



## Bien vendu à 187 500 €

Honoraires agence TTC : 7 500 €

Prix hors honoraires d'agence : 180 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

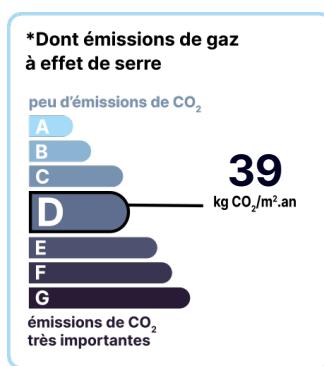
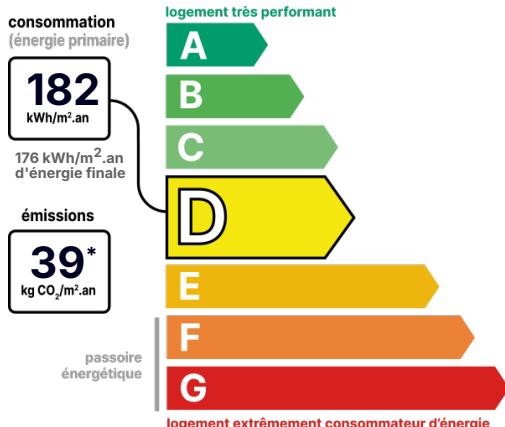
#### Maison familiale avec jardin dans un quartier calme de Pouzauges !

Située dans un quartier tranquille de Pouzauges, à deux pas des écoles et des commodités, cette maison de 91 m<sup>2</sup> environ, construite en 1977 a toujours été très bien entretenue. Elle se trouve sur un terrain clos de 665 m<sup>2</sup>, avec un joli jardin arboré, une terrasse avec store banne et barbecue, parfaits pour profiter des beaux jours. La maison est organisée en demi-niveaux, ce qui lui donne du charme et une bonne séparation des espaces. En rez-de-jardin, on découvre une cuisine indépendante entièrement équipée, ouverte sur la terrasse, ainsi qu'un salon-séjour lumineux de 30 m<sup>2</sup> avec une cheminée à foyer ouvert. Cet espace de vie est agréable et bien orienté, avec de grandes portes-fenêtres au sud qui apportent beaucoup de lumière. Quelques marches mènent à l'espace nuit, composé de trois chambres (12 m<sup>2</sup> avec placard, 11 m<sup>2</sup> et 9 m<sup>2</sup>) et d'une salle de bains avec WC. En rez-de-chaussée, on trouve un garage avec portail électrique, une buanderie, des WC séparés et une pièce pouvant servir de bureau. Un dernier demi-niveau en sous-sol offre une grande pièce de 30 m<sup>2</sup> et une cave, très utiles pour le rangement. Côté confort, la maison est équipée d'une chaudière à condensation au gaz de ville (installée en 2016), de menuiseries en PVC double vitrage, de volets en aluminium, et l'isolation des combles a été refaite en 2021 (ouate de cellulose). Cette maison lumineuse et bien agencée conviendra parfaitement à une famille à la recherche d'un environnement calme et pratique au quotidien. 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 :  
17/04/2025

Référence : 54845\_85\_25

## POINTS CLÉS

Orientation

## 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 :	1977
Surface habitable :	91m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	5
Exposition :	S

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	665m <sup>2</sup>
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Mur

## 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	

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Bois
Emetteurs secondaires :	Cheminée

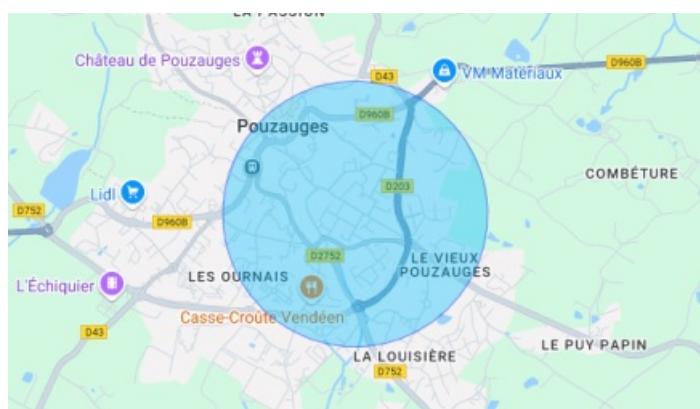
## SURFACES

Hall / entrée :	4m <sup>2</sup>
Cuisine :	13m <sup>2</sup>
Séjour/Salon :	30m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	12m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	9m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	11m <sup>2</sup>
SDB avec WC :	5m <sup>2</sup>
Buanderie :	5m <sup>2</sup>
WC :	2m <sup>2</sup>
Pièce :	12m <sup>2</sup>
Cave :	18m <sup>2</sup>
Chaufferie :	30m <sup>2</sup>
Garage :	24m <sup>2</sup>

## CHEMINÉE

Foyer ouvert	
Nombre de cheminées :	1

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :

**667 €**

## CONTACT

---



**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**