



## Bien proposé à 708 900 €

Honoraires agence TTC : 18 900 €

Prix hors honoraires d'agence : 690 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

#### Logis du XVI<sup>e</sup> siècle – Demeure historique avec habitation et activité d'accueil touristique

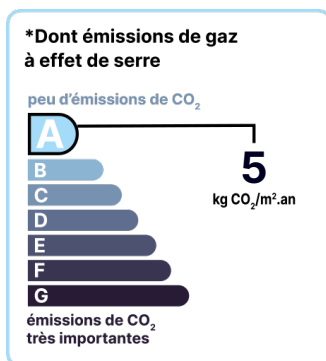
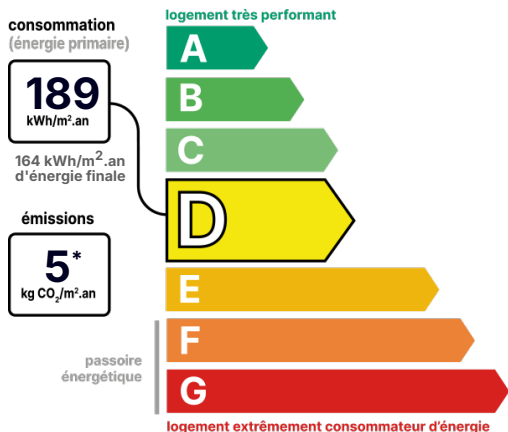
Derrière son arche d'entrée en pierre, ce logis du XVI<sup>e</sup> siècle s'organise autour d'une vaste cour intérieure, véritable cœur du domaine. L'ensemble regroupe plusieurs bâtiments d'habitation, d'accueil et de réception, implantés sur environ 1,6 hectare, au cœur de la campagne vendéenne, dans un environnement paisible et préservé, sans voisinage immédiat. Face à l'arche, la maison principale développe environ 266 m<sup>2</sup> habitables. Le rez-de-chaussée comprend une entrée, une salle à manger de 41 m<sup>2</sup>, une cuisine de 32 m<sup>2</sup> avec piano de cuisson, prolongée par une arrière-cuisine / buanderie, un bureau de 16 m<sup>2</sup> avec une pièce attenante de 6 m<sup>2</sup>, une chambre de 12 m<sup>2</sup> disposant de sa salle d'eau privative, ainsi qu'un WC avec lave-mains. À l'étage, la maison offre quatre chambres, dont une avec salle de bains et WC privatifs, une seconde avec salle d'eau, ainsi qu'une salle d'eau indépendante équipée d'un WC sanibroyeur. Les travaux de création d'une cinquième chambre avec salle d'eau ont été commencés et restent à achever. Le dernier niveau accueille deux greniers de 40 et 46 m<sup>2</sup>, offrant un potentiel d'aménagement complémentaire. Une cave voûtée du XVI<sup>e</sup> siècle, parfaitement conservée, vient souligner le caractère patrimonial et l'authenticité de ce lieu. Le chauffage de la maison principale est assuré par une chaudière à bois. Sur l'aile gauche de la cour se trouve un atelier de poterie d'environ 28 m<sup>2</sup>, pouvant également être aménagé en gîte studio. Dans son prolongement, un premier gîte d'environ 142 m<sup>2</sup> se compose au RDC d'une vaste pièce de vie de 56 m<sup>2</sup> avec cuisine, WC avec lave-mains et, à l'étage, de trois chambres de 17, 18 et 17 m<sup>2</sup>, d'une salle d'eau, d'une salle de bains et de deux WC. À la suite de cet ensemble, une salle commune de 90 m<sup>2</sup>, entièrement rénovée, comprend une cuisine de 16 m<sup>2</sup>, une salle principale de 59 m<sup>2</sup>, des sanitaires et une pièce de stockage. Cet espace se prête naturellement à l'accueil de repas de groupes, de rencontres familiales ou d'événements ponctuels. Dans la continuité, un second gîte d'environ 113 m<sup>2</sup> propose au RDC une pièce de vie avec une cuisine équipée, WC avec lave-mains et à l'étage, trois chambres dont une avec salle de bains privative, ainsi qu'une salle d'eau et des WC. Les gîtes sont vendus meublés et entièrement équipés, permettant une mise en exploitation immédiate. L'ensemble des gîtes et des locaux communs est chauffé par un système électrique (chauffage au sol et convecteurs). L'aile droite du logis regroupe plusieurs dépendances en pierre, dont une ancienne maison d'environ 60 m<sup>2</sup>, une dépendance de 220 m<sup>2</sup> environ et un atelier de 60 m<sup>2</sup>, offrant de nombreuses possibilités d'évolution ou d'aménagement selon les projets. L'ensemble bénéficie de quatre assainissements individuels conformes, de compteurs divisionnaires pour les gîtes et de menuiseries en PVC double vitrage, un puits.

Situé à environ 15 km de Pouzauges et 7 Km de la Chataigneraie, ce logis s'adresse à des acquéreurs en quête de calme, d'espace et d'authenticité, souhaitant vivre et accueillir dans un cadre rural préservé, loin de l'agitation, tout en restant connecté aux pôles d'intérêt du territoire, notamment le Puy du Fou à moins de 35 km. Un bien rare, chargé d'histoire, pour un projet de vie et d'accueil en pleine campagne. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

**État général :** À rénover second œuvre

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE : 27/06/2023

## CONTACT



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

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1550
Année de rénovation :	2004
Surface habitable :	692m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	21
Exposition :	NO

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Electricité
Emetteurs secondaires :	Plancher chauffant

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	16091m <sup>2</sup>
Clôture :	Partielle
Type de clôture :	Mixte

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Mode de Production :	Chaudière
Boucle d'eau chaude :	Oui
Energie principale :	Bois
Emetteurs principaux :	Radiateur à eau
Aucune climatisation	

## CHEMINÉE

Foyer ouvert	
Nombre de cheminées :	1

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :	1 278 €
-----------------	---------

## CONTACT



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