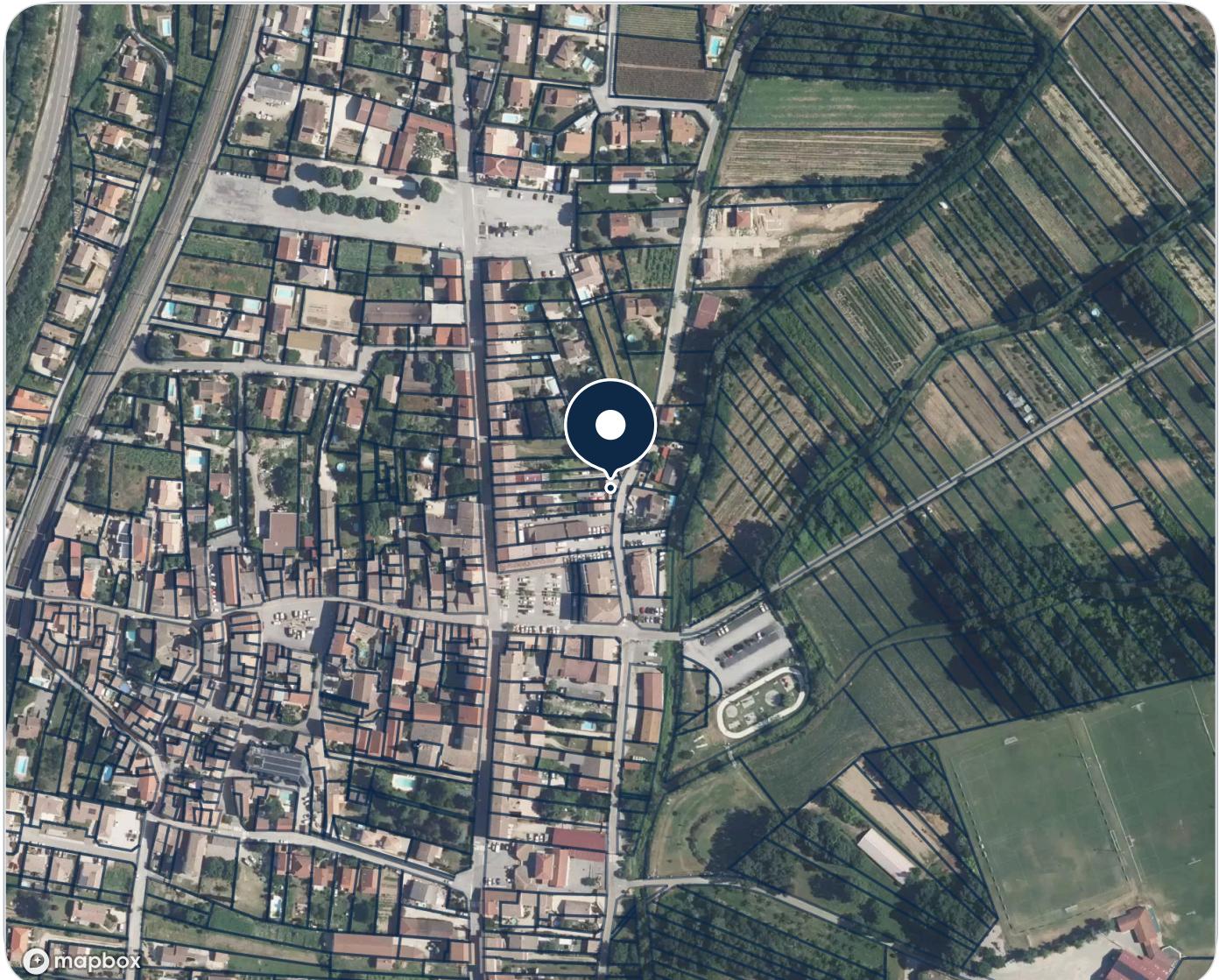
Informations financières

Taxe foncière : **1086€**

Description du bien

Prestations et états

Cuisine	★★★★★ Qualitatif	★★★
Salle de bain	★★★★★ Qualitatif	★★★ Neuf ou rénové
Sol	★★★★★ Qualitatif	★★★ Neuf ou rénové
Fenêtres	★★★★★ Qualitatif	★★★ Neuf ou rénové
Structure	★★★★★ Très Qualitatif	★★★ Neuf ou rénové



