



## Bien proposé à 196 770 €

Honoraires agence TTC : 7 770 €

Prix hors honoraires d'agence : 189 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

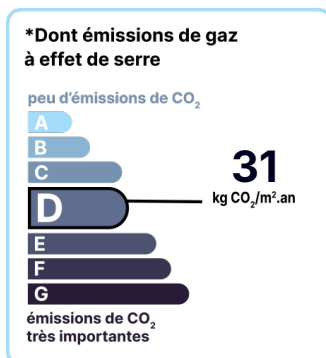
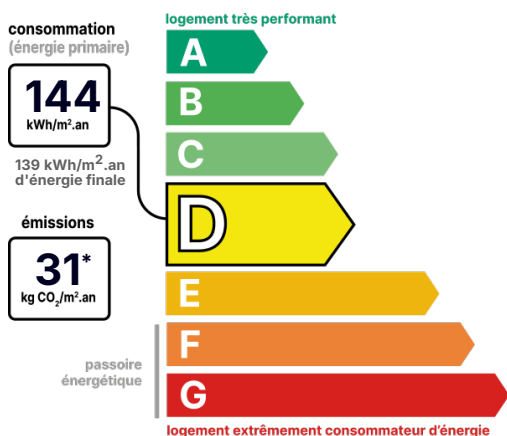
**POUZAUGES, maison atypique en pierre de 132 m<sup>2</sup>, 4 chambres, sur une parcelle de 614 m<sup>2</sup> !**

Idéalement située dans le centre de Pouzauges, cette charmante maison de ville en pierre de 132 m<sup>2</sup>, allie caractère et modernité. Dès votre entrée, vous serez séduit par la cuisine aménagée et équipée, ouverte sur une salle à manger conviviale, offrant un accès direct au jardin et sa grande terrasse exposée plein sud. Le salon, également lumineux, s'ouvre sur une seconde terrasse équipée d'une cheminée barbecue, parfaite pour vos repas en plein air. Ce niveau comprend également une buanderie et des WC. À l'étage, vous découvrirez 3 chambres (9,6 m<sup>2</sup>, 9,7 m<sup>2</sup> et 11,5 m<sup>2</sup>) ainsi qu'une spacieuse chambre parentale de 19 m<sup>2</sup> avec salle de bain. Une salle d'eau récente avec WC complète cet étage, offrant tout le confort nécessaire pour votre famille. Côté pratique, cette maison dispose également d'une cave sous la maison et d'un garage indépendant de 41 m<sup>2</sup> sur deux niveaux, idéal pour le rangement. Les extérieurs, aménagés avec goût, vous permettront de profiter des beaux jours : détendez-vous au bord de la piscine (4x2), profitez de l'abri de jardin et d'une cuisine extérieure pour des moments conviviaux en famille ou entre amis. Chaudière au gaz de ville, ouvertures PVC et Alu double vitrage, toiture 2020, façade (2024), aucun travaux à prévoir ! Ne manquez pas cette opportunité unique d'acquérir une maison pleine de charme, à proximité des écoles et des commerces. Contactez-nous dès maintenant pour organiser une visite et découvrir votre futur chez-vous ! 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 :  
21/08/2024

## POINTS CLÉS

Aucun travaux, Jardin, Vue, Orientation

## CONTACT



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

Référence : 51425\_85\_25

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1900
Surface habitable :	132m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	7
Exposition :	S

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	614m <sup>2</sup>
Clôture :	Aucune
Piscine :	Oui
Longueur piscine :	4

## 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 :	3m <sup>2</sup>
Salon :	22m <sup>2</sup>
Cuisine :	15m <sup>2</sup>
Salle à manger :	19m <sup>2</sup>
Buanderie :	4m <sup>2</sup>
WC :	2m <sup>2</sup>
Chambre parentale avec SDB :	19m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	9m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	9m <sup>2</sup>
Chambre 4 :	11m <sup>2</sup>
SDE et WC :	7m <sup>2</sup>
CAVE :	31m <sup>2</sup>
Garage :	20m <sup>2</sup>
Cave :	20m <sup>2</sup>

## LOCALISATION



Taxe foncière :

**677 €**



**Agence Vendée Est**

**Céline MORIN**

**06 24 66 77 23**

**celine.morin@123webimmo.com**

**Agent Commercial EI**

**RSAC : 842 143 315**