



## Bien vendu à 115 400 €

Honoraires agence TTC : 5 400 €

Prix hors honoraires d'agence : 110 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

#### A 10 minutes de Pouzauges, maison en pierre de 78 m<sup>2</sup>, 2 chambres, pleine de charme dans un environnement paisible

Vous rêvez d'une maison pleine de caractère pour votre premier achat ou vous recherchez un bien à exploiter en gîte de charme ? Située dans un village paisible de Saint-Mesmin, à seulement 10 minutes de Pouzauges, cette maison en pierre du XIXe siècle offre un cadre authentique et un environnement verdoyant propice à la détente. D'une surface habitable de 78 m<sup>2</sup>, elle propose au rez-de-chaussée une pièce de vie chaleureuse de 41 m<sup>2</sup> avec un poêle à bois, parfaite pour créer un espace convivial. La cuisine aménagée s'ouvre sur une terrasse et un jardin arboré, entièrement clôturé, idéal pour profiter des beaux jours en toute tranquillité. Trois abris de jardin complètent cet extérieur et offrent de nombreuses possibilités de rangement. À l'étage, un palier dessert deux chambres de 13 m<sup>2</sup> et 11 m<sup>2</sup> ainsi qu'une salle de bains avec WC. Le chauffage est assuré par un poêle à bois et des convecteurs électriques.

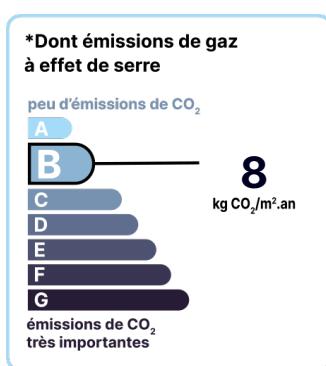
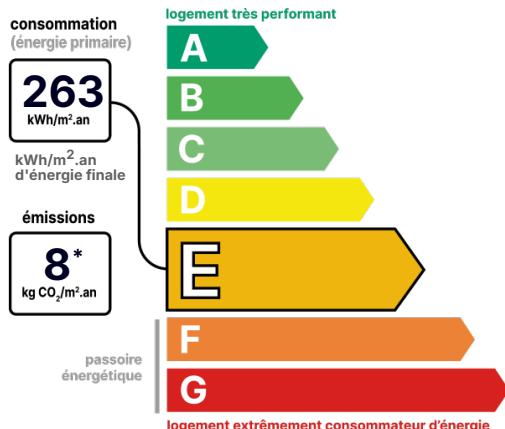
L'assainissement autonome, conforme aux normes, repose sur un système de phytoépuration. Que vous souhaitiez y établir votre premier foyer ou développer une activité touristique, cette maison offre un potentiel unique dans un cadre paisible et attractif.

Contactez-nous pour en savoir plus et 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 :  
16/09/2022

Référence : 54294\_85\_25

## 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 :	Oui
Année de construction :	1800
Surface habitable :	78m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	3
Exposition :	NO

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	1357m <sup>2</sup>
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Mixte

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Pas de chauffage  
Aucune climatisation

## SURFACES

Pièce de vie avec cuisine :	41m <sup>2</sup>
SDB et WC :	7m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	13m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	11m <sup>2</sup>

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	319 €
-----------------	-------

## CONTACT



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