Document indicatif, sous réserve de vérification

Adresse

13 Chemin des Goules

Commune

Mauves - 07152

Parcelle

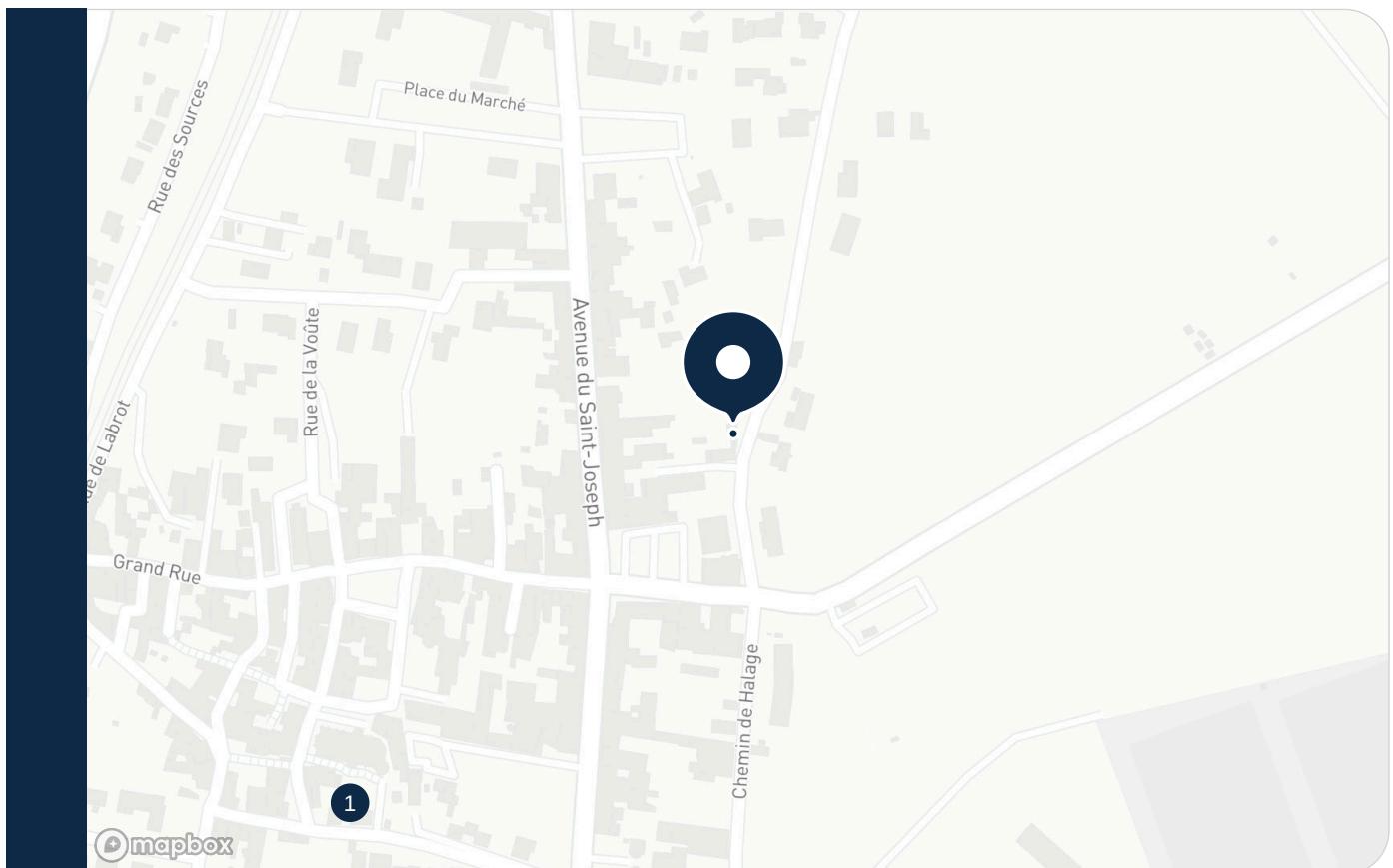
399

Capacité cadastrale

389 m²

Annonces similaires

Uniquement les 10 premières annonces/transactions sélectionnées seront affichées sur le rapport.



4 annonces
dans la sélection

Prix moyen par m²
2 587,25 € / m²

Prix moyen
293 500 €

Durée moyenne sur le marché
73 jours



5 pièces

105 m²

Source : uestfrance-immo.com

290 000 € 2762 €/m²

Annonce active : oui

Publiée depuis le 03.07.2025 (85 jours)

1



Vente maison 6 pièces 155 m²

6 pièces Construction : 1978

155 m

Source : immobilier.lefigaro.fr

279 000 € 1800 €/m²

Annonce active : oui

Publiée depuis le 14.07.2025 (74 jours)

2



3

Maison de ville à vendre

5 pièces

329 000 € 3133 €/m²

105 m²

Annonce active : oui

Source : seloger.com

Publiée depuis le 01.08.2025 (56 jours)



4

Vente maison Tournon sur Rhône - Annonce A Vendre A Louer

5 pièces

276 000 € 2654 €/m²

104 m²

Annonce active : oui

Source : avendrealouer.fr

Publiée depuis le 10.07.2025 (78 jours)

Le marché immobilier

Analyse des annonces

Cette section présente une analyse des annonces actuellement disponibles sur le marché. Elle permet d'identifier les tendances générales et de situer le bien parmi des références comparables.

Évolution des prix de vente des annonces

07300 (Code postal) · Prix · Sur 1 an(s)

Prix médian sur 1 mois Évolution sur 3 mois Évolution sur an
249 000 € **7,2%** **26,7%**



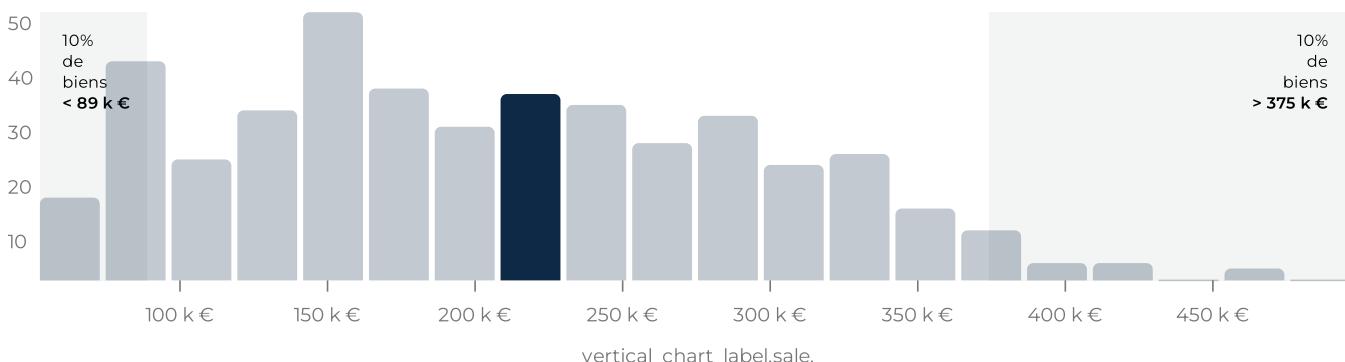
Distribution des prix des annonces

07300 (Code postal) · Prix · Sur 1 an(s)

