Dossier #2443

Puyravault
Yasmine Papot - 0603037238

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Catégorie du bien	Ancien	Meublé	Non
Type du bien	Maison	Etage	1
État	Bon état	Année de construction	1850
Orientation	Sud-ouest	Gardien	Non
Nombre de pièces	9	Taxe foncière	2608 €
Nombre de chambres	4	Garage	Non
Surface	360 m²	Parking	Oui
Terrain	Oui (16274m²)	Ascenseur	Non
Cave	Oui (70m²)	Cheminée	Oui
Balcon	Non	Sous-sol	Non
Bien soumis à la copro	Non	Charge honoraires	Vendeur
Nombre total de lots		**Prix**	**672000 €**
Charges annuelles du bien	€		
Procédure en cours	Non		

INFORMATIONS TECHNIQUES

Extérieur

Matériau de Construction	Pierre
Qualité du Ravalement	Bon
Ancienneté du Ravalement	> 20 ans
Isolation par l'extérieur	Non
Aspect visuel	Aucunes fissures

Isolation thermique

Fenêtres	Bois
Vitrages	Double vitrage
Volets	Mécaniques
Isolation des circuits eau chaude	Non
Isolation des murs par l'intérieur	Non
Isolation des planchers bas	Non
Isolation de la toiture	Ne sait pas
Présence de végétation protectrice à proximité	-
Exposition de la pièce de vie	Sud-ouest

Chauffage

Énergie	Fioul
Mode de chauffage	Chaudière au fioul
Radiateurs	En fonte
Isolation par l'extérieur	Non
Thermostat	Ne sait pas
Ancienneté de l'installation	> 20 ans
Eau chaude	Ballon électrique

Gestion de l'eau / Assainissement

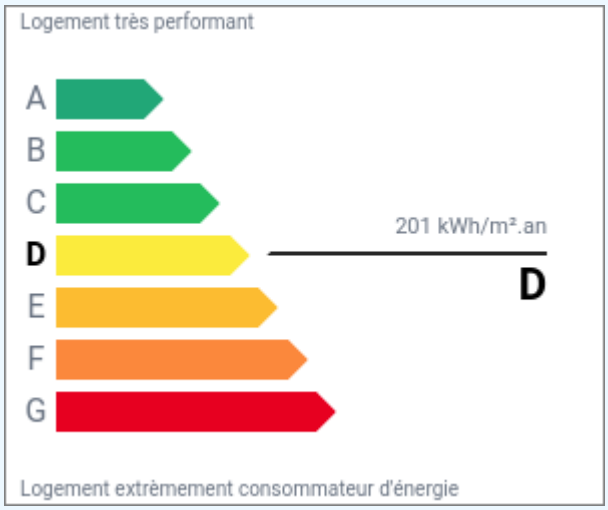
Récupération d'eau	-
Réducteur débit d'eau sur robinet	-
Chasse d'eau double débit	-
Type assainissement	Fosse septique

Ventilation

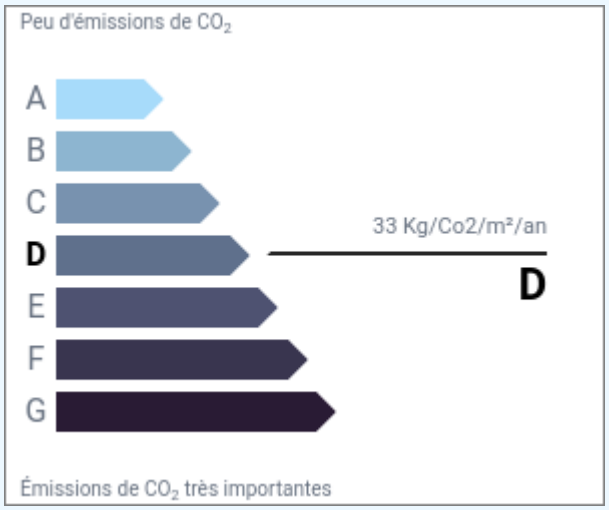
Ventilation naturelle	Naturelle
Traces d'humidité	Non

DPE/GES

DPE	
Ce bien est-il soumis au DPE/GES ?	Oui
Date de réalisation du DPE	19/09/2024
DPE (KWH/m².an)	201
GES (kg CO²/m²/an)	33



GES	
Classification GES	D
Classification DPE	D
DPE date référence conso	01/01/2021
DPE Cout Conso annuelle	-



DESCRIPTION

PROPRIÉTÉ DE CARACTÈRE SUR AXE STRATÉGIQUE - PUYRAVAULT (85)
PROPRIÉTÉ DE CARACTÈRE SUR AXE STRATÉGIQUE – 1,6 HECTARE – PUYRAVAULT (85) Division parcellaire – Complexe routier – Lieu de réception haut de gamme LOCALISATION PREMIUM & VISIBILITÉ MAXIMALE Située sur le rond-point stratégique de Puyravault, cette propriété bénéficie d'une visibilité exceptionnelle sur un axe majeur ultra fréquenté : liaison La Rochelle – Luçon – Nantes – Angers – Bretagne. À 30 min de La Rochelle, 10 min de Luçon, 1h de Nantes Accès immédiat à l'autoroute et aux grands axes Fort trafic routier et poids lourds — idéal pour division parcellaire, complexe routier, hôtel, restauration ou lieu de réception haut de gamme Vue directe depuis le rond-point pour une publicité impactante en continu ENSEMBLE IMMOBILIER DE CARACTÈRE SUR PARCELLE DE 16 274 m² Maison de maître de 270 m² – Beaucoup de charme : RDC : double entrée traversante, cuisine avec four à pain, grande salle de réception avec cheminée & billard, salon avec cheminée Étage : 3 suites avec baignoires et WC, 1 grande chambre ou bureau, poutres apparentes, double vitrage, volets alu neufs Cave/bar aménagée de 70 m² Ancien magasin en pierre de 180 m², escalier central en bois remarquable Piscine restaurée, liner, filtration, éclairage neufs Grand patio boisé avec four à pain, barbecue Chauffage central fioul – toiture remaniée POTENTIEL DE TRANSFORMATION Terrain total : 16 274 m² Dont 2 300 m² constructibles Nombreux accès possibles à la propriété Plusieurs constructions en pierre, chapelle, bâtiments à réhabiliter ou à démolir Emprise possible pour : Chambres d'hôtes, colocation senior, gîte ou restaurant Création d'un espace de réception / événementiel de standing Aménagement d'un relais routier avec parking poids lourds et signalétique visible Parcelles à diviser pour projets résidentiels ou mixtes (sous réserve d'autorisations) PROJET MARCHAND DE BIENS / INVESTISSEUR À FORT RENDEMENT Possibilité de diviser le terrain, valoriser les bâtis existants, ou créer un pôle commercial/événementiel hautement visible depuis la route. Environnement touristique (proximité plages / La Rochelle) Cadre charme + localisation utilitaire = double attractivité Demande croissante sur le secteur pour l'hôtellerie de charme, la restauration & l'accueil évènementiel Contact direct pour organiser une visite ou échanger sur le potentiel constructif (PLU, CU, etc.)

PHOTO(S)

NEOS IMMO – Entreprise à Mission SAS au capital de 5 000 €,
9/11 avenue de l'Alma 94210 La Varenne saint Hilaire contact@neos-immo.com
Enregistrée au Registre du Commerce et des sociétés de Créteil sous n° 900018193,
Titulaire de la carte professionnelle CPI94012021000000084 délivrée par Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris
Garantie financière 120.000 € GALIAN