



## Bien vendu à 161 750 €

Honoraires agence TTC : 6 750 €

Prix hors honoraires d'agence : 155 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

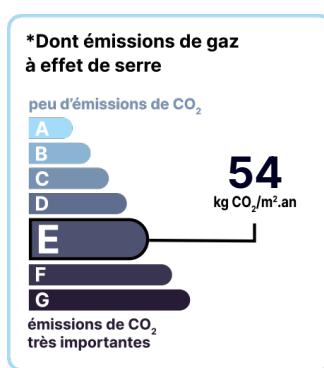
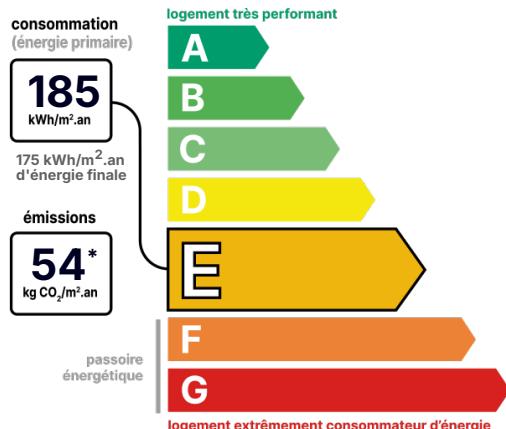
#### POUZAUGES – Maison 3 chambres avec sous-sol complet, idéale pour un premier achat !

Au calme d'une impasse, cette maison de 1974, mitoyenne d'un côté, développe 84 m<sup>2</sup> habitables environ sur une parcelle de 402 m<sup>2</sup>. Orientée sud-ouest, elle bénéficie d'une belle luminosité dans le séjour-salon équipé d'une cheminée à foyer ouvert. La cuisine moderne, aménagée et équipée, prolonge l'espace de vie et permet, tout comme le salon, d'accéder directement à la terrasse, ce qui rend l'extérieur particulièrement agréable à utiliser au quotidien. La partie nuit réunit trois chambres, une salle d'eau et des WC séparés. Les ouvertures en aluminium double vitrage renforcent le confort thermique et acoustique. Le sous-sol complet comprend un garage avec portail automatique, une buanderie, une chaufferie équipée d'une chaudière fioul, une cave, un atelier et un espace de stockage, offrant des surfaces pratiques et polyvalentes. Le jardin, soigné et bien entretenu, constitue un cadre extérieur agréable où l'on se projette facilement. Une maison fonctionnelle et accueillante, parfaitement adaptée à un premier achat à 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 :  
24/11/2025

Référence : 57405\_85\_25

## CONTACT



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

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	<b>1974</b>
Surface habitable :	<b>84m<sup>2</sup></b>
Nombre de pièces :	<b>5</b>
Exposition :	<b>SO</b>

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	<b>402m<sup>2</sup></b>
Clôture :	<b>Totale</b>
Type de clôture :	<b>Mixte</b>

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	<b>Individuel</b>
Mode de Production :	<b>Chaudière</b>
Boucle d'eau chaude :	<b>Oui</b>
Energie principale :	<b>Fuel</b>
Emetteurs principaux :	<b>Radiateur à eau</b>
Aucune climatisation	

## CHEMINÉE

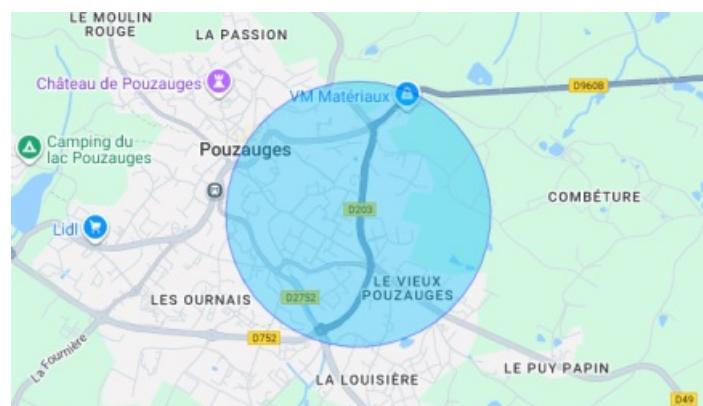
Foyer ouvert

Nombre de cheminées :	<b>1</b>
-----------------------	----------

## SURFACES

Séjour/Salon :	<b>32m<sup>2</sup></b>
Cuisine :	<b>10m<sup>2</sup></b>
Chambre :	<b>9m<sup>2</sup></b>
Chambre :	<b>12m<sup>2</sup></b>
Chambre :	<b>9m<sup>2</sup></b>
WC :	<b>1m<sup>2</sup></b>
Salle de douche :	<b>4m<sup>2</sup></b>
Garage :	<b>45m<sup>2</sup></b>

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :

**670 €**

## 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**