Prix médian sur an

210 050 €

Nombre de biens



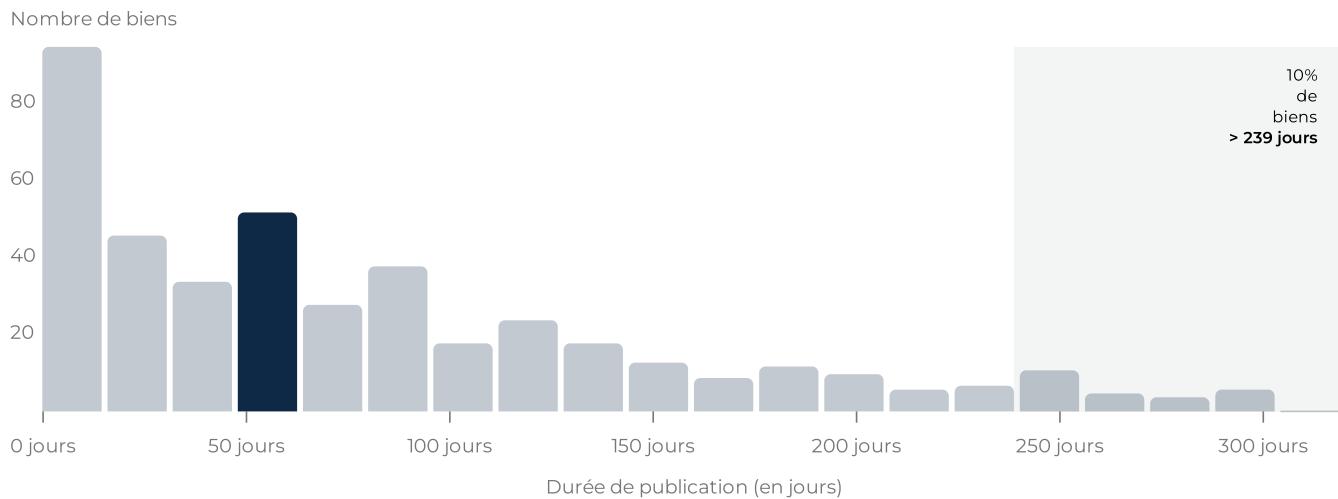
Le marché immobilier

Analyse des durées de publication

Cette analyse permet d'observer le temps moyen de présence des biens sur le marché avant leur retrait. Elle apporte un éclairage sur la dynamique de vente dans la zone étudiée.

Distribution des prix des annonces

07300 (Code postal)



Évolution des durées de publication des annonces

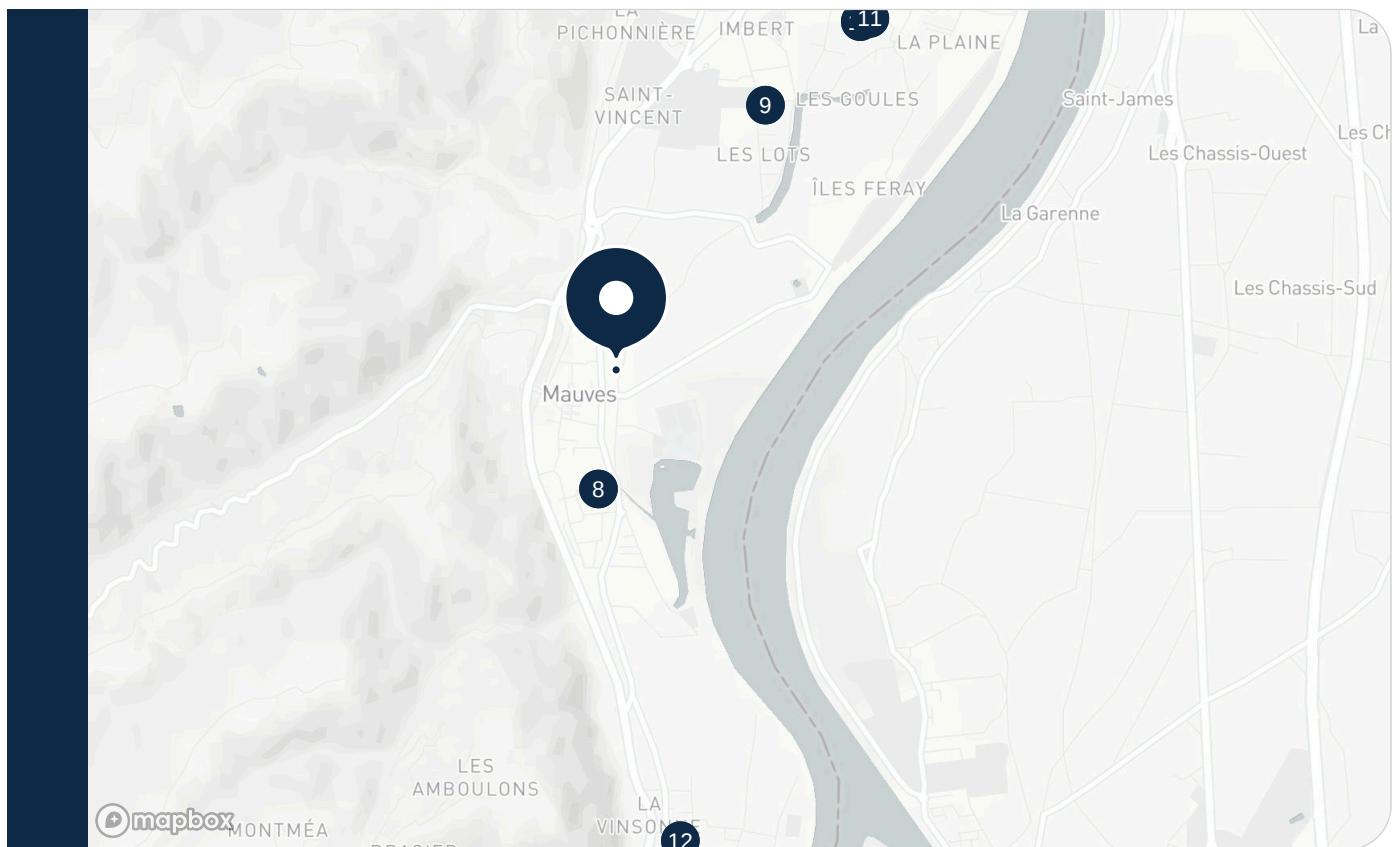
07300 (Code postal) · Sur 1 an(s)

