



## Bien vendu à 202 950 €

Honoraires agence TTC : 7 950 €

Prix hors honoraires d'agence : 195 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

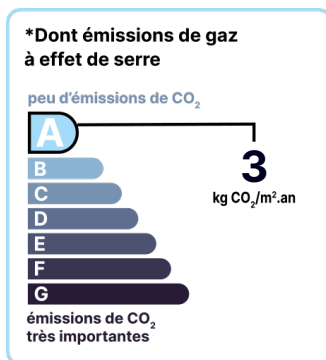
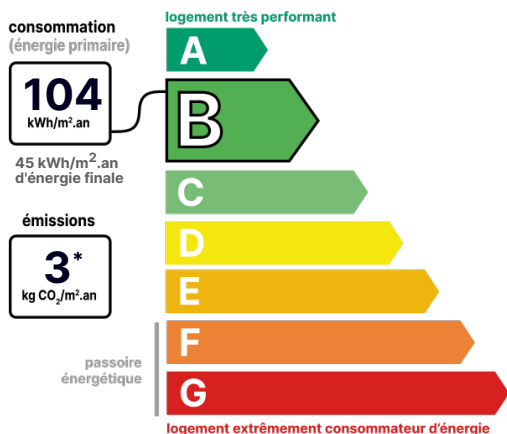
**A seulement 10 minutes de Pouzauges, maison de 96 m<sup>2</sup>, 3 chambres sur une parcelle de 2 380 m<sup>2</sup> !**

Nichée dans un hameau paisible de Montournais, proche de Saint-Mesmin et à seulement 10 minutes de Pouzauges, cette maison contemporaine de 2003 offre un cadre de vie idyllique alliant tranquillité et modernité. Dès l'entrée, un hall vous mène vers un séjour-salon lumineux, exposé plein sud, doté de baies vitrées offrant ainsi une vue dégagée sur la terrasse et le jardin. La cuisine semi-ouverte, aménagée avec soin, invite à la convivialité. La partie nuit se compose de deux chambres confortables avec placards, d'une salle d'eau, ainsi que de WC séparés. Un atout supplémentaire de cette propriété est la chambre mansardée, aménagée au-dessus du garage, bénéficiant de sa propre salle d'eau avec douche et WC. Idéale pour accueillir famille, amis dans un cadre chaleureux et privatif ou pour une suite parentale ! Le jardin, d'une superficie de 2 380 m<sup>2</sup>, est un véritable havre de paix, clos et richement arboré, offrant intimité et espace pour se détendre en plein air. Une dépendance en pierre de 35 m<sup>2</sup> ainsi qu'un abri de jardin, viennent compléter cet ensemble. Pour les journées ensoleillées, une piscine hors sol (7,60x4,60) promet des moments rafraîchissants et divertissants en famille ou entre amis. Le confort est assuré tout au long de l'année grâce à une pompe à chaleur réversible pour le chauffage, et à des panneaux solaires pour la production d'eau chaude, garantissant ainsi une habitation économique et respectueuse de l'environnement. Ne manquez pas cette opportunité unique d'acquérir une maison contemporaine, parfaitement entretenue, dans un cadre bucolique à proximité de toutes les commodités. Contactez-nous dès aujourd'hui pour organiser une visite. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

**État général :** Aucun travaux

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE : 17/04/2024

## POINTS CLÉS

Aucuns travaux, Jardin, Pompe à chaleur

## CONTACT



Agence Vendée Est  
Céline MORIN  
06 24 66 77 23  
celine.morin@123webimmo.com  
Agent Commercial EI  
RSAC : 842 143 315

Référence : 49536\_85\_25

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	2003
Surface habitable :	96m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	5
Exposition :	S

## SERVITUDES

Note sur les servitudes :	<b>fonds dominant : droit passage</b>
---------------------------	---------------------------------------

## SURFACES

Hall / entrée :	4m <sup>2</sup>
Séjour/Salon :	32m <sup>2</sup>
Cuisine :	11m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	15m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	11m <sup>2</sup>
chambre mansardée avec SDE et WC :	10m <sup>2</sup>
SDE :	7m <sup>2</sup>
WC avec lave mains :	2m <sup>2</sup>
Buanderie :	18m <sup>2</sup>
Garage :	19m <sup>2</sup>
Dépendance en pierre :	36m <sup>2</sup>

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	500 €
-----------------	-------

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	2380m <sup>2</sup>
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Mixte
Piscine :	Oui
Longueur piscine :	7

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Mode de Production :	Pompe à chaleur
Boucle d'eau chaude :	Oui
Emetteurs principaux :	Plancher chauffant
Climatisation réversible :	Oui

## LOCALISATION



## CONTACT



**Agence Vendée Est**

**Céline MORIN**

**06 24 66 77 23**

**[celine.morin@123webimmo.com](mailto:celine.morin@123webimmo.com)**

**Agent Commercial EI**

**RSAC : 842 143 315**