



Bien vendu à 331 500 €

Honoraires agence TTC : 11 500 €

Prix hors honoraires d'agence : 320 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

DESCRIPTION

■ Maison écologique de 159 m² avec Gîte Intégré et Jardin d'Hiver – Vivez en Harmonie avec la Nature à Pouzauges !

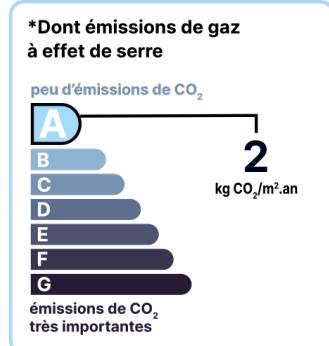
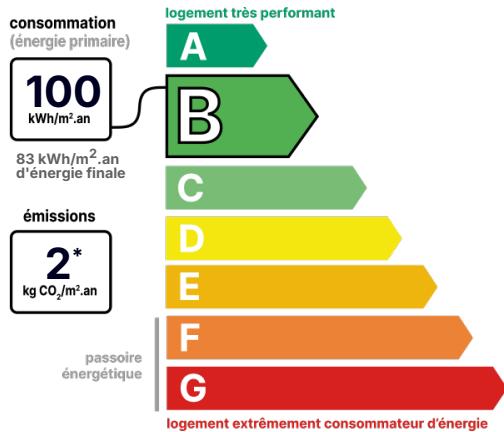
Vous rêvez de vivre selon vos valeurs, dans un lieu sain, autonome et pensé pour l'avenir ? Découvrez cette propriété écologique rare de 159 m² habitables, dotée d'une rampe d'accès adaptée aux personnes à mobilité réduite, nichée au cœur de la nature à Pouzauges, dans un environnement préservé où minéral & végétal se côtoient, à seulement quelques minutes du centre-ville. ■ Une maison bioclimatique pensée pour aujourd'hui... et demain ! Construite en 2010 avec des matériaux naturels (ossature bois sur semelles filantes, isolation en paille, bardage bois en extérieur et corps d'enduit à base de terre, sable et copeaux de paille en revêtement intérieur), l'hygrométrie et la température sont régulées naturellement par les enduits composant les murs : habitat sain et naturel. Elle se compose de deux volumes habitables reliés par un superbe jardin d'hiver de 43 m² environ, véritable pièce à vivre supplémentaire, baignée de lumière. ■ Surface totale : 159 m² habitables ■ Possibilité d'un usage unique ou double (habitation principale + activité) ■ Côté maison principale (environ 109 m²) : Une grande pièce de vie de 67 m² exposée plein sud avec cuisine ouverte équipée. Une chambre spacieuse avec dressing. Une salle d'eau avec douche à l'italienne et vue privilégiée sur la nature & terrasse. Un bureau, une buanderie / local technique, et des toilettes sèches (transformation en toilettes traditionnelles possible) ■ Côté gîte intégré (environ 50 m²) : Accessible depuis le jardin d'hiver et par la terrasse extérieure, ce second espace est totalement modulable : actuellement aménagé en gîte autonome avec cuisine, pièce de vie (ou chambre), salle d'eau et toilettes sèches. Il peut être conservé en hébergement saisonnier, utilisé comme espace professionnel, ou rattaché à la maison principale pour créer un grand logement familial. ■ Un seul bien, mille possibilités ! ■ Un habitat en équilibre avec son environnement Chauffage par poêle de masse batchrocket avec bouilleur, diffusant une chaleur douce via un mur chauffant (mur radiateur). Panneaux solaires thermiques + photovoltaïques pour l'autoconsommation. Récupération d'eau de pluie (3 cuves de 4 000 L) avec surpresseur dans le local technique (filtres non branchés). Assainissement écologique par phytoépuration (installation neuve). Très faible empreinte carbone. ■ Un terrain exceptionnel de 7 280 m², vivant et nourricier : Cette ancienne carrière de "pierre bleue" a été transformée en un écrin de biodiversité : Mare naturelle d'environ 200 m² (grenouilles, carpes, moustiques naturellement régulés) Potager en permaculture, plantes aromatiques et médicinales. Terrasses en bois (environ 100 m²) pour profiter de la vue plein sud. Abri voiture pour 2 véhicules ■ Une autre manière d'habiter Ce bien incarne un mode de vie plus sobre, plus libre, sans renoncer au confort. Il s'adresse à ceux qui souhaitent habiter autrement, tout

en gardant une belle souplesse d'évolution : ■■■ Gîte saisonnier ■■■ Habitat intergénérationnel ■■■ Activité indépendante (consultation, atelier, location pro) ■■■ Extension de la maison Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site : www.georisques.gouv.fr.

État général : Aucun travaux

DIAGNOSTICS

Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE :
17/12/2024

CONTACT



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

DÉTAILS INTÉRIEUR

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Double vitrage : | Oui |
| Année de construction : | 2010 |
| Surface habitable : | 159m ² |
| Nombre de pièces : | 5 |
| Exposition : | S |

SURFACES

| | |
|--------------------------------|------------------|
| Cuisine : | 20m ² |
| Séjour/Salon : | 47m ² |
| Chambre 1 avec dressign : | 16m ² |
| SDE : | 10m ² |
| Bureau : | 8m ² |
| Buanderie : | 10m ² |
| Cuisine gîte : | 17m ² |
| Séjour/Salon/ Chambre : | 23m ² |
| SDE et toilettes sèches gîte : | 5m ² |
| Jardin d'hiver : | 43m ² |

TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

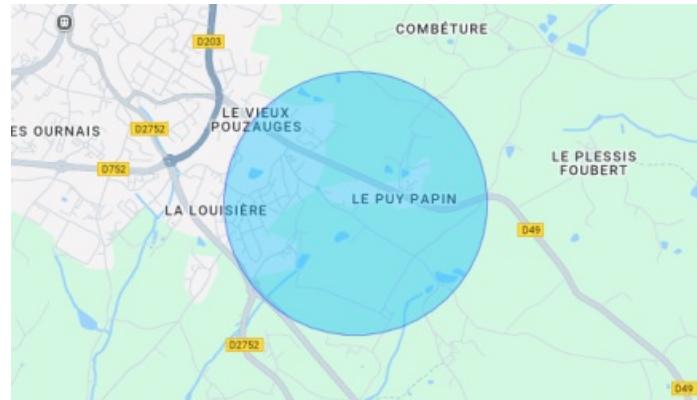
| | |
|-----------------|---------|
| Taxe foncière : | 1 388 € |
|-----------------|---------|

DÉTAILS EXTÉRIEUR

| | |
|----------------------|--------------------|
| Surface du terrain : | 7280m ² |
| Clôture : | Aucune |

CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

| | |
|----------------------|------------|
| Type de chauffage : | Individuel |
| Aucune climatisation | |

LOCALISATION**CONTACT** —————

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