



Bien proposé à 480 000 €

Honoraires agence TTC : 15 000 €

Prix hors honoraires d'agence : 465 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

DESCRIPTION

Maisons de caractère avec gîtes classés 3 étoiles, en campagne au calme.

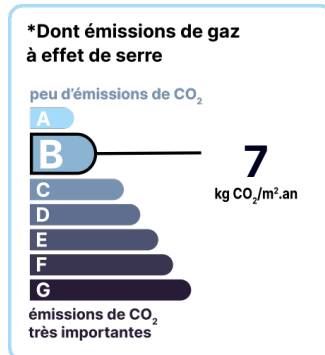
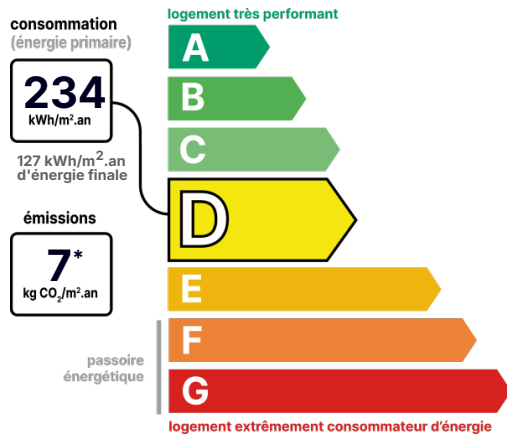
Vous rêvez d'ouvrir votre gîte ? Venez découvrir cette magnifique propriété, avec poutres et pierres apparentes, restaurée avec gout, située au coeur d'un petit hameau pittoresque, à 20 min des portes de La Roche-sur-Yon, à 30 min des plages de Longeville sur Mer et 40 min des Sables d'Olonne. Imaginez-vous vivre dans cette bâtisse du XVIème siècle en pierres et au charme fou, qui dispose de belles pièces toutes plus cosy les unes que les autres et qui invite au repos et à la détente, tout en admirant cette belle décoration soignée et recherchée pièce par pièce. Vos hôtes seront assurément séduits, tout comme vous-même par autant de caractère et de singularité ! Commençons par la maison principale d'environ 123 m² ; elle se compose au rez-de-chaussée : d'une cuisine au charme d'antan aménagée et équipée, un chaleureux salon/séjour sur sol tomettes et sa belle cheminée avec insert, une salle à manger ou salle de jeux, une jolie salle d'eau alliant modernité et déco rétro. A l'étage : une chambre sous rampants avec ses poutres apparentes, un bureau ou salle de jeux pour vos enfants, une vaste chambre sur parquet. La maison attenante (à finir de rénover : travaux d'électricité) est composée d'un salon/séjour avec un poêle à granulés (prêt à installer), une grande pièce à aménager en chambres ou autre, à l'étage : une chambre parentale en mezzanine avec sa salle de bain (ballon ECS à refixer). Découvrons maintenant les gîtes CLASSES 3 ETOILES ; tout d'abord le Gîte 6 personnes : une maison indépendante d'environ 100 m² avec son jardin privatif. Au rez-de-chaussée, vous entrez dans la pièce de vie sous plafond cathédrale comprenant le salon/séjour avec ses murs en pierre et sa majestueuse cheminée intégrée par un poêle à bois, sa cuisine aménagée et équipée avec son espace déjeuner, sa jolie et grande salle d'eau avec douche et wc au style moderne et rétro. A l'étage, 2 chambres spacieuses sur parquet avec chacune son accès par un escalier indépendant et un coin lecture lumineux. Vous pourrez également admirer les poutres apparentes et la pièce de vie depuis la passerelle accédant aux chambres. Le jardin privatif dispose d'une terrasse et d'une petite dépendance. Ensuite le gîte 2/3 personnes : studio d'environ 26 m² avec son entrée indépendante est composé d'une grande pièce comprenant l'espace chambre et un espace salon et salle à manger, ainsi qu'une kitchenette et une salle d'eau très lumineuse avec wc. Vous disposerez d'un petit extérieur avec une terrasse d'environ 8 m². Les principales pièces de vies sont exposées plein sud ou ouest, les biens sont habitables de suite puisque rénovés (hormis la partie de 100 m² attenante qui n'est pas exploitée en gîte actuellement). Vous serez au calme d'une impasse et sans

aucun vis-à-vis. Il sera certainement possible d'y construire une piscine selon le PLU (sous réserve des autorisations d'urbanisme) étant donné qu'il y a des habitations sur la parcelle. Alors n'hésitez-plus, contactez-moi dès aujourd'hui pour une visite ou tout renseignement complémentaire. A bientôt dans votre futur propriété ! 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 :
06/11/2024

CONTACT



Agence de La Roche Ouest
Karine DELAFOSSE
06 60 21 26 42
karine.delafosse@123webimmo.com
Agent Commercial EI
RSAC : 2017AC00105

DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1900
Surface habitable :	349m ²
Nombre de pièces :	13
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	S

CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Bois
Emetteurs secondaires :	Cheminée

SURFACES

Maison 1 : Cuisine indépendante aménagée équipée :	15m ²
Maison 1 : Séjour/salon :	32m ²
Maison 1 : Salle à Manger/salle de jeux :	14m ²
Maison 1 : salle d'eau :	5m ²
Maison 1 : Entrée et Dégagement :	11m ²
Maison 1 : wc indépendant :	1m ²
Maison 1 : dégagement :	4m ²
Maison 1 : Chambre 2 :	12m ²
Maison 1 : Bureau/salle de jeux :	8m ²
Maison 1 : Chambre 1 :	24m ²
Maison 1 partie à finir de rénover : salon avec Poêle à Granulés :	32m ²
Maison 1 partie à finir de rénover : pièce (séjour ou autres chambres) :	39m ²
Maison 1 partie à finir de rénover : Chambre parentale :	20m ²
Maison 1 partie à finir de rénover : Salle de bain parentale :	5m ²
Maison 2 Gîte : séjour/salon avec cheminée et poêle intégré :	34m ²
Maison 2 Gîte : salle d'eau avec wc :	6m ²
Maison 2 Gîte : dégagement :	7m ²
Maison 2 Gîte : cuisine indépendante aménagée équipée :	14m ²
Maison 2 gîte : coin lecture :	4m ²
Maison 2 gîte : Chambre 1 :	14m ²
Maison 2 gîte : Chambre 2 :	13m ²
Maison 2 gîte : dégagement/passerelle :	8m ²
Maison 3 gîte : Studio, pièce de vie/chambre et kitchenette :	24m ²
Maison 3 gîte : Studio, salle d'eau avec wc :	3m ²
Dépendance 1 (sur parking) à D :	34m ²
Dépendance 2 (sur parking) porte bois : cave :	3m ²

DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	1735m ²
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Mixte

CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
---------------------	------------

Aucune climatisation

CHEMINÉE

Foyer fermé	
Nombre de cheminées :	2

LOCALISATION



Dépendance 3 (sur parking) porte
bois grise : **4m²**

Dépendance 4 (dans jardin gîte) : **7m²**

Dépendance 5 (petits toits 2
petites dépendances) : **8m²**

TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière : **817 €**

CONTACT



Agence de La Roche Ouest

Karine DELAFOSSE

06 60 21 26 42

karine.delafosse@123webimmo.com

Agent Commercial EI

RSAC : 2017AC00105