Médiane du non communiqué dernier Évolution sur 3 mois
96 jours **109%**



Transactions similaires

Uniquement les 10 premières annonces/transactions sélectionnées seront affichées sur le rapport.



6 annonces
dans la sélection

Prix moyen par m²
2360 € / m²

Prix moyen
277 600 €

7	Maison • 10 RUE DES MURETS, 07300 MAUVES 5 pièces - 111 m ² - Construction : 2002	282 000 € 2541 €/m ² Date de la transaction 25.07.2023
8	Maison • 14 RUE DES BRAUX, 07300 MAUVES 6 pièces - 150 m ² - Construction : 1977	296 000 € 1973 €/m ² Date de la transaction 31.07.2023
9	Maison • 73 AV HELENE DE TOURNON, 07300 TOURNON 5 pièces - 106 m ² - Construction : 1957	243 000 € 2292 €/m ² Date de la transaction 02.05.2023
10	Maison • 36 ALL DES RESIDENCES DE CHAPOTTE, 07300 TOURNON 5 pièces - 126 m ²	295 000 € 2341 €/m ² Date de la transaction 18.12.2023
11	Maison • 20 ALL DES RESIDENCES DE CHAPOTTE, 07300 TOURNON 6 pièces - 111 m ² - Construction : 2017	299 000 € 2694 €/m ² Date de la transaction 27.02.2023
12	Maison • 1 RTE DE LA ROCHE, 07300 GLUN 5 pièces - 94 m ² - Construction : 1967	245 000 € 2606 €/m ² Date de la transaction 29.09.2023

Le marché immobilier

Analyse des transactions

Cette partie présente une synthèse des transactions immobilières recensées sur le secteur. Elle permet d'avoir une vision globale du marché en termes de volumes et de types de biens échangés.

Évolution des prix des transactions

07300 (Code postal) · Prix · Sur 1 an(s)

