



## Bien proposé à 195 950 €

Honoraires agence TTC : 5 950 €

Prix hors honoraires d'agence : 190 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

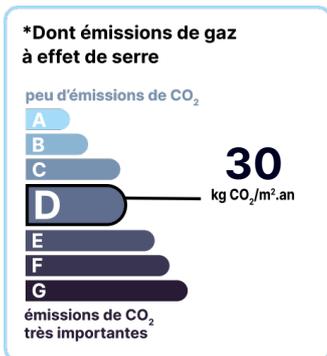
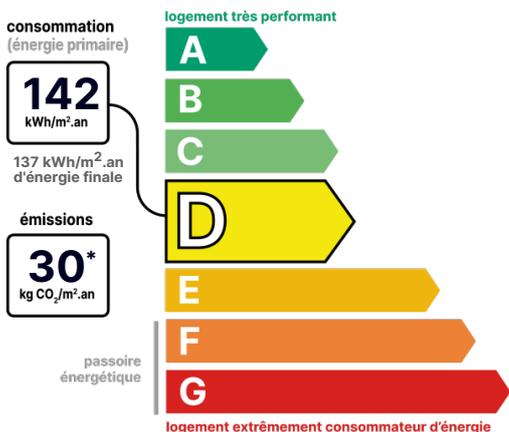
#### Pouzauges, maison de 149 m<sup>2</sup> et ses deux locatifs !

Charmante maison de 149 m<sup>2</sup> sur 2 niveaux, construite en 1973, située sur la commune de Pouzauges. Au 1er étage, cette maison offre un grand hall d'entrée de 9 m<sup>2</sup> avec de nombreux placards, une cuisine récente aménagée et équipée ouverte sur la salle à manger, formant ainsi une pièce de vie de 24 m<sup>2</sup>. Un salon cosy de 13 m<sup>2</sup> est également présent. Ces deux pièces s'ouvrent sur une véranda de 15 m<sup>2</sup> offrant une vue imprenable sur le jardin. Trois belles chambres (13, 11 et 10 m<sup>2</sup>), des WC séparés et une salle de bains complètent cet étage. Au rez-de-chaussée, la maison dispose de deux locatifs meublés de 30 m<sup>2</sup> chacun (un studio et un T2 - entrées indépendantes), actuellement loués (bail d'un an), offrant ainsi des revenus complémentaires. Cette configuration peut également être envisagée pour une future activité de chambres d'hôtes ou de gîte, ou tout simplement pour accueillir une grande famille. Vous profiterez également de la buanderie, d'une chaufferie, d'une pièce et d'un garage pour 2 voitures. La maison est édifiée sur une parcelle de 450 m<sup>2</sup> arborée (possibilité de 400 m<sup>2</sup> supplémentaire). Chauffage gaz de ville (2019), tout à l'égout, ouvertures PVC double vitrage. Une opportunité à ne pas manquer pour les amateurs de maisons spacieuses et polyvalentes. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

**État général :** À rafraîchir

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE : 07/06/2024

## CONTACT



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

Référence : 50633\_85\_25

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1973
Surface habitable :	149m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	9
Exposition :	SO

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	450m <sup>2</sup>
Clôture :	Partielle
Type de clôture :	Mixte

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Mode de Production :	Chaudière
Boucle d'eau chaude :	Oui
Energie principale :	Gaz naturel
Emetteurs principaux :	Radiateur à eau
Aucune climatisation	

## SURFACES

Hall / entrée :	8m <sup>2</sup>
Cuisine :	9m <sup>2</sup>
Salle à manger :	15m <sup>2</sup>
Salon :	13m <sup>2</sup>
SDB :	5m <sup>2</sup>
WC :	2m <sup>2</sup>
chambre 1 :	13m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	11m <sup>2</sup>
chambre 3 :	11m <sup>2</sup>
Studio :	30m <sup>2</sup>
T2 :	30m <sup>2</sup>

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	1 152 €
-----------------	---------

## CONTACT



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

