

À VENDRE · MAISON DE CARACTÈRE

Maison ancienne avec jardin, garage et dépendances à Sournia

27 route de Rabouillet · 66730 Sournia · Pyrénées-Orientales · Occitanie



4 chambres · 2 salles d'eau / bains · 2 WC · jardin env. 320 m² · garage non attenant · cave/dépendance ancienne non habitable · fibre au village · TV satellite & terrestre

Surface env. 112–115 m ² selon avis d'agences ; H1 env. 114 m ²	Extérieurs jardin env. 320 m ² + garage non attenant	Connectivité fibre optique au village, TV satellite et TNT dans la maison
Vie pratique école, pharmacie, commerces et services au village	État maison ancienne à rafraîchir / rénover selon projets	Potentiel résidence familiale, secondaire, atelier, télétravail, location saisonnière

1. Le bien en bref

Une maison ancienne de village, située dans le cœur de Sournia, avec des volumes rares pour un bien de caractère : quatre chambres, deux salles d'eau / bains, deux WC, jardin, garage non attenant et dépendances anciennes de stockage. Les avis professionnels reçus décrivent une maison de 5 pièces, d'environ 112,2 à 115 m², avec 4 chambres et 2 salles d'eau.

Type	Maison ancienne de village / résidence de caractère
Adresse	27 route de Rabouillet, 66730 Sournia
Surface indicative	112,2–115 m² selon avis d'agences ; 114 m² environ selon calcul H1 des surfaces affectées à l'habitation
Composition	5 pièces, 4 chambres, salon, cuisine, 2 salles d'eau / bains, 2 WC
Niveaux	Deux niveaux habitables principaux + sous-sol/caves de stockage + grenier non habitable
Jardin	env. 320 m², rare en cœur de village
Garage	garage non attenant ; surface bâtie mesurée env. 30 m², parcelle cadastrale 48 m²
Dépendances	caves / niveau bas env. 64 m² et grenier env. 68 m², non habitables
Équipements média	TV satellite et TV terrestre/TNT dans la maison
Internet	fibre optique disponible dans le village ; éligibilité exacte à confirmer auprès de l'opérateur
État	bien ancien à rafraîchir / à rénover selon le niveau de confort recherché
Prix	nous consulter / à confirmer après diagnostics et stratégie de commercialisation

2. Les atouts principaux

- Maison de village lumineuse, mitoyenne, avec exposition principale Nord-Sud et environnement calme.
- Jardin privatif d'environ 320 m², très recherché dans un village ancien.
- Garage non attenant, rare dans le centre du village.
- Deux salles d'eau / bains et deux WC, configuration pratique pour famille, invités ou location saisonnière.
- Dépendances anciennes offrant stockage, atelier ou espace de projet, sous réserve d'autorisations et travaux.
- Fibre au village pour télétravail et usages numériques modernes ; TV satellite et TNT dans la maison.

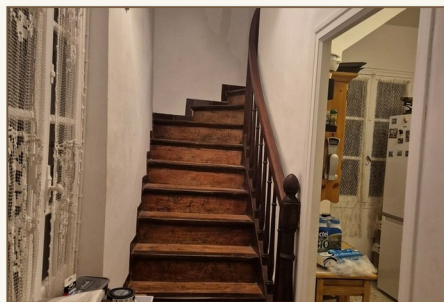
3. Photos



Salon



Cuisine



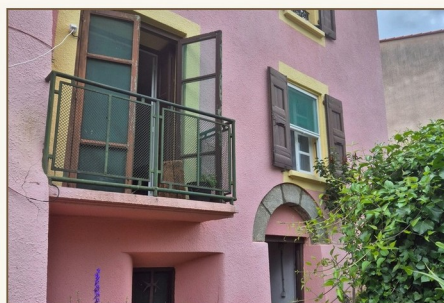
Escalier



Cave / dépendance



Stockage ancien



Façade

Photographies indicatives : façade, salon, cuisine, escalier et espaces de cave / stockage. Un dossier photographique complet peut être fourni sur demande.

