



Bien proposé à 499 300 €

Honoraires agence TTC : 14 300 €

Prix hors honoraires d'agence : 485 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

DESCRIPTION

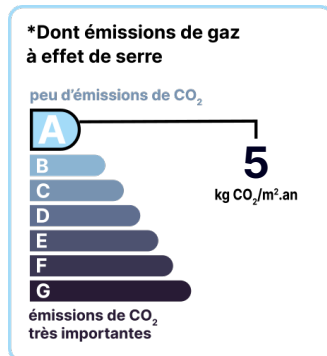
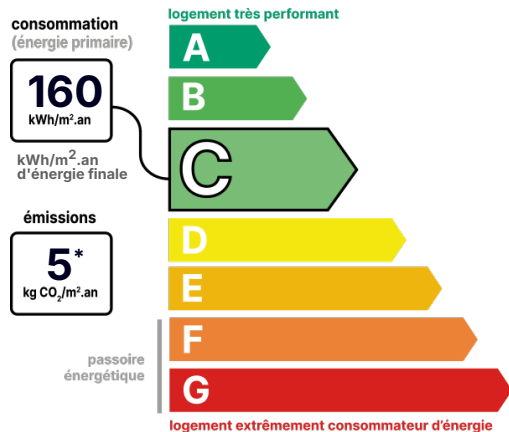
Propriété de caractère avec étang et dépendances – volumes majestueux et charme préservé au cœur de la Vendée.

À Rosnay, dans une campagne réputée pour ses vignes et ses paysages vallonnés, cette magnifique propriété ancienne allie le charme de la pierre, l'ampleur des volumes et un cadre naturel exceptionnel. Elle séduira les amateurs d'authenticité comme les porteurs de projets de gîte ou chambres d'hôtes. Édifiée sur plus de 7 200 m², la demeure se compose de deux corps de bâtiment accolés, l'un datant du XIII^e siècle, l'autre du XIX^e, conférant à l'ensemble une véritable âme. Le terrain, bordé par un ruisseau, abrite un étang d'environ 2 000 m² et offre de nombreux espaces paysagers propices à la détente ou à l'accueil. Le bâtiment principal développe 286 m² habitables. Au rez-de-chaussée, une entrée distribue une vaste pièce de 43 m² en parquet massif actuellement utilisée en chambre et bureau, un salon avec cheminée insert, ainsi qu'une superbe pièce de vie de 35 m² où une cuisine ouverte et une salle à manger conviviale se déploient sous une belle hauteur, autour d'une imposante cheminée à foyer ouvert. Sol en béton ciré, plancher chauffant et ouvertures vers la terrasse renforcent le confort et la modernité de cet espace. Une arrière-cuisine, une salle d'eau avec douche à l'italienne et une chambre avec accès au jardin complètent ce niveau. À l'étage, vous trouverez quatre grandes chambres, dont une superbe chambre de 33 m² avec hauteur sous plafond, ainsi qu'un salon TV cosy pouvant aisément être transformé en cinquième chambre. Une salle d'eau au charme rétro complète ce niveau, offrant confort et modularité selon vos besoins. Les annexes sont nombreuses : un garage fermé de 66 m², une grange ouverte d'environ 70 m², un ancien fournil divisé en deux pièces (20 m² et 11 m², parfaites pour un atelier ou une profession libérale), ainsi qu'un auvent de 30 m². La terrasse exposée plein sud, ouverte sur la nature, appelle au calme et à la contemplation. La maison est également équipée d'un ballon d'eau chaude alimenté par panneaux solaires, assurant toute la production d'eau chaude : une installation à la fois écologique et économique, parfaitement en phase avec l'esprit du lieu. Située à seulement 20 km de La Roche-sur-Yon et 18 km de Luçon, à 30 km des plages de Longeville et de La Tranche, cette propriété offre un équilibre rare entre sérénité rurale et accessibilité. Les environs sont riches en activités nature : balades à pied, à cheval, canoë... Authenticité, potentiel et qualité de vie sont les maîtres-mots de cette demeure unique, idéale pour une résidence principale, secondaire ou un projet touristique. Visite virtuelle sur demande après un premier contact téléphonique. Pour toute

information complémentaire ou organiser une visite, contactez L'Agence au 02.51.22.14.85 ou par email :
vendeesud@123webimmo.com Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du
gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

DIAGNOSTICS

Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE : Non soumis au DPE

POINTS CLÉS

Propriété de caractère 286 m2, Volumes généreux, 6 chambres, Atelier et dépendances, 7200 m2 avec étang et ruisseau, 2 cheminées, Terrasse 60 m2

CONTACT



Agence de Vendée Sud
Romain TRICOIRE
06 81 53 17 78
02 51 22 14 85
vendeesud@123webimmo.com

DÉTAILS INTÉRIEUR

Surface habitable :	286m ²
Nombre de pièces :	11
Exposition :	EO

CHEMINÉE

Foyer fermé

Nombre de cheminées :	2
-----------------------	---

SURFACES

Hall/Entrée :	16m ²
WC :	1m ²
Salon avec insert :	33m ²
Salle à manger avec cuisine américaine et cheminée :	35m ²
Chambre 1 avec coin bureau :	43m ²
Cellier-Buanderie attenant cuisine :	9m ²
Salle d'eau avec douche à l'italienne :	7m ²
Chambre 2 :	15m ²
Palier et dégagement :	9m ²
Chambre 3 :	33m ²
Chambre 4 :	23m ²
Chambre 5 sous rampants :	25m ²
Salon TV chambre 5 :	15m ²
Salle d'eau avec douche et WC :	6m ²
Chambre 6 :	16m ²
Garage :	66m ²
Jardin et étang :	7226m ²
Terrasse carrelée :	60m ²
Etang :	1900m ²
Dépendance grange ouverte :	70m ²
Auvent voitures :	25m ²
Dépendance (atelier sculpture) :	11m ²
Dépendance (salle de jeux) :	20m ²

TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	1 000 €
-----------------	---------

DÉTAILS EXTÉRIEUR

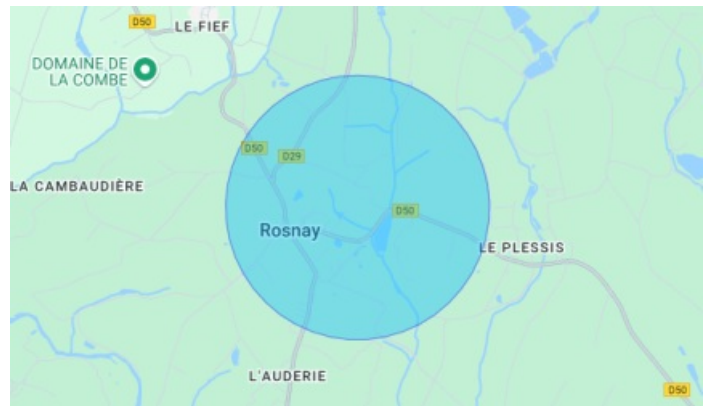
Surface du terrain :	7226m ²
Clôture :	Aucune

CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

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

Aucune climatisation

LOCALISATION



CONTACT



Agence de Vendée Sud

Romain TRICOIRE

06 81 53 17 78

02 51 22 14 85

vendeesud@123webimmo.com