



## Bien proposé à 274 000 €

Honoraires agence TTC : 9 000 €

Prix hors honoraires d'agence : 265 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

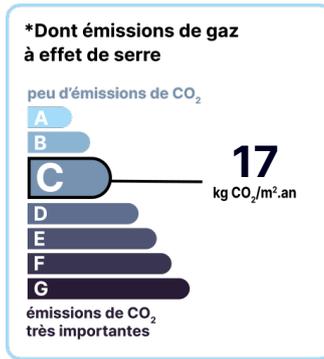
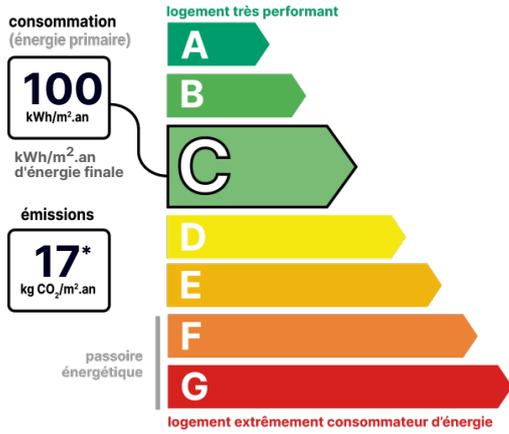
### DESCRIPTION

#### A proximité du centre-ville de Pouzauges, ensemble immobilier de 291 m<sup>2</sup> sur une parcelle de 1285 m<sup>2</sup>!

Idéalement situé, avec une vue imprenable sur le bocage, cet ensemble immobilier d'une surface totale de 291 m<sup>2</sup> propose : - une maison de 161 m<sup>2</sup> comprenant : en rez de jardin , un hall d'entrée, une cuisine récente entièrement équipée donnant sur un balcon terrasse, une salle à manger avec cheminée (insert) de 31 M<sup>2</sup>, un salon cosy avec son ouverture sur le jardin. Côté nuit : une chambre parentale avec dressing, salle d'eau et WC séparés, 2 chambres aux belles dimensions avec placards, une 2ème salle d'eau, WC séparés, nombreux rangements. Au sous-sol : un garage pour 2 voitures avec portes motorisées, un atelier, une cave, une buanderie et une 4ème chambre donnant sur un toit terrasse. Vous profiterez des extérieurs arborés sans vis à vis. - 2 locatifs indépendants actuellement occupés pour financer votre acquisition : le premier d'une surface de 66 m<sup>2</sup> dispose d'une pièce de vie avec cuisine, 2 chambres, une salle d'eau, WC séparés, une place de parking. Le second de 64 m<sup>2</sup> comprend également une pièce de vie avec cuisine, 2 chambres, une salle d'eau, WC séparés, un jardin et une place de parking. Tout à l'égout, chaudière gaz de ville pour la maison principale et chauffage électrique pour les locatifs. Ouvertures PVC double vitrage.

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE : NC

## CONTACT



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

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	<b>Oui</b>
Année de construction :	<b>1992</b>
Surface habitable :	<b>291m<sup>2</sup></b>
Nombre de pièces :	<b>13</b>
Exposition :	<b>SO</b>

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	<b>Electricité</b>
Emetteurs secondaires :	<b>Convecteurs</b>

## SURFACES

Chambre 1 :	<b>15m<sup>2</sup></b>
Chambre 2 :	<b>13m<sup>2</sup></b>
Chambre 3 :	<b>13m<sup>2</sup></b>
Chambre 4 :	<b>14m<sup>2</sup></b>
Chambre 5 :	<b>11m<sup>2</sup></b>
Chambre 6 :	<b>11m<sup>2</sup></b>
Séjour :	<b>31m<sup>2</sup></b>
Cuisine :	<b>15m<sup>2</sup></b>
Salle de douche :	<b>5m<sup>2</sup></b>
Buanderie :	<b>6m<sup>2</sup></b>

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	<b>1 850 €</b>
-----------------	----------------

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	<b>1285m<sup>2</sup></b>
Clôture :	<b>Partielle</b>
Type de clôture :	<b>Haie</b>

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	<b>Individuel</b>
Mode de Production :	<b>Chaudière</b>
Boucle d'eau chaude :	<b>Oui</b>
Energie principale :	<b>Gaz naturel</b>
Emetteurs principaux :	<b>Radiateurs</b>
Aucune climatisation	

## CHEMINÉE

Foyer fermé	
Nombre de cheminées :	<b>1</b>

## LOCALISATION



## CONTACT



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