Prix médian sur 1 an

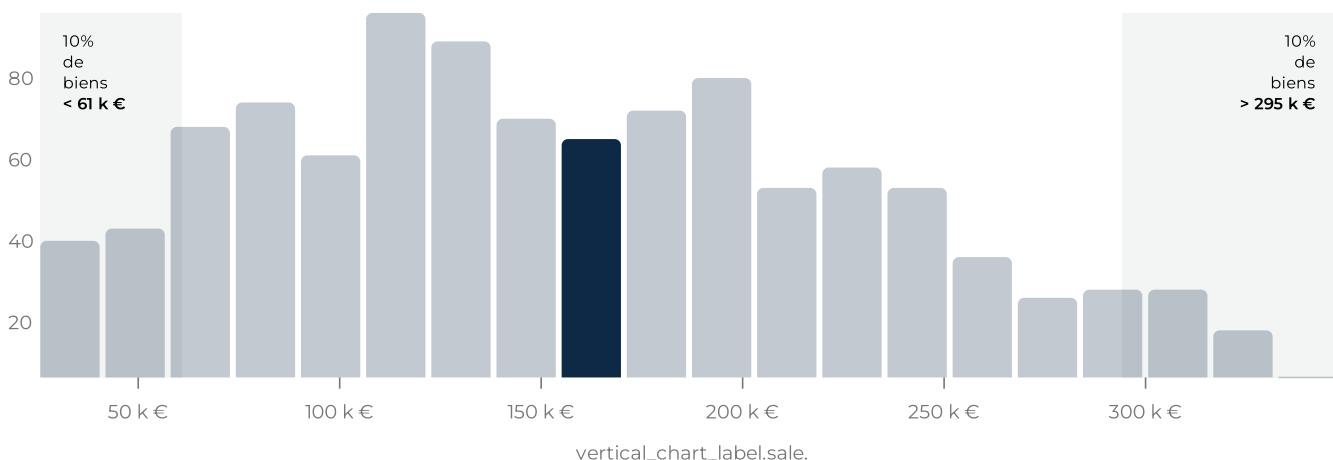
160 000 €



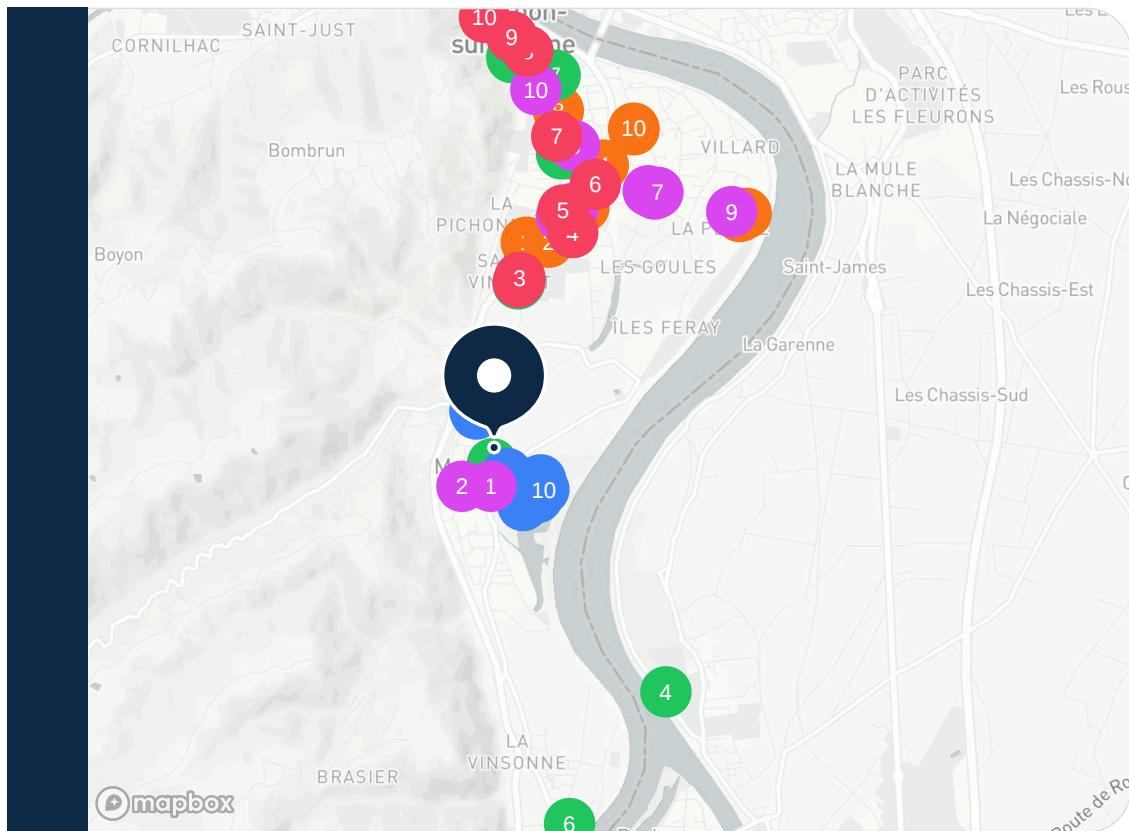
Distribution des prix des transactions

07300 (Code postal) · Prix · Sur 1 an(s)

Nombre de biens



Les services à proximité



Services

- Commerces
- Éducation
- Loisirs
- Restaurants
- Santé

3.8 Commerces

1	Biocoop	1.3 km
2	Netto	1.3 km
3	Cap Animal	1.3 km
4	Carrefour Mar...	1.7 km
5	Aldi	1.9 km

3.7 Éducation

1	École primaire	225 m
2	École primaire ...	331 m
3	Vivarais Form...	1.8 km
4	École maternelle...	1.9 km
5	École maternelle...	2.2 km

4.2 Loisirs

1	square	154 m
2	théâtre des ver...	212 m
3	Sport	324 m
4	Sport	339 m
5	Sport	362 m

3.4 Restaurants

1	Les Galets	52 m
2	Fleur d'Asie	1.3 km
3	My Beers	1.3 km
4	Restaurant	2.1 km
5	Bar	2.3 km

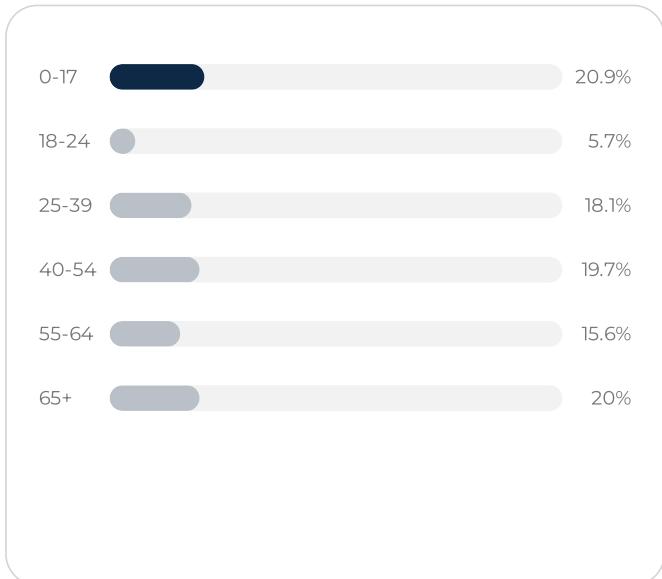
3.5 Santé

1	Clinique vétéri...	1.6 km
2	Pharmacie Par...	1.6 km
3	Docteur	1.9 km
4	Pharmacie Su...	2.3 km
5	Docteur Thierr...	2.3 km

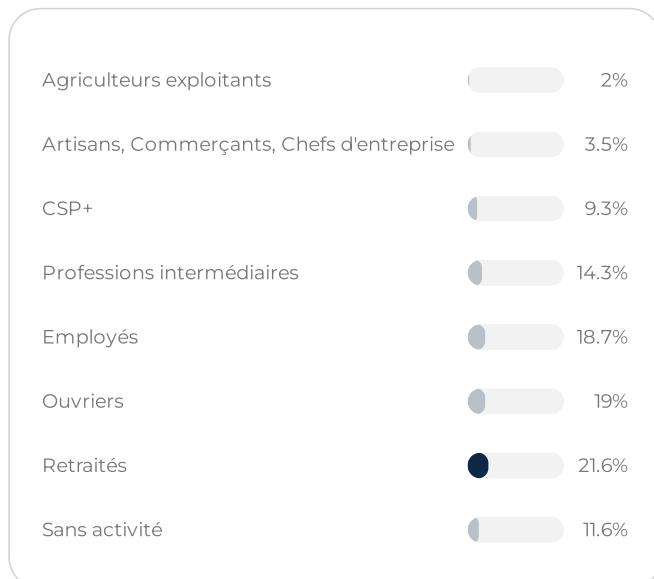
Socio-Économie

Mauves (Commune)

