



Bien vendu à 59 000 €

Honoraires agence TTC : 4 000 €

Prix hors honoraires d'agence : 55 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

DESCRIPTION

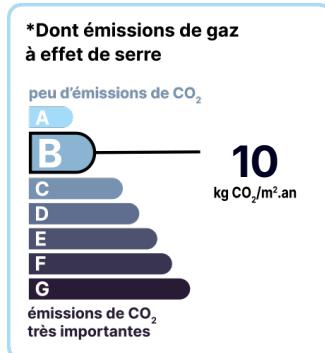
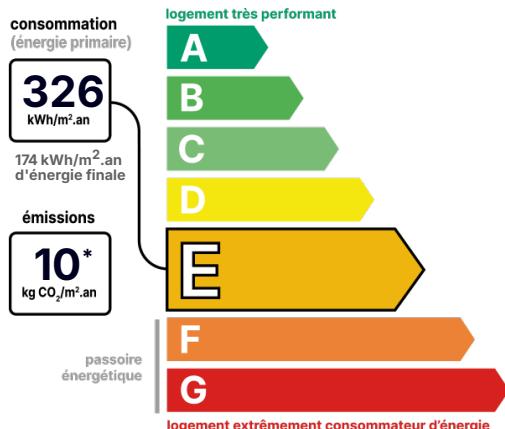
■ Ensemble de deux maisons en pierre – Résidence principale + potentiel gîte, cadre bucolique proche de Pouzauges !

À moins de 10 km de Pouzauges, au cœur d'un hameau paisible et verdoyant, cet ensemble immobilier en pierre offre un cadre de vie rare pour les amoureux d'authenticité, de calme et de nature. ■ Il se compose de deux habitations mitoyennes, parfaites pour un projet de vie avec gîte ou location saisonnière : ■ Une première maison à rénover entièrement, de plus 100 m² de potentiel habitable, servira idéalement de future résidence principale après travaux. Charme de la pierre, beaux volumes, authenticité à préserver : les bases sont là pour créer un intérieur unique, à votre image. ■ Une seconde maison en pierre d'environ 62 m² (travaux à prévoir), peut quant à elle faire office de gîte ou d'habitation d'appoint. Elle comprend : une cuisine, un séjour-salon avec poêle à bois rocket, une arrière-cuisine / buanderie, des toilettes sèches. À l'étage : un palier dessert deux chambres (11 m² et 13 m² avec dressing) et une salle de bains. Les menuiseries sont en bois, et le chauffage est assuré par un poêle à bois et des convecteurs électriques. ■ Extérieur : l'ensemble s'étend sur une parcelle de 797 m², bordée d'un petit ruisseau. Une terrasse avec barbecue vous invite à la détente, et deux jardins non attenants de 385 m² (au total) complètent ce bien pour vos projets de potager, de détente ou d'accueil nature. ■ À prévoir : installation d'une fosse septique pour mettre le tout aux normes. ■ Une belle opportunité pour qui souhaite s'installer à la campagne tout en développant un projet de gîte ou d'accueil touristique. Calme, verdure, charme de l'ancien : laissez-vous inspirer ! Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

État général : À rénover gros œuvre

DIAGNOSTICS

Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE : 07/04/2025

CONTACT



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

Référence : 54491_85_25

DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1800
Surface habitable :	162m ²
Nombre de pièces :	5
Exposition :	S

DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	1182m ²
Clôture :	Total
Type de clôture :	Mixte

SERVITUDES

Servitudes :	Oui
Note sur les servitudes :	DROIT DE PASSAGE POUR ACCÉDER À LA MAISON

CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Aucune climatisation	

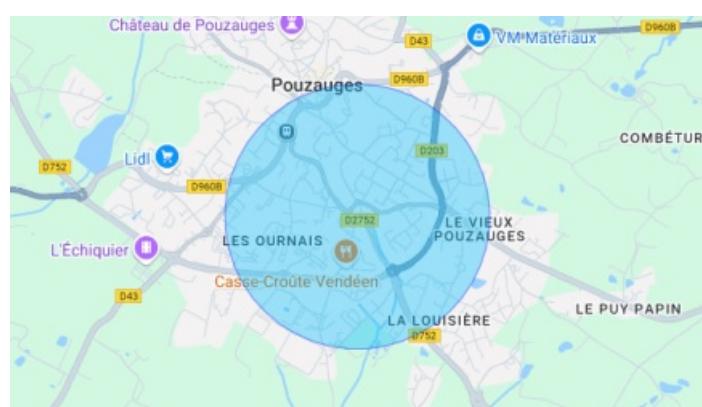
CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Bois
Emetteurs secondaires :	Poêle

SURFACES

Cuisine :	12m ²
Séjour/Salon :	19m ²
Chambre 1 :	11m ²
Chambre 2 et dressing :	13m ²
SDB :	5m ²
maison à réhabiliter :	100m ²

LOCALISATION



TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	308 €
-----------------	-------

CONTACT



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

