

Belle propriété, composée d'une longère, une grange, une bergerie, située sur 1,167 hectare de terrain.



## INFORMATION

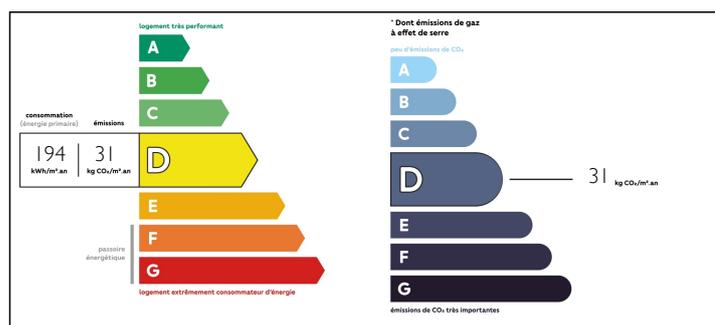
Ville:	Nieul-le-Dolent
Département:	Vendée
Ch:	6
SdB:	4
Surface:	218 m2
Terrain:	11665 m2



## RÉSUMÉ

Au bout d'une allée privée, bordée de différentes variétés d'arbres, vous arrivez à cet ancien corps de ferme en pierre, composé d'une magnifique longère, d'une belle grange et d'une jolie bergerie transformée en chambre d'hôtes avec sa salle de douche privative. La longère se compose d'une habitation principale et de deux gîtes indépendants, tous rénovés avec goût et avec des matériaux écologiques et de qualité. Dans les dépendances attenantes vous trouverez le cellier, la chaufferie, un cave et un abri. Le tout est situé sur son parc de 11.665 m2, entouré de haies de noisetiers, d'arbustes divers et d'arbres matures.

## DPE



NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.



## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **472 EUR**

## NOTES

## DESCRIPTION

Cette propriété connaît déjà une belle histoire de location de gîtes et de chambres d'hôte.

Actuellement, la préparation d'une demande de permis de construire, afin d'avoir la possibilité de convertir la grange en gîtes, est en cours. En cas de feu vert, la propriété pourrait donc convenir à une variété d'activités et de destinations : accueil de groupes pour des événements divers, séminaires d'entreprises, une grande maison familiale près de la côte, et cetera.

Il y aura la possibilité d'acquérir des terres supplémentaires, non-attendantes mais accessibles à pied, ce qui permettra également un projet de gîtes équestres.

La propriété est située à seulement 18 minutes du littoral vendéen avec ses belles plages, ses stations balnéaires et leurs ports de plaisance. Les commerces, des banques, la Poste et des restaurants se trouvent à 4 km dans le village du Nieul le Dolent. La Roche sur Yon est à 18 km.

La Vendée est classée comme un des meilleurs départements de France. L'influence de l'océan Atlantique sur la côte vendéenne permet d'avoir en toutes saisons un climat doux.

Ce corps de ferme unique se compose d'une longère avec ses dépendances, d'une grange et d'une bergerie transformée. Les surfaces (approximatives) sont les suivantes :

LONGÈRE, maison principale de 103,35 m<sup>2</sup> en total.

Rez-de chaussée :

Cuisine : 17 m<sup>2</sup>

WC : 2 m<sup>2</sup>

Séjour : 40 m<sup>2</sup>.

1er étage :

Chambre 1 : 9,15 m<sup>2</sup> (plafond bas)

Chambre 2 : 8 m<sup>2</sup>