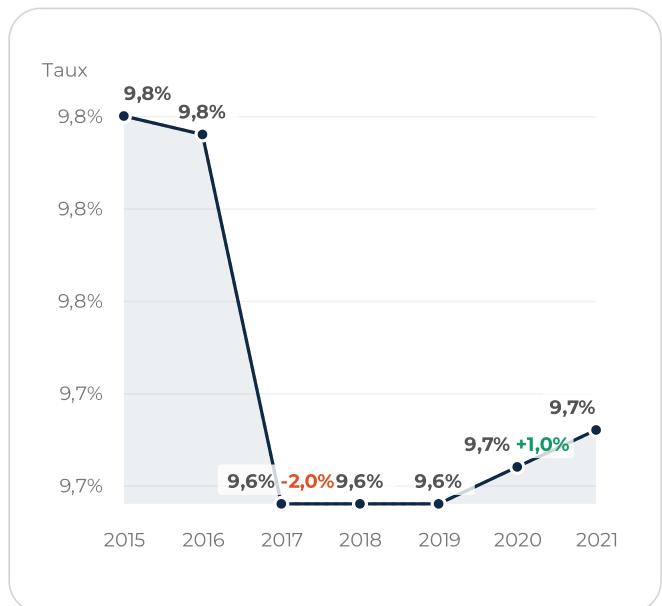
Groupes d'âge



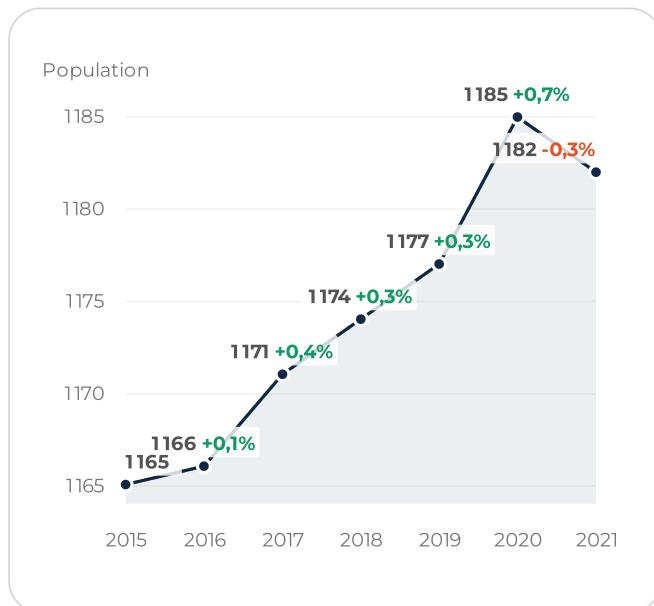
Catégorie socio-professionnelle



Taux de chômage

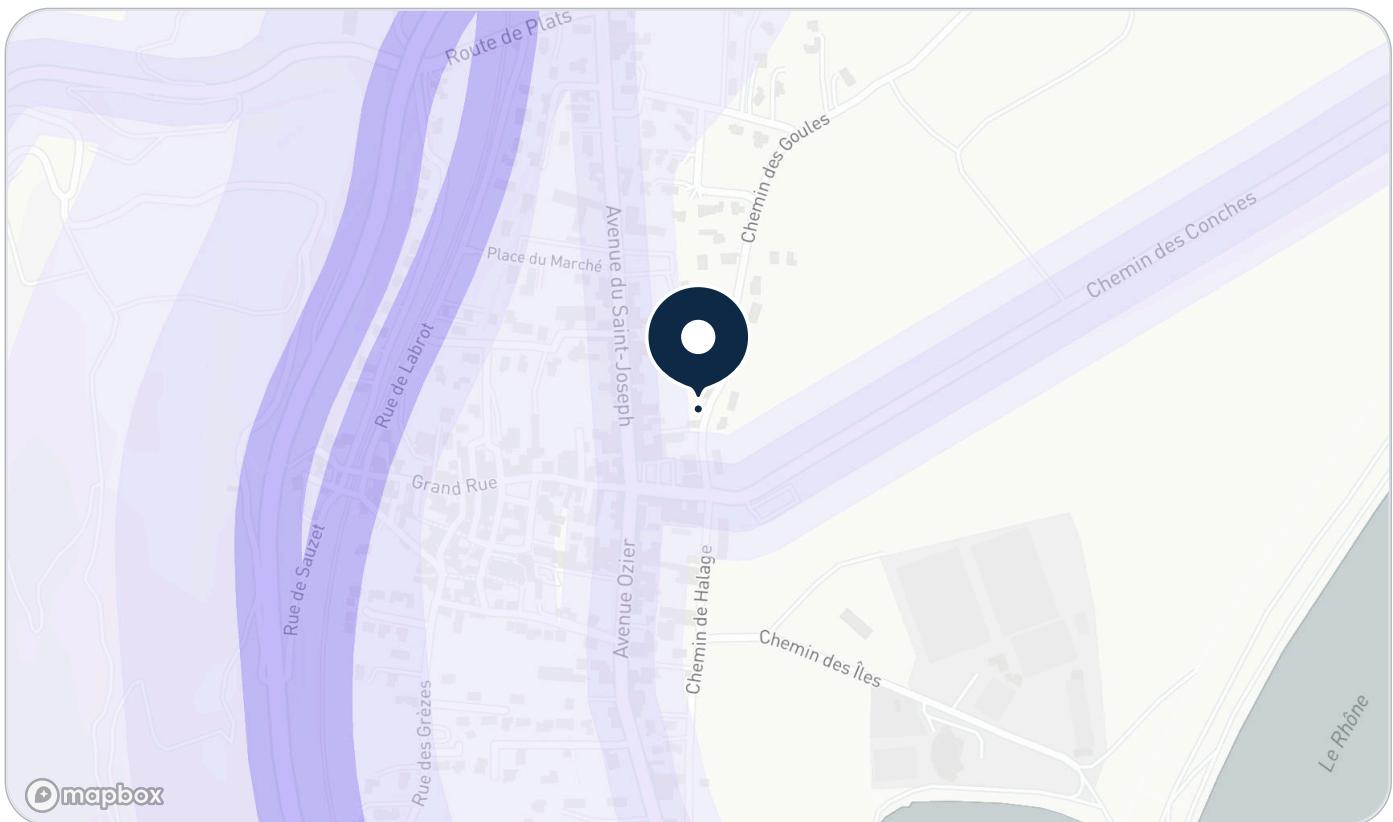


Population



Source : INSEE, 2021

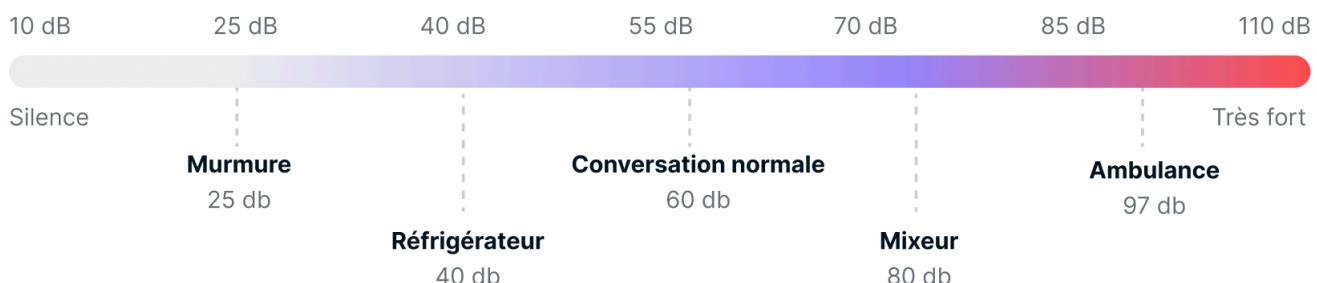
Le bruit dans le quartier



À cette adresse, le niveau de bruit est estimé à :

