



## MAISON D'ARCHITECTE ET IMMEUBLE DE RAPPORT

AYTRE 17440

**1 295 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET AYTRÉ  
PAYS ROCHELAIS**

28 Avenue Edmond Grasset  
17440 AYTRE

**05 48 17 26 50**

## MAISON D'ARCHITECTE ET IMMEUBLE DE RAPPORT

Découvrez cette ensemble immobilier composé d'une maison d'architecte et d'un immeuble de rapport actuellement loué en centre de bien-être.

La maison, complètement atypique de par son architecture et son environnement bâti au coeur d'un jardin bucolique et paysagé avec bassin et spa couvert sur une parcelle de 2500m<sup>2</sup>.

Cette maison se compose au rdc d'une entrée avec placard, une grande cuisine récente aménagée équipée avec un cellier attenant, une vaste pièce de vie lumineuse avec cheminée, une suite parentale, 2 wc séparés, une salle d'eau et de nombreux rangements.

Une entrée indépendante donne l'accès à un logement de type t2 de 63m<sup>2</sup> avec une belle cuisine aménagée équipée, un salon, une chambre de 18m<sup>2</sup>, une salle de bain et d'un jardin privatif.

Une cave enterrée de 23m<sup>2</sup> et un chalet extérieur accueillant un spa complète le bien.

A l'étage, une mezzanine de 21m<sup>2</sup> surplombant le séjour vous accueil avec un dégagement desservant 3 belles chambres et une salle d'eau avec wc.

A noter que l'ensemble de la maison est climatisé, également alimenté par plusieurs panneaux solaires, une éolienne, un puisard et d'un adoucisseur d'eau.

Une seconde pyramide, immeuble de rapport, indépendante de 207m<sup>2</sup> composée de 6 cabinets médicaux et para médicaux en plus d'un cabinet extérieur indépendant sont actuellement loués et s'ajoute à cette ensemble ainsi qu'une cave bétonnée de 33m<sup>2</sup>.

Un parking goudronné de 6 places avec un garage double et 2 ateliers complètent la parcelle. Idéal pro, gîte ou chambres d'hôtes.

Ce bien vous est proposé à 1 295 000€ honoraires à charge vendeur.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques :

Découvrez toutes les originalités de cette maison en vente en prenant RDV avec notre agence immobilière Guy Hoquet AYTRÉ PAYS ROCHELAIS.

273 m<sup>2</sup>

11 pièce(s)

5  
chambres

1 sdb

2 sde

## Fiche technique du bien

Exposition	Est-Ouest
Nombre étages	1
Année construction	1975
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	2
WC	4
Cuisine	Indépendante Aménagée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Air pulsé
Mode Chauffage	Climatisation réversible + Électrique
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Oui
Nombre de caves	1
Type de Stationnement	Extérieur, GarageDouble, GarageFerme
Nombre garages/Box	3

Date ERP	2023-09-12 02:04:58
----------	---------------------

Diagnostic Energétique	Oui
------------------------	-----

Conso Energ	159 kWh/m2 par an
-------------	-------------------

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

## Photos du bien







