



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

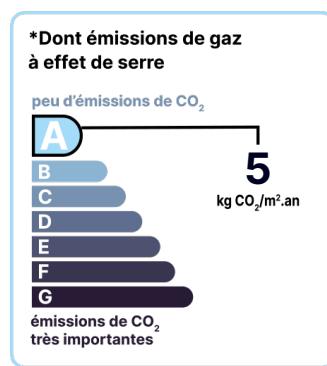
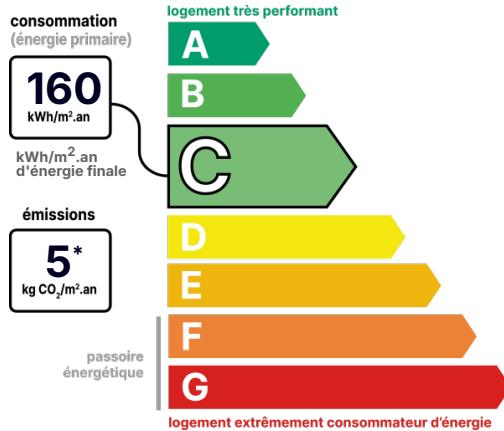
Propriété de caractère avec étang et dépendances – volumes majestueux et charme préservé au cœur de la Vendée.

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 :	286m²
Nombre de pièces :	11
Exposition :	EO

DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	7226m²
Clôture :	Aucune

CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

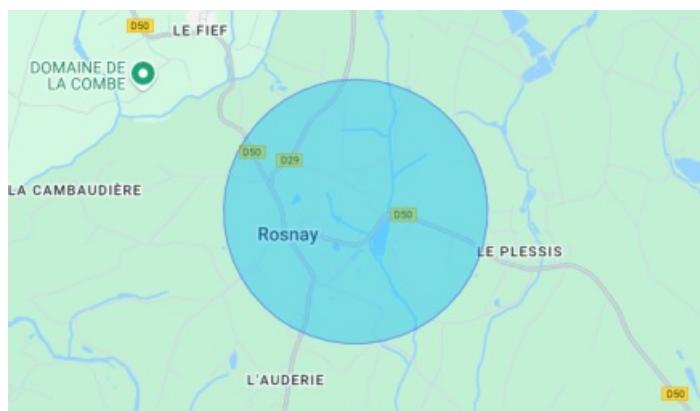
Type de chauffage :	Individuel
Aucune climatisation	

CHEMINÉE

Foyer fermé	
Nombre de cheminées :	2

SURFACES

Hall/Entrée :	16m²
WC :	1m²
Salon avec insert :	33m²
Salle à manger avec cuisine américaine et cheminée :	35m²
Chambre 1 avec coin bureau :	43m²
Cellier-Buanderie attenant cuisine :	9m²
Salle d'eau avec douche à l'italienne :	7m²
Chambre 2 :	15m²
Palier et dégagement :	9m²
Chambre 3 :	33m²
Chambre 4 :	23m²
Chambre 5 sous rampants :	25m²
Salon TV chambre 5 :	15m²
Salle d'eau avec douche et WC :	6m²
Chambre 6 :	16m²
Garage :	66m²
Jardin et étang :	7226m²
Terrasse carrelée :	60m²
Etang :	1900m²
Dépendance grange ouverte :	70m²
Auvent voitures :	25m²
Dépendance (atelier sculpture) :	11m²
Dépendance (salle de jeux) :	20m²

LOCALISATION**TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ**

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

CONTACT

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