



## Bien vendu à 239 000 €

Honoraires agence TTC : 9 000 €

Prix hors honoraires d'agence : 230 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

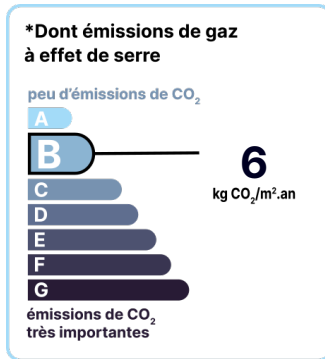
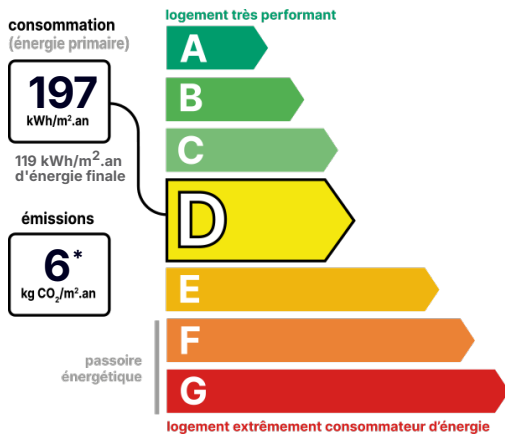
**POUZAUGES centre, beaucoup de charme pour cette maison familiale en pierre – 214 m<sup>2</sup>, 6 chambres, jardin !**

Ancien commerce de vin reconverti en habitation pleine de charme, cette maison en pierre de 214 m<sup>2</sup>, idéalement située à deux pas du centre-ville, allie authenticité et confort moderne. Dès l'entrée, un couloir dessert les différents espaces du rez-de-chaussée. Sur la gauche, une première pièce avec point d'eau de 12 m<sup>2</sup>, aujourd'hui dédiée à une activité professionnelle, offre un espace indépendant, idéal pour concilier vie privée et projet personnel. Le couloir mène ensuite vers un bureau de 8 m<sup>2</sup>, une salle de bain, des WC séparés, puis une chambre de plain-pied de 19 m<sup>2</sup> avec accès direct au jardin. En prolongement, on découvre un bel espace de vie traversant et chaleureux, composé d'un séjour-salon avec poêle à bois et d'une cuisine équipée ouverte sur la terrasse. Une arrière-cuisine, aménagée en buanderie, deux garages (portail motorisé) complètent ce niveau. À l'étage, trois chambres avec espace dressing sous rampants, une salle d'eau avec WC, une pièce palière ainsi qu'une grande pièce de 20 m<sup>2</sup> avec point d'eau et dressing attenant laissent entrevoir la possibilité de créer une superbe suite parentale pleine de charme, avec poutres apparentes. Un grenier. Le tout s'étend sur un terrain de 858 m<sup>2</sup> arboré, avec terrasse, barbecue, serre et coin potager. Côté technique: pompe à chaleur et ballon thermodynamique (2021), poêle à bois (2019), menuiseries en double vitrage (PVC, aluminium et bois). Une maison atypique, chaleureuse, à la décoration soignée, idéale pour une grande famille, un projet de vie avec activité professionnelle, ou tout simplement pour ceux qui recherchent un bien unique, à l'emplacement privilégié. 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 :  
12/06/2025

## CONTACT



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

Référence : 55418\_85\_25

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1800
Surface habitable :	214m²
Nombre de pièces :	9
Exposition :	SO

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	858m²
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Mixte

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Mode de Production :	Pompe à chaleur
Boucle d'eau chaude :	Oui
Emetteurs principaux :	Radiateur à eau
Aucune climatisation	

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Bois
Emetteurs secondaires :	Poêle

## SURFACES

Bureau :	8m²
Chambre 1 RDC :	19m²
SDB :	5m²
Pièce avec point d'eau :	12m²
Séjour/Salon :	41m²
Cuisine :	17m²
Buanderie :	6m²
Chambre 2 :	14m²
Chambre 3 :	14m²
Chambre 4 :	11m²
Chambre 5 :	13m²
Pièce palière :	13m²
Chambre 6 à aménager avec point eau et dressing :	30m²
Garage 1 :	14m²

## LOCALISATION



Garage 2 :

14m<sup>2</sup>

## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :

1 200 €

## 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