

Référence : 53057\_85\_293



## Bien proposé à 545 700 €

Honoraires agence TTC : 15 700 €

Prix hors honoraires d'agence : 530 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

### DESCRIPTION

#### Maison de caractère avec gîtes, en campagne au calme.

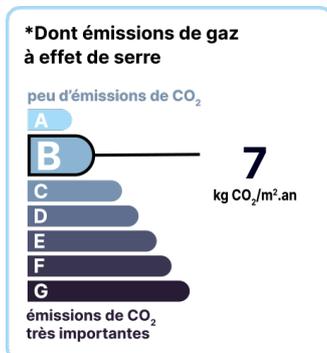
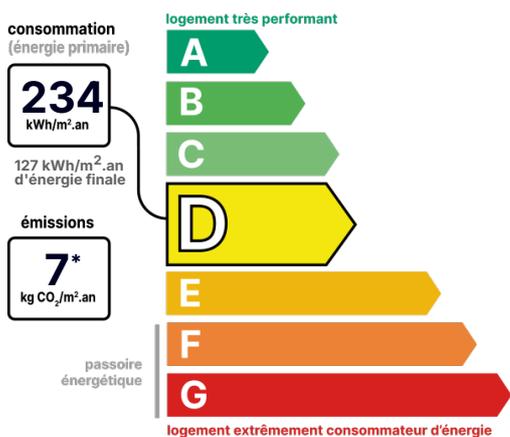
EN EXCLUSIVITÉ, Vous rêvez d'ouvrir votre gîte ? Venez découvrir cette magnifique propriété, avec poutres et pierres apparentes, restaurée avec gout, située au coeur d'un petit hameau pittoresque, à seulement 20 minutes des portes de La Roche-sur-Yon, à 30 min des plages de Longeville sur Mer et 40 min des Sables d'Olonne. Imaginez-vous vivre dans cette bâtisse du XVIème siècle en pierres et au charme fou, qui dispose de belles pièces toutes plus cosy les unes que les autres et qui invite au repos et à la détente, tout en admirant cette belle décoration soignée et recherchée pièce par pièce. Vos hôtes seront assurément séduits, tout comme vous-même par autant de caractère et de singularité ! Commençons par la maison principale d'environ 123 m<sup>2</sup> ; elle se compose au rez-de-chaussée : d'une cuisine au charme d'antan aménagée et équipée, un chaleureux salon/séjour sur sol tomettes et sa belle cheminée avec insert, une salle à manger ou salle de jeux, une jolie salle d'eau alliant modernité et déco rétro. A l'étage : une chambre sous rampants avec ses poutres apparentes, un bureau ou salle de jeux pour vos enfants, une vaste chambre sur parquet. La maison attenante (à finir de rénover : plomberie et électricité) est composée d'un salon/séjour avec un poêle à granulés (à installer), une grande pièce pouvant être aménagée en cuisine et salle à manger ou autres chambres, à l'étage : une chambre parentale en mezzanine avec sa salle de bain (à finir d'installer). Découvrons maintenant les gîtes ; tout d'abord : une maison indépendante d'environ 100 m<sup>2</sup> avec son jardin privatif. Au rez-de-chaussée, vous entrez dans la pièce de vie sous plafond cathédrale comprenant le salon/séjour avec ses murs en pierre et sa majestueuse cheminée intégrée par un poêle à bois, sa cuisine aménagée et équipée avec son espace déjeuner, sa jolie et grande salle d'eau avec douche et wc au style moderne et rétro. A l'étage, 2 chambres spacieuses sur parquet avec chacune son accès par un escalier indépendant et un coin lecture lumineux. Vous pourrez également admirer les poutres apparentes et la pièce de vie depuis la passerelle accédant aux chambres. Le jardin privatif dispose d'une terrasse et d'une petite dépendance. Le studio d'environ 26 m<sup>2</sup> avec son entrée indépendante est composé d'une grande pièce comprenant l'espace chambre et un espace salon et salle à manger, ainsi qu'une kitchenette et une salle d'eau très lumineuse avec wc. Vous disposerez d'un petit extérieur avec une terrasse d'environ 8 m<sup>2</sup>. Les principales pièces de vies sont exposées plein sud ou ouest, les biens sont habitables de suite puisque rénovés (hormis la partie de 100 m<sup>2</sup> attenante qui n'est pas exploitée en gîte actuellement). Vous serez au calme d'une impasse et sans