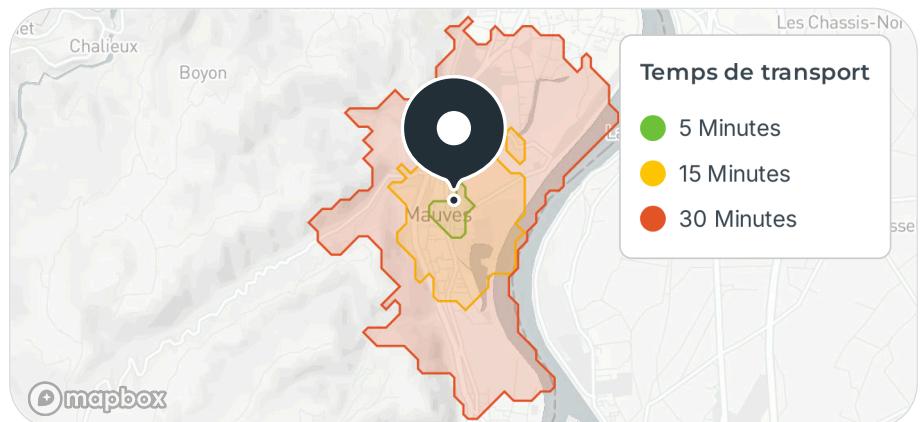
0 dB

Niveaux de bruit

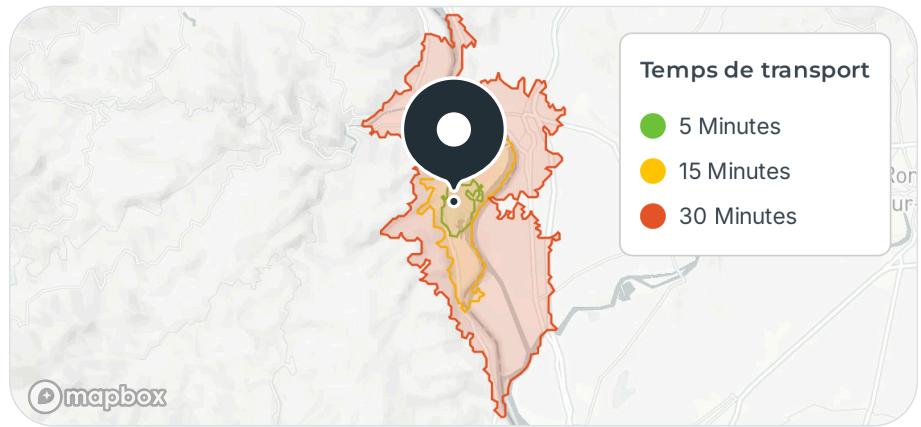


Accessibilité

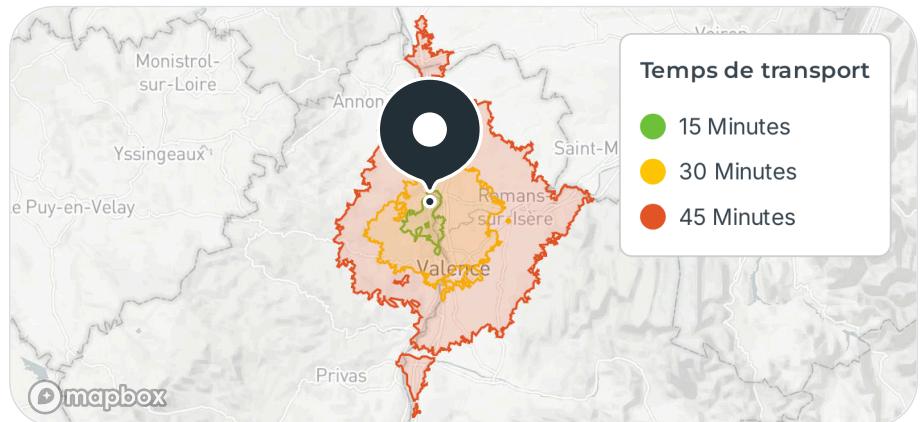
À pied



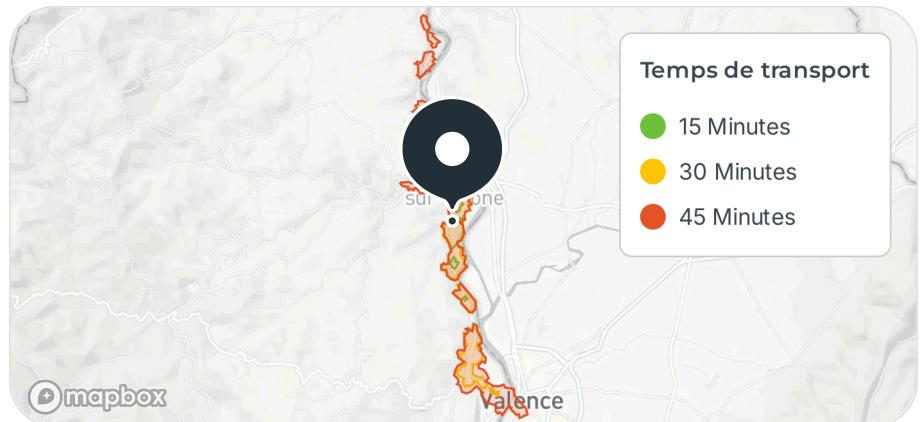
À vélo



En voiture



Transports public



Source : PriceHubble

Avis de valeur

Notre recommandation

Cette estimation repose sur une analyse complète du bien concerné, croisée avec les données du marché immobilier local et les prix constatés sur des biens comparables.

Fourchette basse	Votre bien	Fourchette haute
270 000 €	275 000 €	280 000 €
2500 € / m ²	2546 € / m ²	2593 € / m ²

Explication du prix proposé

Le prix proposé résulte d'une analyse croisée entre les caractéristiques du bien, les tendances du marché local et les prix observés sur des biens similaires. Il vise à positionner le bien de manière cohérente pour favoriser une vente dans des délais raisonnables.

PRIX DU MARCHÉ

Majorité
d'acheteurs

10% + CHER

Quelques
acheteurs

+

Très peu
d'acheteurs

L'avis de valeur vous aide à définir un prix juste et réaliste en se basant sur de nombreux facteurs tels que les caractéristiques du bien (nombre de pièces, points forts, points faibles), les données démographiques du quartier (vie de quartier, présence de commerces, répartition des foyers, etc.), les ventes similaires en cours ou terminées.

Ce sont ces éléments combinés qui permettent de déterminer un prix qui se rapproche au mieux du prix du marché, tout en répondant à vos attentes et à celles des acquéreurs.

Pièces justificatives à fournir pour la rédaction du mandat

Pour le contact

- Une pièce justificative d'identité telle que la carte d'identité ou passeport.
- Une copie du livret de famille.
- Si pacsé :** certificat de PACS.
- Si divorcé :** le jugement de divorce.
- Si marié :** la copie du contrat de mariage afin de savoir le régime choisi et donc l'impact que la vente va avoir sur son patrimoine.

