



## Bien vendu à 156 600 €

Honoraires agence TTC : 6 600 €

Prix hors honoraires d'agence : 150 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

#### SAINT-MESMIN, Maison de 94 m<sup>2</sup>, 3 chambres, sur une parcelle arborée de 1336 m<sup>2</sup> !

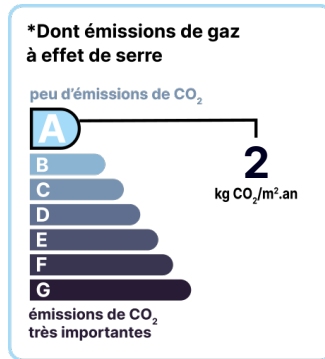
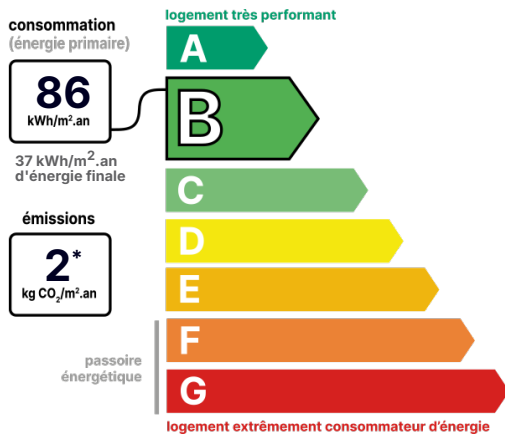
Une maison des années 70 qui a su évoluer avec son temps. Située à 10 minutes de POUZAUGES, à Saint-Mesmin, cette maison des années 70 sur sous-sol semi-enterré développe 94 m<sup>2</sup> habitables et s'implante sur une parcelle de 1 336 m<sup>2</sup>, entièrement close et joliment arborée. L'entrée s'ouvre sur un couloir central qui distribue les espaces. Sur la droite, le séjour-salon, lumineux grâce à sa double exposition, est agrémenté d'une cheminée à foyer ouvert. En face, la cuisine, ouverte sur le séjour-salon, permet un accès direct à la terrasse et au jardin. Sur la gauche, la partie nuit accueille trois chambres, une salle d'eau, des WC séparés. Le sous-sol, d'une surface d'environ 96 m<sup>2</sup>, comprend un garage avec espace buanderie, une pièce et un atelier offrant des volumes appréciables pour le stationnement et le rangement. Le propriétaire actuel a réalisé plusieurs travaux d'amélioration avec notamment l'installation d'une pompe à chaleur en 2021, le remplacement des ouvertures en PVC double vitrage en 2022, la mise à jour de l'installation électrique et la pose d'une VMC double flux. À l'extérieur, le jardin clos et très bien arboré constitue un véritable atout. Il est agrémenté d'un poulailler, d'un abri de jardin et d'un robot tondeuse, permettant de profiter pleinement des extérieurs dans un cadre verdoyant et agréable. Un bien fonctionnel, offrant de beaux volumes intérieurs et un environnement extérieur de qualité. Contactez-nous pour organiser une visite. 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 :  
20/10/2025

## CONTACT



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

Référence : 57699\_85\_25

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1975
Surface habitable :	94m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	5
Exposition :	0

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	1336m <sup>2</sup>
Clôture :	Partielle
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	

## CHEMINÉE

Foyer ouvert	
Nombre de cheminées :	1

## SURFACES

Hall / entrée :	6m <sup>2</sup>
Séjour/Salon :	30m <sup>2</sup>
Cuisine :	12m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	11m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	10m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	10m <sup>2</sup>
SDE :	5m <sup>2</sup>
Garage :	96m <sup>2</sup>

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	574 €
-----------------	-------

## 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**