



## Bien proposé à 249 300 €

Honoraires agence TTC : 9 300 €

Prix hors honoraires d'agence : 240 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

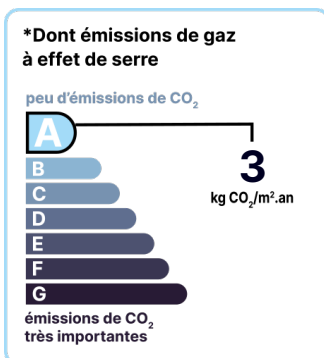
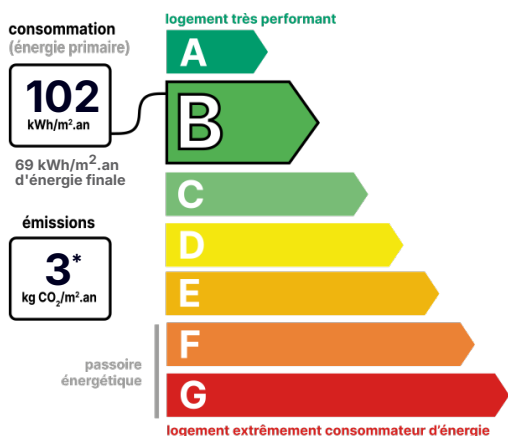
#### Maison familiale de 116 m<sup>2</sup> avec piscine, prestations récentes et équipements performants – proche centre POUZAUGES

À Pouzauges, à deux pas du centre et des commodités, cette maison de 1984 rénovée développe environ 116 m<sup>2</sup> habitables sur une parcelle de 797 m<sup>2</sup> et offre un cadre de vie confortable et bien pensé. Depuis l'entrée, vous accédez à une pièce de vie de 41 m<sup>2</sup> comprenant une cuisine aménagée et équipée avec piano de cuisson, ouverte sur une salle à manger chaleureuse avec poêle à pellets, prolongée par un salon cosy. Sur ce niveau : une chambre parentale et des WC avec lave-mains. Quelques marches mènent à l'espace nuit, composé de 3 belles chambres et d'une grande salle d'eau avec WC, idéal pour la vie de famille. Le sous-sol complet de 73 m<sup>2</sup> est un vrai plus : garage grande hauteur (3m), cave, buanderie, WC et pièce indépendante avec salle d'eau. Côté équipements : PAC aérothermie installée en 2025 (plancher chauffant), poêle à pellets installé en 2024, panneaux photovoltaïques (~2 200 €/an) À l'extérieur : Piscine 10x4 (profondeur de 1,40 à 1,80 m), non chauffée, avec traitement au sel (hydroliseur neuf) et double système de pompes (filtration + jets d'eau), terrasse, espace barbecue et WC extérieurs avec lave-mains (très pratique l'été). Une dépendance en pierre apparente d'environ 32 m<sup>2</sup>, raccordée à l'eau et à l'électricité et équipée d'un poêle à bois, reste à finaliser selon vos envies : studio indépendant, atelier, espace invités ou projet locatif. Une maison soignée, fonctionnelle et évolutive, idéale pour une famille à la recherche de confort et de potentiel ! 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 : 10/03/2026

## CONTACT



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

Référence : 57565\_85\_25

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1984
Surface habitable :	116m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	6
Exposition :	NO

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

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

## SURFACES

Cuisine :	12m <sup>2</sup>
Séjour/Salon :	31m <sup>2</sup>
Chambre :	11m <sup>2</sup>
Chambre :	11m <sup>2</sup>
Chambre :	10m <sup>2</sup>
Chambre :	13m <sup>2</sup>
Salle de bain :	10m <sup>2</sup>
WC :	3m <sup>2</sup>
Buanderie :	12m <sup>2</sup>
Cave :	12m <sup>2</sup>
Cellier :	11m <sup>2</sup>
Garage :	34m <sup>2</sup>
Atelier :	32m <sup>2</sup>

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	797m <sup>2</sup>
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Mixte
Piscine :	Oui
Longueur piscine :	10

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Granulés
Emetteurs secondaires :	Poêle

## LOCALISATION



Taxe foncière :

**1 450 €**



**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**