4. Espaces habitables

La distribution permet de distinguer clairement les pièces de vie des dépendances. La communication de vente doit rester cohérente : deux niveaux habitables principaux, quatre chambres, deux salles d'eau / bains et deux WC.

- Salon / séjour : pièce de vie principale, surface indiquée par les avis d'agences entre 25 et 29 m² selon les méthodes de mesure.
- Cuisine indépendante existante.
- Quatre chambres réparties sur les niveaux habitables.
- Deux salles d'eau / bains et deux WC.
- Chauffage électrique individuel indiqué dans l'un des avis d'agence ; installation électrique à vérifier / revoir selon diagnostic.

5. Jardin, garage et stationnement

- Jardin privatif d'environ 320 m², identifié comme un point fort par les avis d'agences.
- Garage non attenant : parcelle cadastrale F0786 de 48 m² ; surface bâtie mesurée approximativement autour de 30 m².
- Stationnement intérieur / garage : atout important pour une maison de village.

6. Caves / niveau bas : dépendances non habitables

Le niveau bas d'environ 64 m² doit être présenté avec précision. Il s'agit d'anciens espaces de stockage / dépendances, non aménagés pour l'habitation. Ils peuvent intéresser un acheteur pour du stockage, un atelier, une cave à vin ou un projet patrimonial, mais ne doivent pas être comptés comme pièces habitables.

- Murs bruts, ancien usage de stockage, absence d'aménagement comparable aux pièces de vie.
- Ancien espace pouvant avoir servi au stockage de bois, outils, fioul/gazole, matériel et usages ruraux.
- À considérer comme dépendance / stockage / cave ancienne, non comme surface habitable.

7. Sournia : village vivant et connecté

Sournia offre les services essentiels d'un village vivant, avec commerces et équipements de proximité. La maison peut intéresser des acheteurs cherchant une résidence secondaire, une base de télétravail, un projet de maison de caractère ou un pied-à-terre entre mer, montagne et patrimoine.

- Fibre optique disponible dans le village ; les acheteurs devront faire un test d'éligibilité pour l'adresse exacte.
- TV satellite et TV terrestre/TNT dans la maison.
- Épicerie, pharmacie, poste / services, distributeur, station-service et recharge électrique à proximité dans le village selon disponibilité locale.
- Restaurants, café et village-vacances / camping avec équipements saisonniers à proximité.
- Environnement calme, vues dégagées / jardin / monument selon avis d'agence.

8. Marché et positionnement

Les avis de valeur reçus confirment que le bien doit être présenté comme une maison de caractère avec jardin, garage et dépendances, mais également comme un bien ancien nécessitant rafraîchissement / rénovation. Les éléments à défendre sont donc la rareté du jardin et du garage, la présence de quatre chambres et deux salles d'eau, le potentiel patrimonial et la connectivité du village.

Avis SAFTI	Maison 5 pièces, 115 m², terrain 320 m², 4 chambres, 2 salles d'eau, 2 WC, garage, cave, chauffage électrique, état à rafraîchir.
Avis Mandro	Maison 5 pièces, 112,2 m², salon 29 m², 4 chambres, 2 salles d'eau, 2 WC, vues dégagées / jardin / monument, environnement calme.
Points positifs Mandro	beaux volumes, jardin, dépendances, garage.
Points d'attention	bien à rénover / à rafraîchir, installation électrique à revoir, dépenses énergétiques à étudier.

