



## Bien proposé à 311 100 €

Honoraires agence TTC : 11 100 €

Prix hors honoraires d'agence : 300 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

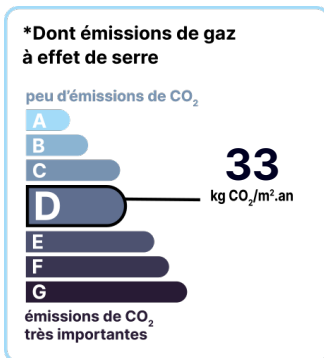
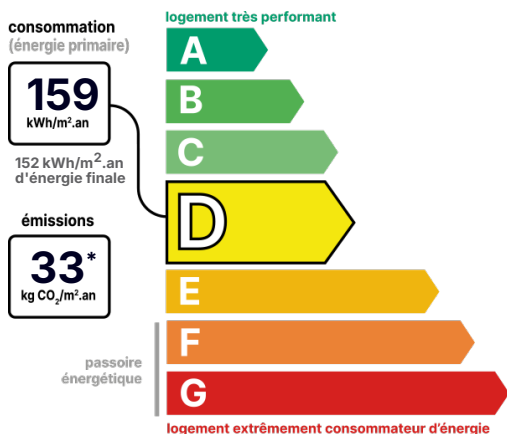
#### **POUZAUGES, maison de caractère de 188 m<sup>2</sup>, 6 chambres et son gîte de 42 m<sup>2</sup> !**

Venez découvrir cette grande maison familiale de 188 m<sup>2</sup>, alliant charme et confort, idéalement située à Pouzauges ! En entrant, vous serez accueilli par un hall spacieux de 9 m<sup>2</sup> qui vous mène à une cuisine moderne et lumineuse, entièrement rénovée en 2019. Vous profiterez d'une vue sur le jardin tout en cuisinant, d'un accès direct à la salle à manger et à un balcon-terrasse, parfait pour vos repas en extérieur. Le salon de 27 m<sup>2</sup>, avec son parquet massif, offre un espace chaleureux. Un bureau de 10 m<sup>2</sup>, parfait pour le télétravail ou pour une chambre en RDC, ainsi qu'une arrière-cuisine et un WC avec lave-mains complètent ce niveau. À l'étage, vous disposerez de 5 chambres spacieuses, dont une suite parentale avec salle d'eau privative, une salle de bain avec baignoire et douche, ainsi que des WC séparés. Au troisième étage, le grenier aménageable de 24 m<sup>2</sup>, vous offre un potentiel supplémentaire selon vos besoins. Au sous-sol, vous trouverez de nombreuses pièces pratiques pour le rangement, incluant une buanderie, une chaufferie, une cave et une pièce supplémentaire. Cette propriété dispose également d'un gîte indépendant de 42 m<sup>2</sup>, parfait pour accueillir vos amis ou générer un revenu locatif. Il comprend une cuisine avec salon, 2 chambres et une salle d'eau avec WC. Édifiée sur une parcelle de 715 m<sup>2</sup> entièrement close et orientée sud-ouest, cette maison est un véritable havre de paix où vous pourrez profiter de moments de détente en plein air et des services de proximité. Chaudière gaz de ville (2013), murs intérieurs nord isolés, ouvertures PCV double vitrage. Ne laissez pas passer cette opportunité unique d'acquérir une maison alliant caractère et modernité, idéale pour les familles en quête d'espace et de confort. Contactez-nous dès maintenant pour plus d'informations ou 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 :  
24/07/2024

## POINTS CLÉS

Orientation, Surface, Vue

## CONTACT



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

Référence : 51260\_85\_25

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1880
Surface habitable :	230m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	12
Exposition :	SO

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	715m <sup>2</sup>
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Mur

## 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 :	9m <sup>2</sup>
Cuisine :	15m <sup>2</sup>
Salle à manger :	17m <sup>2</sup>
Arrière cuisine :	7m <sup>2</sup>
WC avec lave mains :	3m <sup>2</sup>
bureau ou chambre :	10m <sup>2</sup>
Salon :	27m <sup>2</sup>
Chambre parentale avec SDE :	19m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	13m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	18m <sup>2</sup>
Chambre 4 :	10m <sup>2</sup>
Chambre 5 :	9m <sup>2</sup>
Salle de Bain :	8m <sup>2</sup>
WC avec lave mains :	3m <sup>2</sup>
Cuisine et salon gîte :	15m <sup>2</sup>
Chambre 1 gîte :	12m <sup>2</sup>
Chambre 2 gîte :	10m <sup>2</sup>
SDE et WC gîte :	4m <sup>2</sup>

## LOCALISATION



Buanderie :	33m <sup>2</sup>
Chaufferie :	22m <sup>2</sup>
cave :	29m <sup>2</sup>
pièce :	9m <sup>2</sup>

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	1 248 €
-----------------	---------

## 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