



## Maison F8 (280 m<sup>2</sup>) en vente à POUZILHAC

POUZILHAC 30210

**495 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET CONNAUX**

6 Rue de la République  
30330 Connaux

**0466680239**

## Maison F8 (280 m<sup>2</sup>) en vente à POUZILHAC

MAISON de village 8 PIÈCES avec T3 AU CALME -

En vente à deux pas d' Uzès, votre agence Guy Hoquet CONNAUX est heureuse de vous présenter à POUZILHAC (30210), cette maison de village entièrement restaurée avec le charme de la pierre et poutres apparentes , ainsi que des matériaux de qualités de 8 pièces d'environ 280 m<sup>2</sup> et de 249 m<sup>2</sup> de terrain, dont une dépendance de 96m<sup>2</sup> environ.

Au premier étage, vous accédez à une pièce de vie traversante d'environ 45m<sup>2</sup> avec vue dégagée, une cuisine, une grande chambre, une salle d'eau avec W.C et un débarras. Le deuxième étage est composé, quant à lui, d'une suite parentale, de deux chambres, d'une salle de bains, d'un W.C et d'une buanderie. Une belle dépendance d'environ 96 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée vous propose une grande pièce de vie traversante de 40m<sup>2</sup>, deux chambres, une salle d'eau avec wc et une buanderie.

Cette maison bénéficie d'un chauffage gainable réversible avec thermostat indépendant dans chaque pièces, ainsi qu'un poêle à granulés. L'intérieur de la maison est en très bon état. Toiture et charpente de 2018.

Pour un confort optimal, vous pourrez profiter d'un bassin . De l'espace complémentaire est apporté par une terrasse d'une surface de 30 m<sup>2</sup>. Des fenêtres en aluminium double vitrage contribuent à une meilleure isolation thermique.

La maison se trouve dans un quartier calme. Une école primaire y est implantée. Les autoroutes A9 et A7

et les nationales N100, N86 et N7 sont accessibles à moins de 20 km. Il y a un tennis et un restaurant dans les environs.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).

Votre agence immobilière Guy Hoquet CONNAUX vous invite à découvrir toutes les originalités de cette propriété à vendre en prenant RDV avec l'un de nos conseillers immobilier.

280 m<sup>2</sup>

8 pièce(s)

6  
chambres

## Fiche technique du bien

Nombre étages	3
Surface séjour	44.5 m2
Neuf - Ancien	Ancien
Fenêtres	Aluminium Double Vitrage
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Air pulsé
Mode Chauffage	Poêle à granulés
Eau chaude	Thermodynamique
Etat intérieur	Très bon
Cheminée	Poêle à granulés
Piscine	Oui
Date ERP	2024-11-04 02:23:43
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	106 kWh/m2 par an

# Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1210€ et 1690€ au 01/01/2021

## Photos du bien