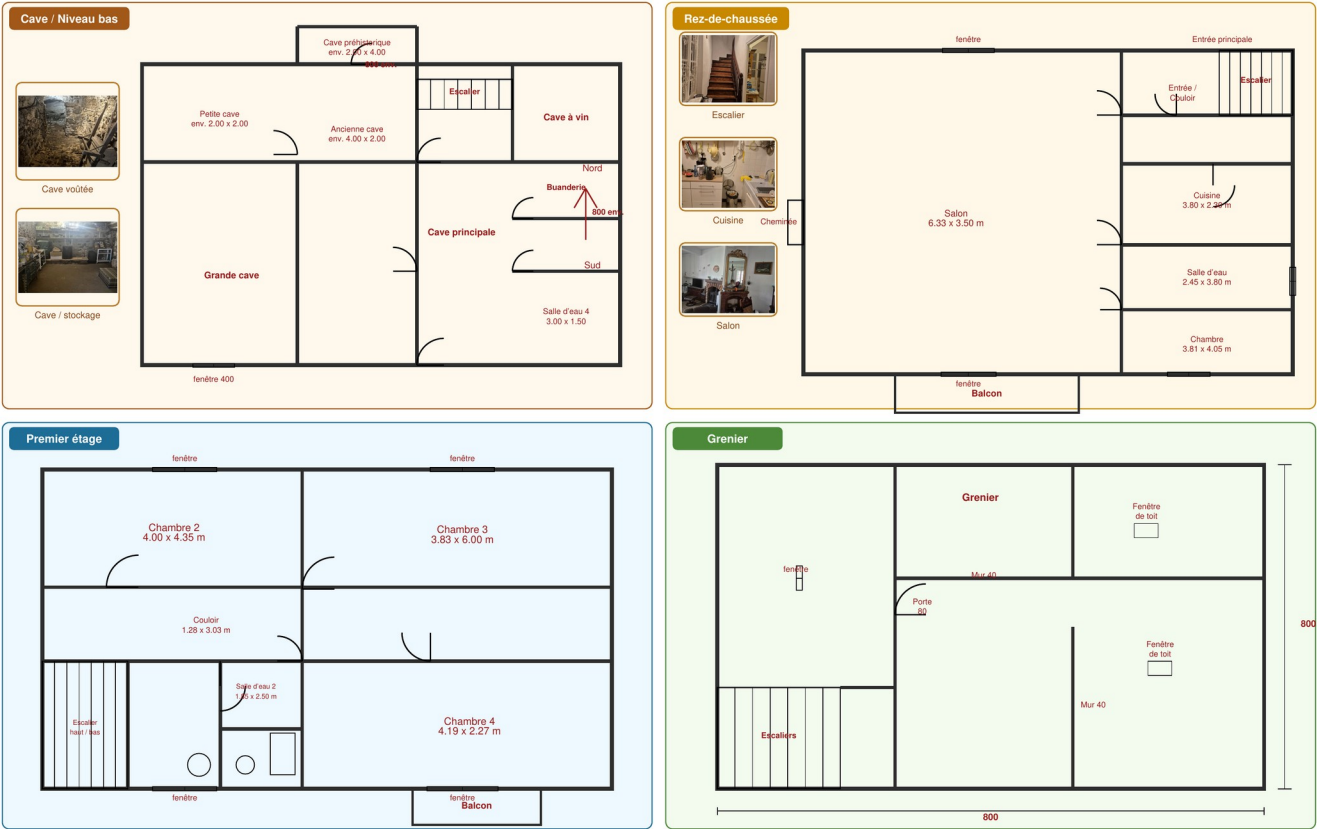
9. Plans et surfaces

Les plans ci-dessous sont fournis à titre indicatif à partir de croquis propriétaires. Ils ne remplacent pas un mesurage officiel, un DPE ou les diagnostics obligatoires.

Sournia - Plans approximatifs et résumé des surfaces

Croquis approximatifs du propriétaire ; ne constituent pas un mesurage officiel Loi Carrez, DPE ou fiscal.

Surfaces indicatives : habitation mesurée env. 114 m² | enveloppe brute des 2 niveaux habitables env. 128 m² | cave env. 64 m² | grenier env. 68 m²



Plans indicatifs compilés à partir de croquis du propriétaire. Photos indicatives, non contractuelles.

Surface H1 indicative	env. 114 m² pour les pièces et annexes affectées à l'habitation
Deux niveaux habitables bruts	env. 128 m² en enveloppe extérieure, incluant murs / escaliers / circulation
Sous-sol / caves	env. 64 m², non habitable
Grenier	env. 68 m², non habitable

Document de présentation non contractuel. Les surfaces, équipements, diagnostics, DPE, raccordements et servitudes devront être vérifiés par les documents officiels, diagnostics obligatoires et acte notarié.