

PEUPIN · BOUCHES-DU-RHÔNE (13) · УРОВЕНЬ РАЙОНА — АДРЕС НЕ РАСКРЫВАЕТСЯ

Оригинал · Лот как он есть

Дом 126 м² + гараж 76 м² + подвал 56 м² на участке 1 529 м²; торги 1-2 сентября 2026.

01 Реальные фото лота



Фасад с террасой и двором



Салон-столовая с камином



Кухня



Спальня

02 Что известно

ГДЕ	Реурин (13), холмы в соснах ~25 мин от Марселя и Экса. Точный адрес — при личном разговоре
ДОМ	126 м², 4 комнаты (3 спальни), одноэтажный · камин · веранда 13 м²
ПЛЮС	Гараж 76 м² · подвал 56 м² · участок 1 529 м² (кадастр подтверждает ровно 1 529)
СОСТОЯНИЕ	Под полный ремонт: крыша и окна на месте, интерьеры 1980-х

УЧАСТОК	Склон: перепад ~6 м, сад уходит вниз к северу — подпорные работы заложены в расчёты
ТОРГИ	Онлайн 1-2 сентября 2026, нотариус Carbonnier (Auriol) · старт 70 000 € · осмотры 11.08 и 27.08

03 Почему лот в работе

Дома вокруг реально продаются по ~4 500 € за м² (280 сделок в радиусе 1.5 км, 148 за последние 3 года). Дом в порядке стоил бы ~570 000 €. Старт торгов — 70 000 €. Даже с полным ремонтом и нашей максимальной ставкой запас остаётся большим. Отдельный козырь лота — гараж 76 м²: по правилам его можно перевести в жилую площадь.

Осмотр (11 или 27 августа): состояние крыши, влага, инженерия — и отдельно гараж: высота потолка и возможность окон, от этого зависит главный сценарий. Затем cahier des charges у нотариуса: сервитуты, границы, условия торгов.

04 Пять проверок до ставки

1. Осмотр 11 или 27 августа: крыша, влага, инженерия, несущие стены — и гараж: высота ≥2.20 м, возможность окон.
2. Cahier des charges у нотариуса: сервитуты, occupation, условия и шаг торгов.
3. Règlement PLU зоны: смена назначения гаража и допустимость annexe-студии.
4. Сметы местных подрядчиков на выбранный сценарий, включая подпорные работы на склоне.
5. Дисциплина ставки: потолок 220 тыс. € — выше не идём, чем бы ни закончились торги.

05 Откуда данные

- Страница торгов encheres-publiques (лот VNI-025), снимок 05.08.2026 — площади и даты со слов организатора.
- Реальные сделки (госреестр DVF, деп. 13): 280 продаж домов в радиусе 1.5 км за 2021-2025, медиана ~4 522 €/м²; квартиры ~3 390 €/м².
- Кадастр (parcelle 1 529 м² подтверждена), рельеф IGN RGE ALTI и геоданные IGN.

Дисклеймер. Независимый разбор аукционного лота для обсуждения — не объявление о продаже и не гарантия дохода. Вход в расчётах — потолок нашей ставки (220 тыс. €), не стартовая цена торгов. Каждая цифра имеет дату и источник; итог зависит от осмотра и хода торгов. Фото принадлежат правообладателям страницы торгов.

Résumé en français

Lot VNI-025 — maison de 126 m² (garage 76 m², cave 56 m²) sur un terrain de 1 529 m² à Peypin (13), à rénover entièrement. Vente notariale en ligne les 1-2 septembre 2026, mise à prix 70 000 € (Carbonnier Notaires). Les maisons voisines se vendent ~4 522 €/m² (280 ventes DVF, rayon 1,5 km). Nos calculs prennent pour entrée NOTRE plafond d'enchère (220 k€), jamais la mise à prix. Étude préalable — ni annonce, ni garantie de rendement.