



Ensemble immobilier - Gite en Sud Vendée

Saint-Martin-des-Fontaines 85570

450 400 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET FONTENAY
LE COMTE**

49 Rue de la République
85200 Fontenay-le-Comte

0251504393

Ensemble immobilier - Gite en Sud Vendée

Nouveauté dans votre agence Guy Hoquet de Fontenay-le-Comte !

Idéal pour un investisseur ou un nouveau projet de vie.

À Saint-Martin-des-Fontaines, au cœur de la campagne vendéenne, à proximité du Puy du Fou, de La Rochelle, de Nantes, des plages vendéennes et du Marais poitevin, découvrez cet ensemble immobilier de caractère offrant un fort potentiel.

La maison principale, d'environ 200 m², comprend au rez-de-chaussée un salon, une salle à manger, une chambre, une véranda, une salle d'eau et des WC. À l'étage, vous trouverez un espace de jeux, cinq chambres ainsi qu'une salle de bains avec WC.

Cette maison s'ouvre sur un agréable jardin agrémenté d'un préau convivial avec son âtre. Depuis celui-ci, vous accédez à un garage, un atelier ainsi qu'à une grande grange d'environ 53 m², pouvant être aménagée en logement supplémentaire.

En complément, deux maisons de caractère datant respectivement de 1450 et 1750 de 60m² environ, véritables témoins de l'histoire de la commune, sont actuellement aménagées en gîtes. Chacune dispose d'un vaste séjour, de deux chambres, d'une cuisine ainsi que d'une salle de bains avec WC.

Enfin, un espace bien-être exceptionnel accueille une piscine couverte de 9 x 5 m, installée dans un bâtiment de plus de 120 m², permettant une utilisation toute l'année. Cet espace est équipé de douches,

de WC, d'un plancher chauffant, d'un système de déshumidification et d'une installation audio.

Ce domaine a fait l'objet d'une exploitation touristique pendant de nombreuses années. Sans développement particulier de l'activité, les deux gîtes associés à l'espace piscine ont généré un chiffre d'affaires moyen d'environ 35 000 € par an. Cet ensemble, parfaitement entretenu, offre encore de belles perspectives de développement.

Envie d'en savoir plus ou d'organiser une visite ? N'hésitez pas à me contacter directement par téléphone.

314 m²

14 pièce(s)

10 chambres

3 sdb

2 sde

Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	129 kWh\m2 par an
Neuf - Ancien	Ancien
Mode Chauffage	Gaz de ville
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Au sol
Salle(s) de bains	3
Salle(s) d'eau	2
WC	3
Surface terrain	1389 m2

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2731€ et 2731€ au 01/01/2025

Photos du bien





