

Référence : 58030\_85\_25



## Bien vendu à 259 600 €

Honoraires agence TTC : 9 600 €

Prix hors honoraires d'agence : 250 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

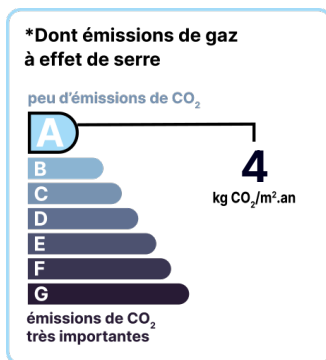
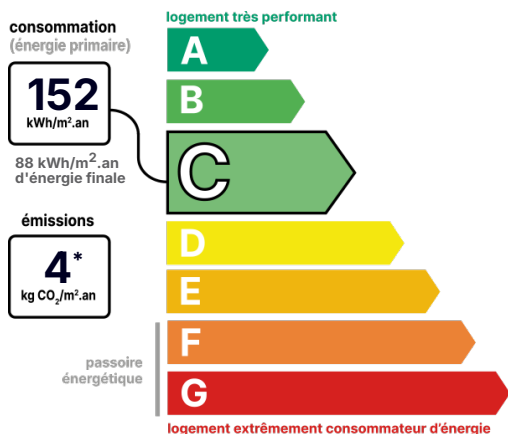
#### ■ Ancienne bâtisse en pierre de 205 m<sup>2</sup> avec dépendances, volumes et potentiel – à 10 min de Pouzauges

Au calme d'un hameau, sans vis-à-vis, cette ancienne bâtisse en pierre de 205 m<sup>2</sup> offre un cadre de vie rare, idéal pour une famille, un projet multigénérationnel ou une activité à domicile. Implantée sur un terrain arboré de 2 156 m<sup>2</sup>, elle séduit par ses volumes, sa luminosité et ses nombreuses possibilités d'évolution. La maison s'organise autour de pièces de vie chaleureuses : - une cuisine aménagée et équipée, - un vaste séjour-salon avec poêle à bois récent, propice aux moments de partage, -un bureau, une buanderie avec douche, des WC indépendants et une cave. À l'étage, l'espace nuit propose : quatre chambres, dont une avec salle d'eau, une salle de bain rénovée en 2024 et des WC séparés. Les combles aménagés complètent l'ensemble avec deux chambres supplémentaires et une salle d'eau avec WC. Les dépendances apportent un véritable potentiel : - une grange attenante d'environ 60 m<sup>2</sup>, aujourd'hui utilisée en garage, offrant une belle opportunité d'agrandissement, - un double garage indépendant de 48 m<sup>2</sup>, idéal pour un camping-car, - un atelier chauffé de 23 m<sup>2</sup>, parfait pour une activité professionnelle ou un projet locatif, - une dépendance complémentaire de 17 m<sup>2</sup>. Côté confort, la maison bénéficie d'équipements récents : pompe à chaleur air/eau (2022), tableau électrique refait, toiture récente, menuiseries aluminium double vitrage, assainissement conforme, panneaux photovoltaïques générant environ 2 000 € / an, puits pour l'arrosage extérieur, borne de recharge pour véhicule électrique. ■ Un bien de caractère de 205 m<sup>2</sup>, alliant charme de l'ancien, confort moderne et potentiel d'évolution, dans un environnement calme à proximité immédiate 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 : 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 : 58030\_85\_25

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1800
Surface habitable :	205m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	11
Exposition :	SO

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	2156m <sup>2</sup>
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 :	7m <sup>2</sup>
WC avec lave mains :	2m <sup>2</sup>
Cuisine :	27m <sup>2</sup>
Séjour/Salon :	33m <sup>2</sup>
Bureau :	9m <sup>2</sup>
Buanderie avec douche :	5m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	12m <sup>2</sup>
Chambre 2 avec salle d'eau :	13m <sup>2</sup>
chambre 3 :	13m <sup>2</sup>
Chambre 4 avec dressing :	14m <sup>2</sup>
chambre mansardée 1 :	9m <sup>2</sup>
pièce mansardée :	8m <sup>2</sup>
SDE et WC :	3m <sup>2</sup>
grange attenante :	60m <sup>2</sup>
Local indépendant :	23m <sup>2</sup>

## 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**

**Agent Commercial EI**

**RSAC : 842 143 315**