

Référence : 52449_85_41



Bien proposé à 668 100 €

Honoraires agence TTC : 18 100 €

Prix hors honoraires d'agence : 650 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

DESCRIPTION

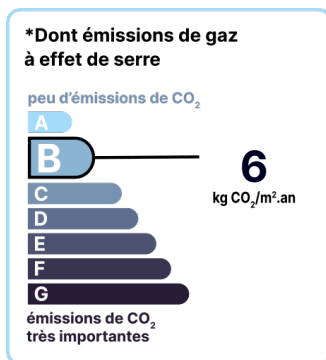
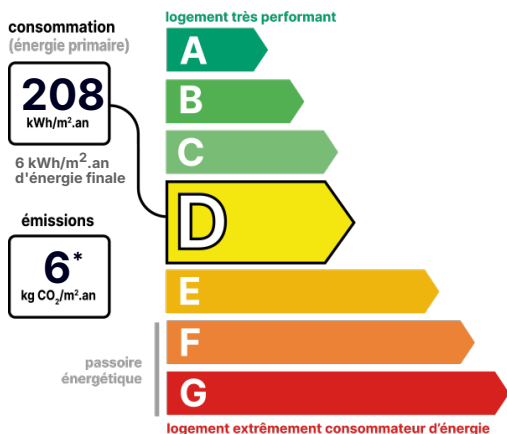
Proche du Puy du Fou, à Saint Mars la Réorthe cette demeure contemporaine de 305 m², 6 chambres, son parc clos avec piscine couverte .

Nichée au cœur d'un écrin de verdure de 6770 m², à 5 kms du célèbre Parc du Puy du Fou, cette demeure d'architecte offre un cadre idéal pour un projet touristique. À l'intérieur, l'espace est optimisé pour offrir un confort absolu, le rez-de-chaussée vous accueille avec son hall d'entrée spacieux de 43 m² qui distribue les pièces de vie et des WC séparés. La cuisine entièrement équipée de 16 m² dispose d'une terrasse de 40 m², elle s'ouvre sur une pièce à vivre lumineuse de 71 m², chaleureusement agrémentée d'une cheminée à foyer fermé et bénéficiant d'une vue panoramique sur le parc. L'espace nuit, situé sur le même niveau, comprend une suite parentale de 20 m² avec dressing et sa salle de bain privative, ainsi que deux chambres de 18 et 19 m² bénéficiant chacune d'une salle d'eau avec WC et d'une terrasse privative avec accès indépendant à l'extérieur. À l'étage, un salon intimiste de 28 m² dessert trois chambres de 19, 18 et 18 m² non mansardées, chacune dotée de sa propre salle d'eau, ainsi que des WC séparés. Un grenier aménageable de 115 m² offre de belles perspectives d'extension. Le sous-sol, quant à lui, abrite tous les espaces techniques : une lingerie, une chaufferie, une cave, wc séparés, un cellier et un double garage. La maison est équipée d'une chaudière ionique, une technologie performante et économique, qui garantit un chauffage optimal, un puits est également à disposition. Pour parfaire ce tableau idyllique, la propriété dispose d'une véranda lumineuse, de deux terrasses supplémentaires offrant une vue dégagée sur le jardin, ainsi qu'une piscine couverte et chauffée par une pompe à chaleur, idéale pour les baignades en toute saison avec son pool-house de 20 m². Entièrement clôturé, sans vis à vis et paysagé avec soin, le terrain constructible offre un espace de vie extérieur des plus agréables. Pour un accès sécurisé et pratique, la propriété dispose d'un portail électrique, d'un parking 8 voitures et d'un garage pouvant accueillir jusqu'à quatre véhicules. La proximité du Parc du Puy du Fou fait de cette propriété un investissement particulièrement attractif. Son vaste parc, ses nombreuses chambres et ses espaces de détente en font un lieu idéal pour accueillir des touristes en quête de sérénité et de confort. En exclusivité chez 123 WEBIMMO, pour visiter et plus d'informations contactez Flora Rautureau au 06 79 01 54 50 .Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

État général : Aucun travaux

DIAGNOSTICS

Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE : 05/08/2023

POINTS CLÉS

Interphone, Piscine, Cheminée, Lumineux, Aucun vis-à-vis

CONTACT



Agence Vendée Est
Flora RAUTUREAU
06 79 01 54 50
flora.rautureau@123webimmo.com
Agent Commercial EI
RSAC : 844 178 715

Référence : 52449_85_41

DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1979
Surface habitable :	305m ²
Nombre de pièces :	10
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	S

PARKING / GARAGE

Possibilité de parking :	Oui
--------------------------	-----

CHEMINÉE

Foyer fermé	
Nombre de cheminées :	1

SURFACES

Hall/Entrée :	42m ²
Cuisine :	16m ²
Séjour/Salon :	71m ²
WC :	3m ²
Chambre 1 :	20m ²
Salle de bain parentale :	5m ²
Chambre 2 :	18m ²
Salle d'eau chambre 2 :	5m ²
Chambre 3 :	19m ²
Salle d'eau chambre 3 :	5m ²
Cellier :	4m ²

DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	6770m ²
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Haie
Piscine :	Oui
Piscine chauffée :	Oui
Longueur piscine :	12

CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

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

LOCALISATION



Chambre 4 :	19m²
Salle d'eau chambre 4 :	4m²
Chambre 5 :	18m²
Salle d'eau chambre 5 :	4m²
Chambre 6 :	18m²
Salle d'eau chambre 6 :	4m²
Salon :	28m²
WC :	2m²
Grenier aménagéable :	115m²
Cave :	16m²
Buanderie :	27m²
WC :	2m²
Chaufferie :	16m²
Pièce :	10m²
Véranda :	23m²
Garage :	70m²
Terrasse Cuisine :	40m²
Terrasse séjour :	18m²
Terrasse véranda :	17m²
Terrasse Chambre 2 :	9m²
Terrasse Chambre 3 :	9m²

TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière : **2 140 €**

CONTACT



Agence Vendée Est

Flora RAUTUREAU

06 79 01 54 50

flora.rautureau@123webimmo.com

Agent Commercial EI

RSAC : 844 178 715