



## Bien proposé à 122 850 €

Honoraires agence TTC : 5 600 €

Prix hors honoraires d'agence : 117 250 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

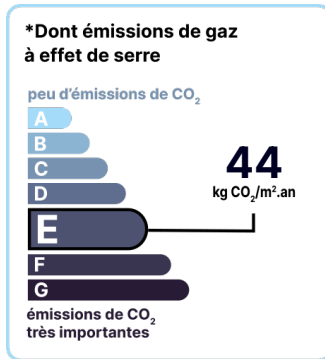
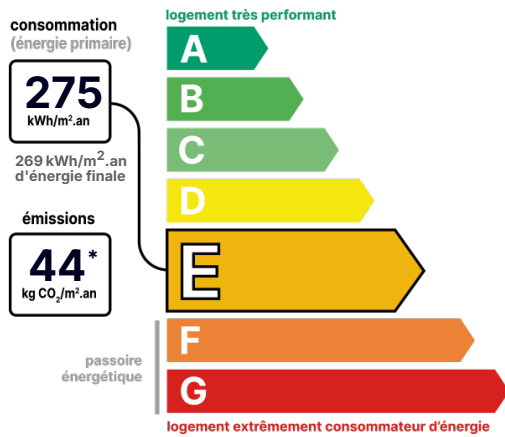
#### Maison en pierre de 93 m<sup>2</sup> à Pouzauges – Idéale pour un premier achat

Située en plein centre-ville de Pouzauges, cette maison en pierre de 1900 allie charme et praticité sur une surface habitable d'environ 93 m<sup>2</sup>. La pièce de vie de 21 m<sup>2</sup> s'ouvre sur une cuisine équipée (hotte, plaque gaz, four) autour d'un poêle à bois installé en 2023, parfait pour créer une ambiance chaleureuse. Quelques marches mènent à un salon lumineux de 15 m<sup>2</sup>, ouvert sur un jardin clos de murs en pierre, intime et sans vis-à-vis. À l'étage : une chambre de 15 m<sup>2</sup>, un second espace de 23 m<sup>2</sup> comprenant une chambre et un bureau (ou dressing), ainsi qu'une salle d'eau avec WC. Une dépendance attenante complète l'ensemble avec un grenier de 40 m<sup>2</sup> et une cave de 35 m<sup>2</sup>. Les ouvertures PVC double vitrage assurent confort et isolation, chaudière gaz de ville. Cette maison représente une belle opportunité pour un primo-accédant : un bien habitable, bien situé, avec un jardin et du potentiel pour évoluer à votre rythme. Un lieu idéal pour poser vos valises, investir sereinement et concrétiser votre premier projet immobilier au cœur de Pouzauges. 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 rafraîchir

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE : Non soumis au DPE

## CONTACT



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

Référence : 57165\_85\_25

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Surface habitable :	93m²
Nombre de pièces :	5
Exposition :	SO

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	279m²
Clôture :	Aucune
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	

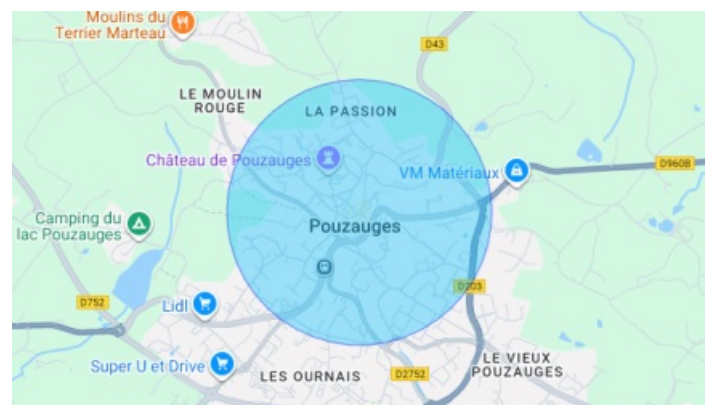
## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Bois
Emetteurs secondaires :	Poêle

## SURFACES

Séjour :	21m²
Cuisine :	17m²
Salon :	15m²
Chambre 1 :	15m²
Chambre 2 avec bureau :	23m²
SDE et WC :	5m²
Grenier aménageable :	40m²
Cave :	35m²

## LOCALISATION





**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**