



Comment bien estimer son bien immobilier.

Il y a de nombreuses raisons pour lesquelles vous pourriez vouloir faire estimer votre bien immobilier. Peut-être cherchez-vous à le mettre en vente et souhaitez avoir une idée de sa valeur sur le marché, vous souhaitez refinancer votre maison et avez besoin de connaître sa valeur pour obtenir un prêt, succession ou simple curiosité.

- Quelle que soit la raison, il est important de savoir comment faire estimer votre bien par un professionnel de l'immobilier afin de vous assurer d'avoir une estimation précise et fiable.

1/ L'emplacement, le critère numéro un de fixation du prix

Tout d'abord, le principal critère à prendre en compte pour estimer le prix d'un logement, est son emplacement.

«Il est crucial de prendre en compte de manière globale le cadre environnant la propriété :

La proximité des transports et des commerces joue un rôle crucial.

Cependant, si être proche des commodités est indéniablement un avantage, il est important de nuancer cette proximité.

En effet, vivre juste à côté d'une ligne de train ou de tramway peut engendrer des nuisances non négligeables et donc avoir une influence sur le prix.



2/ La surface, le critère numéro deux



Le prix moyen du mètre carré, qui peut servir de premier étalon, se mesure en effet à l'échelle de la commune, voire du quartier ou de la rue dans laquelle votre logement se trouve.

De plus, qu'elle soit, habitable, utile, pondérée, privative ou carrez la surface à prendre en compte diffère d'un bien à un autre.

2 chambres sous les toits avec 25m^2 au sol (18m^2 loi carrez) ne seront pas valorisées de la même manière que deux Chambres de 18m^2 loi carrez.

Évidemment, les espaces extérieurs sont des plus qui peuvent avoir leur importance. Balcon, terrasse, piscine, sont autant d'éléments qui valorisent le prix de votre bien.

Une surface extérieure constructible peut également être un plus, pour pouvoir ajouter plus tard une pièce supplémentaire à une maison de plain-pied, une dépendance ou voir même détacher une parcelle à bâtir.

4/ Renseignez-vous sur les projets urbains à proximité

Elément qui a son importance et qui peut jouer de manière significative sur le prix de votre bien :

la présence ou non de projets d'urbanisme à proximité.

Dans une grande ville, la création d'une nouvelle ligne de tram ou de transport peut ainsi à terme valoriser l'emplacement de votre logement, et donc son prix de vente.

A contrario, l'implantation d'infrastructures créant des nuisances, et non désirées par les acquéreurs, peut malheureusement influencer à la baisse la valeur de votre bien.



5/ Prendre en compte l'état du bâti, et son ancienneté



Prenez le temps de réaliser un diagnostic de l'état de votre bâti.

L'année de construction de votre maison, ou de votre immeuble, par exemple, peut influencer le prix de vente.

Rafrâichissement, nouvel éclairage..... Nous vous apportons plusieurs suggestions à moindre coût pour valoriser votre bien.

3/ Attention au diagnostic de performance énergétique

D'une part, bien qu'encore imparfait, ce diagnostic renseigne sur la performance énergétique de votre logement.
Et en particulier sur son isolation.

Un bâtiment performant énergétiquement sera effectivement moins difficile à chauffer pour son occupant, lui donnant de fait de la valeur.

Des astuces à moindre coût permettent de changer sensiblement le classement de votre habitat.

Ex: Vous avez un chauffage au bois avec un appoint électrique.
Le fait d'enlever le chauffage d'appoint va améliorer considérablement votre DPE.



6/ Mettez en avant votre bien immobilier.



Assurez-vous que votre bien immobilier soit propre, bien entretenu et rangé.

Réparer les petites imperfections: Nouveau luminaire plus moderne côté séjour, des poignées de porte usées remplacés, réagencement de l'espace.....

N'hésitez pas à [nous demander](#) plus de conseils ou des idées spécifiques pour améliorer votre habitat et augmenter sa valeur.

7/ Trouvez un expert immobilier fiable.



L'estimation en ligne est un premier outil qui prend en compte des facteurs tels que la taille du logement, l'emplacement, les ventes récentes dans la ville.

Cependant, gardez à l'esprit que ces estimations peuvent varier et qu'il est préférable de consulter un professionnel pour une estimation précise.

Il est important de commencer par trouver un professionnel de l'immobilier avec de l'expérience et qui possède une bonne réputation dans votre région pour obtenir une estimation précise du prix de votre bien immobilier.

Nos experts sont à votre écoute. [Nous estimons](#) au meilleur prix votre bien immobilier.