aucun vis-à-vis. Il sera certainement possible d'y construire une piscine selon le PLU (sous réserve des autorisations d'urbanisme) étant donné qu'il y a des habitations sur la parcelle. Alors n'hésitez-plus, contactez-moi dès aujourd'hui pour une visite ou tout renseignement complémentaire. A bientôt dans votre futur propriété ! 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 : 06/11/2024

## CONTACT



Agence de La Roche Ouest  
Karine DELAFOSSE  
06 60 21 26 42  
[karine.delafosse@123webimmo.com](mailto:karine.delafosse@123webimmo.com)  
Agent Commercial EI  
RSAC : 2017AC00105

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1900
Surface habitable :	349m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	13
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	S

## CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Bois
Emetteurs secondaires :	Cheminée

## SURFACES

Maison 1 : Cuisine indépendante aménagée équipée :	15m <sup>2</sup>
Maison 1 : Séjour/salon :	32m <sup>2</sup>
Maison 1 : Salle à Manger/salle de jeux :	14m <sup>2</sup>
Maison 1 : salle d'eau :	5m <sup>2</sup>
Maison 1 : Entrée et Dégagement :	11m <sup>2</sup>
Maison 1 : dégagement :	4m <sup>2</sup>
Maison 1 : Chambre 2 :	12m <sup>2</sup>
Maison 1 : Bureau/salle de jeux :	8m <sup>2</sup>
Maison 1 : Chambre 1 :	24m <sup>2</sup>
Maison 1 : wc indépendant :	1m <sup>2</sup>
Maison 2 Gîte : Séjour/salon avec Cheminée :	34m <sup>2</sup>
Maison 2 Gîte : Salle d'eau avec wc :	6m <sup>2</sup>
Maison 2 Gîte : Dégagement :	7m <sup>2</sup>
Maison 2 Gîte : Cuisine indépendante aménagée équipée :	14m <sup>2</sup>
Maison 2 Gîte : Coin lecture :	4m <sup>2</sup>
Maison 2 Gîte : Chambre 1 :	14m <sup>2</sup>
Maison 2 Gîte : Chambre 2 :	13m <sup>2</sup>
Maison 2 Gîte : Dégagement/passerelle :	8m <sup>2</sup>
Maison 3 Studio Gîte : Pièce de vie/chambre et kitchenette :	24m <sup>2</sup>
Maison 3 Studio Gîte : Salle d'eau avec wc :	3m <sup>2</sup>
Maison 1 partie à finir de rénover : Salon avec poêle à granulés à installer :	32m <sup>2</sup>
Maison 1 partie à finir de rénover : Pièce (séjour/cuisine ou autre) :	39m <sup>2</sup>
Maison 1 partie à finir de rénover : Chambre parentale :	20m <sup>2</sup>
Maison 1 partie à finir de rénover : Salle de bain (à finir d'installer) :	5m <sup>2</sup>
Dépendance 1 (sur parking) à D :	34m <sup>2</sup>
Dépendance 2 (sur parking) porte bois : cave :	3m <sup>2</sup>

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	1738m <sup>2</sup>
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Mixte

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
Aucune climatisation	

## CHEMINÉE

Foyer fermé	
Nombre de cheminées :	2

## LOCALISATION



Dépendance 3 (sur parking) porte  
bois grise : **4m<sup>2</sup>**

Dépendance 4 (dans jardin gîte) : **7m<sup>2</sup>**

Dépendance 5 (petits toits 2  
petites dépendances) : **8m<sup>2</sup>**

## **TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ**

Taxe foncière : **817 €**

## **CONTACT**

---



**Agence de La Roche Ouest**

**Karine DELAFOSSE**

**06 60 21 26 42**

**karine.delafosse@123webimmo.com**

**Agent Commercial EI**

**RSAC : 2017AC00105**