

Référence : 55495\_85\_25



## Bien proposé à 275 000 €

Honoraires agence TTC : 10 000 €

Prix hors honoraires d'agence : 265 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

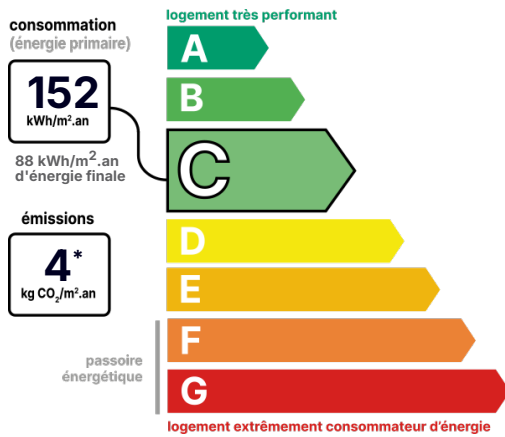
**A 10 minutes de POUZAUGES, Maison en pierre 205 m<sup>2</sup>, 6 chambres, dépendances et terrain arboré.**

Située au cœur d'un hameau paisible, à seulement 10 minutes de Pouzauges, cette longère pleine de charme offre un cadre de vie idéal pour une grande famille en quête de tranquillité et d'authenticité. Sans vis-à-vis, sur un terrain arboré de 2 156 m<sup>2</sup>, elle séduit par ses volumes, son caractère et ses nombreuses possibilités. La maison propose au rez-de-chaussée une entrée, une cuisine aménagée et équipée, un vaste séjour-salon avec poêle à bois (2023), un bureau, une buanderie avec douche, des WC séparés et une cave. À l'étage, le palier dessert quatre chambres dont une avec salle d'eau, une salle de bain entièrement rénovée (2024) et des WC. Les combles aménagés complètent l'ensemble avec deux chambres supplémentaires et une salle d'eau avec WC. Une grange attenante au séjour de 60 m<sup>2</sup>, aujourd'hui utilisé en garage (avec borne véhicule électrique), peut permettre un agrandissement. Le bien comprend également un double garage indépendant pour camping-car de 48 m<sup>2</sup>, ainsi qu'un atelier de 23 m<sup>2</sup> chauffé (2023), parfait pour une activité ou un projet locatif, une dépendance de 17m<sup>2</sup>. Côté confort et performance, la maison bénéficie d'une pompe à chaleur air/eau (2022), d'un tableau électrique refait (2022), d'ouvertures en aluminium double vitrage, d'une toiture récente (2017), de panneaux photovoltaïques générant environ 2 000 €/an de revenus, d'un puits (arrosage extérieur) et d'une fosse septique conforme (2018). Un bien rare, alliant authenticité, confort et potentiel, à découvrir sans tarder. 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

## POINTS CLÉS

Pompe à chaleur, Surface, Solaire

## CONTACT



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

Référence : 55495\_85\_25

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1800
Surface habitable :	205m²
Nombre de pièces :	11
Exposition :	SO

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	2156m²
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 :	Pompe chaleur air/eau
Aucune climatisation	

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Bois
Emetteurs secondaires :	Poêle

## SURFACES

Hall / entrée :	7m²
WC avec lave mains :	2m²
Cuisine :	27m²
Séjour/Salon :	33m²
Bureau :	9m²
Buanderie avec douche :	5m²
Chambre 1 :	12m²
Chambre 2 avec salle d'eau :	13m²
chambre 3 :	13m²
Chambre 4 avec dressing :	14m²
chambre mansardée 1 :	9m²
pièce mansardée :	8m²
SDE et WC :	3m²
grange attenante :	60m²
Local indépendant :	23m²

## LOCALISATION



Double garage indépendant : **48m<sup>2</sup>**

## **TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ**

Taxe foncière : **837 €**

## **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**