



## Bien proposé à 244 150 €

Honoraires agence TTC : 9 150 €

Prix hors honoraires d'agence : 235 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

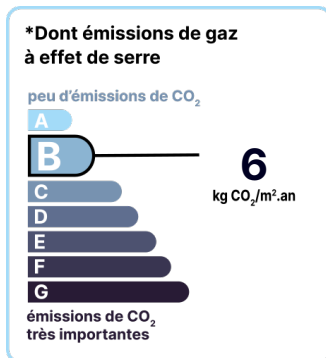
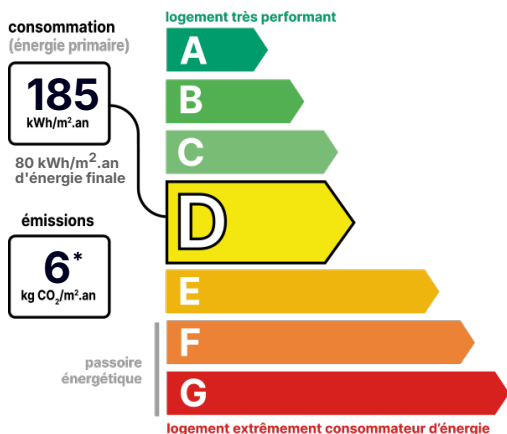
**Saint-Mesmin, beaucoup de charme pour cette maison de plain-pied de 122 m<sup>2</sup>, 3 chambres, un bureau, une piscine !**

Situé dans un village paisible à seulement 10 minutes de Pouzauges, ce plain-pied construit en 2010 et rénové avec goût, vous offre un cadre de vie idéal. Dès l'entrée, vous serez accueilli par une ambiance chaleureuse. La cuisine équipée (2022) s'ouvre sur un salon-séjour lumineux, parfait pour des moments conviviaux en famille ou entre amis. Ce bel espace de vie de 50 m<sup>2</sup> donne accès à une terrasse avec barbecue et store banne électrique, idéale pour profiter des journées ensoleillées. Côté nuit, vous découvrirez un premier espace de 22 m<sup>2</sup> comprenant une suite parentale avec chambre, dressing et salle d'eau (2022). Un second espace propose deux chambres avec placards, un bureau de 8 m<sup>2</sup>, ainsi qu'une salle de bain avec WC (2023), offrant ainsi tout le confort nécessaire pour votre famille. Ce bien dispose également de WC séparés, d'une buanderie, d'une cave et d'un garage, ajoutant à sa praticité. À l'extérieur, vous apprécierez la piscine sécurisée (7.8x3.8) datant de 2016, avec une pompe de filtration neuve (2023), ainsi qu'un abri de jardin pour vos rangements, sur une parcelle de 908 m<sup>2</sup>. Le chauffage est assuré par un système électrique (sol/convecteur), garantissant un confort optimal tout au long de l'année. Contactez-nous dès maintenant pour organiser une visite et découvrir cette maison pleine de charme à la décoration soignée ! 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 : 21/07/2023

## CONTACT



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

Référence : 51283\_85\_25

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Surface habitable :	122m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	6
Exposition :	SE

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	908m <sup>2</sup>
Clôture :	Partielle
Type de clôture :	Mur
Piscine :	Oui
Longueur piscine :	8

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Mode de Production :	Chaudière
Boucle d'eau chaude :	Oui
Energie principale :	Electricité
Emetteurs principaux :	Plancher chauffant
Aucune climatisation	

## SURFACES

Hall / entrée :	6.3m <sup>2</sup>
Cuisine :	10m <sup>2</sup>
Séjour/Salon :	38m <sup>2</sup>
WC :	1m <sup>2</sup>
Buanderie :	7m <sup>2</sup>
chambre parentale avec dressing :	17m <sup>2</sup>
SDE Parentale :	5m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	11m <sup>2</sup>
chambre 3 :	10m <sup>2</sup>
Bureau :	8m <sup>2</sup>
SDB avec WC :	4m <sup>2</sup>
Cave :	25m <sup>2</sup>
Garage :	26m <sup>2</sup>

## LOCALISATION





**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**