Pour le bien

- L'acte de propriété.
- La Taxe Foncière.
- Les documents relatifs aux divers travaux effectués.
- Les plans du logement.
- Les documents relatifs à son prêt immobilier (il doit en outre préciser si celui-ci est hypothécaire).
- Dossier de Diagnostic Technique :** diagnostic amiante / diagnostic électricité / diagnostic ERP / diagnostic État des nuisances sonores aériennes / diagnostic gaz / diagnostic mérule / diagnostic DPE / diagnostic plomb / diagnostic termites / diagnostic Assainissement Non Collectif.
- Si le bien est vendu loué :** le propriétaire bailleur doit fournir le bail, les trois dernières quittances de loyer et l'état des lieux d'entrée du locataire, Assurance.
- Si le bien est vendu vide mais était loué dernièrement :** Préavis du locataire / Lettre du congé pour vente avec refus du locataire. L'acquéreur doit disposer de tous les documents apportant des précisions sur le bien qu'il va acquérir, le but étant de se renseigner afin de se prémunir de tout litige. À titre d'exemple, il est possible que l'on demande au vendeur de remettre au notaire des factures d'électricité, d'eau, les relevés de compteur. Les agents immobiliers peuvent alors vous conseiller lors de ces étapes essentielles de la vente.



Le 1^{er} label des agents immobiliers indépendants en France

Pour vous accompagner dans votre projet, nous avons fait le choix du + grand nombre.

Avec Interkab



Votre bien est + visible
grâce au partage de
mandats.

+ 8 500 agences
qui travaillent ensemble à
l'échelle nationale



Vous accédez au plus vaste
réseau d'acquéreurs **sur
votre secteur**.

Des dizaines d'agences
qui travaillent ensemble à
l'échelle nationale



Vous bénéficiez de conseils
personnalisés **auprès d'un
interlocuteur unique,
expert de son métier.**

Optez pour une vente simplifiée, + rapide et au meilleur prix