



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 !

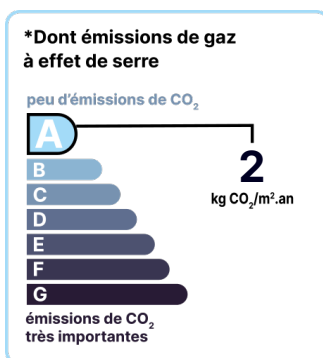
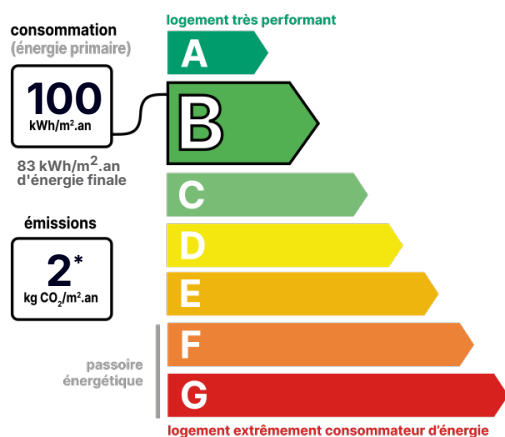
Vous rêvez de vivre selon vos valeurs, dans un lieu sain, autonome et pensé pour l'avenir ? Découvrez cette propriété écologique rare de 159 m² habitables, dotée d'une rampe d'accès adaptée aux personnes à mobilité réduite, nichée au cœur de la nature à Pouzauges, dans un environnement préservé où minéral & 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 dressing :	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