

## Bien proposé à 177 200 €

Honoraires agence TTC : 7 200 €

Prix hors honoraires d'agence : 170 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

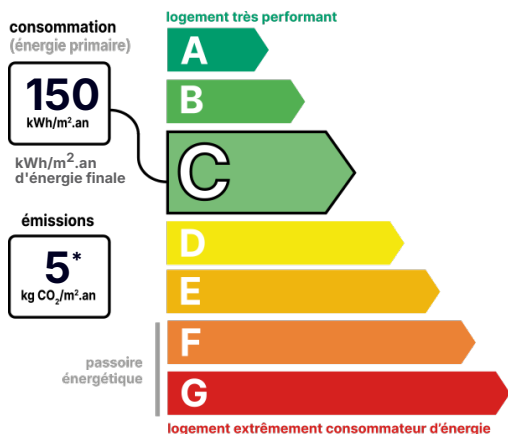
#### Maison de plain-pied de 128m<sup>2</sup> avec jardin, 3 chambres !

Située à 10 minutes de POUZAUGES, dans le bourg de Saint-Mesmin, cette maison de plain-pied d'environ 128 m<sup>2</sup> offre un cadre de vie agréable sur une parcelle de 1 178 m<sup>2</sup>. Elle s'organise autour d'une entrée spacieuse qui dessert les différents espaces. La cuisine indépendante, fonctionnelle, bénéficie d'un accès direct au jardin. Dans son prolongement, le salon-séjour lumineux, agrémenté d'un parquet massif et d'une cheminée avec insert, s'ouvre également sur l'extérieur. L'espace nuit comprend trois chambres confortables, dont une avec accès direct au jardin, ainsi qu'une salle de bains, une salle d'eau et des WC séparés. Côté pratique, le bien dispose d'une buanderie avec WC et de deux garages, apportant de réelles solutions de rangement et de stationnement. À l'extérieur, le jardin arboré offre un espace agréable, facile à aménager selon les envies. Sur le plan technique, les ouvertures sont en bois avec survitrage. Le chauffage est assuré par des radiateurs électriques, complétés par une cheminée avec insert. Le ballon d'eau chaude a été remplacé en 2025 et l'isolation des combles a été réalisée en 2018. Une maison saine et bien entretenue, qui offre une base confortable avec un potentiel de remise au goût du jour. 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 : 58996\_85\_25

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Année de construction :	1980
Surface habitable :	128m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	4
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	O

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	1178m <sup>2</sup>
Clôture :	Partielle
Type de clôture :	Haie

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Aucune climatisation	

## SURFACES

Entrée :	18.84m <sup>2</sup>
Salon :	29m <sup>2</sup>
Cuisine :	13.72m <sup>2</sup>
Chambre 1 :	18.17m <sup>2</sup>
Chambre 2 :	15.5m <sup>2</sup>
Chambre 3 :	15.1m <sup>2</sup>
Salle de bain :	8.53m <sup>2</sup>
Salle de douche :	7.67m <sup>2</sup>
WC :	1.52m <sup>2</sup>
Buanderie :	17.5m <sup>2</sup>
Garage 1 :	20m <sup>2</sup>
Garage 2 :	30m <sup>2</sup>

## LOCALISATION



## CONTACT



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