



RESEAU NATIONAL 3G IMMO-CONSULTANT

**Agent commercial : EI - Sandrine GUEFFIER**

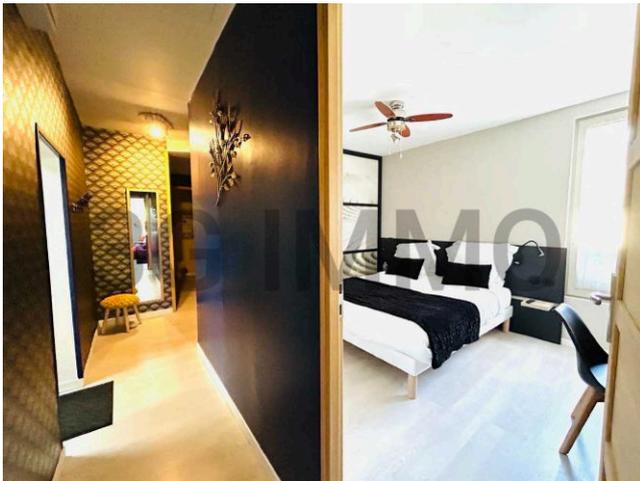
Tél : 06 58 49 31 47

Mail : sandrine.gueffier@3gimmobilier.com

Site : <https://3gimmo.com/gueffier>

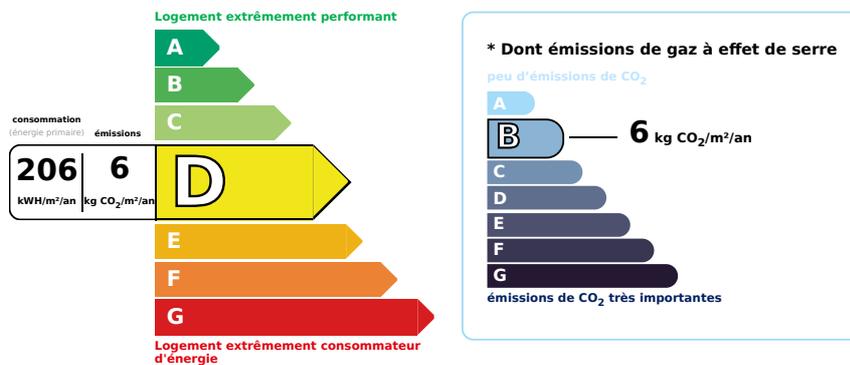
**3G**  
**IMMO**

## Vente Maison d'hôte à LA ROCHE-POSAY (86270) - Réf. : 195183



Prix :	<b>311 500 €</b>
Taxe foncière :	<b>2.950,00 €</b>
Surface :	<b>421,80 m<sup>2</sup></b>
Surface du terrain :	<b>502,00 m<sup>2</sup></b>
Nombre de pièces :	<b>11</b>
Nombre de chambres :	<b>7</b>
Nombre d'étages :	<b>2</b>
Chauffage :	<b>Electrique ; Bois</b>
Huisseries :	<b>PVC</b>

### Performance énergétique



### Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

entre **4870 €** et **6640 €** par an

Prix moyens des énergies indexés au 01/01/2021 (abonnements compris)

## Opportunité Exceptionnelle : Ensemble Immobilier pour Activité de Chambres d'Hôtes

Envie de changer de vie et de saisir une opportunité unique ? Découvrez ce superbe ensemble immobilier idéal pour développer une activité de chambres d'hôtes à La Roche-Posay (86270), réputée pour ses thermes accueillant chaque année 8 000 curistes ! Parfaitement situé, à proximité du Casino, du golf et à seulement 2 heures de Paris en train (25 min de Châtelleraut) et 1 heure du Futuroscope, cet endroit offre un cadre de vie et de travail idyllique.

### Espaces de Vie Privés et Confortables

Vous bénéficiez d'un espace privé généreux et raffiné, comprenant :

Une grande pièce de vie avec cuisine aménagée et équipée (îlot central), un salon spacieux, et une suite parentale avec salle de bain, dressing et toilettes séparées.

À l'étage, deux chambres supplémentaires avec salle d'eau, parfaites pour le confort de la famille.

### Espace Professionnel et Accueil Clientèle

Parfaitement aménagé pour l'activité de chambres d'hôtes :

Rez-de-chaussée : Une vaste pièce d'accueil, possibilité d'y aménager un studio indépendant.

Cuisine dédiée aux petits-déjeuners donnant sur une terrasse pour des moments conviviaux.

Espace détente incluant un spa et un sauna pour offrir une expérience de relaxation unique à vos hôtes.

### Espaces Extérieurs et Détente

Les extérieurs sont pensés pour maximiser le confort et la tranquillité :

Multiples terrasses, espace piscine, solarium, transats et salon de jardin offrant un cadre relaxant et intimiste.

À l'étage : 2 suites complètes avec chambres spacieuses et salons, parfaites pour accueillir les clients avec tout le confort attendu.

Une grande suite parentale, avec dressing, salle d'eau moderne (double vasque et douches), une chambre enfants avec lits superposés et espace télé, idéale pour les familles.

### Potentiel d'Extension et Aménagements de Qualité

Deux grandes pièces de 35 m<sup>2</sup> prêtes à être transformées en chambre d'hôte supplémentaire ou en logement indépendant.

Confort moderne : Assainissement au tout-à-l'égout, fenêtres PVC récentes (2018), poêle à bois pour une atmosphère chaleureuse.

Prêt à Lancer Votre Activité !

Avec un potentiel incroyable et entièrement équipé, cet établissement est prêt pour démarrer immédiatement votre activité de chambres d'hôtes. Les espaces sont conçus pour offrir à la fois confort et intimité, tant pour les hôtes que pour les exploitants.

Ne passez pas à côté de cette opportunité unique ! Contactez-nous dès aujourd'hui pour une visite et venez vous projeter dans cet environnement unique et charmant.

\* Honoraires de 3.83 % TTC inclus à la charge de l'acquéreur (300 000 € hors honoraires)

Votre agent commercial 3G IMMO sur place EI - Sandrine GUEFFIER inscrite au RSAC de POITIERS n° 537 635 005

\* Cette mention signifie que les frais d'agence sont inclus dans le montant d'un bien immobilier. Prix net, hors frais notariés, d'enregistrement et de publicité foncière. Document non contractuel.

## PARTICULARITÉ(S) DONT DISPOSE CE BIEN

### **CARACTÉRISTIQUES**

- Cave
- Cour
- Balcon
- Terrasse
- Double vitrage
- Meublé
- Sans vis a vis
- Fibre optique

### **CUISINE**

- Aménagée
- Equipée

### **ENVIRONNEMENT**

- Au calme
- Proche tous commerces
- Proche Bus
- Proche Ecole
- Proche Commerce
- Sans vis-à-vis
- Proche de centre médical

### **TERRAIN**

- Clos
- Cour intérieure

### **CHAUFFAGE**

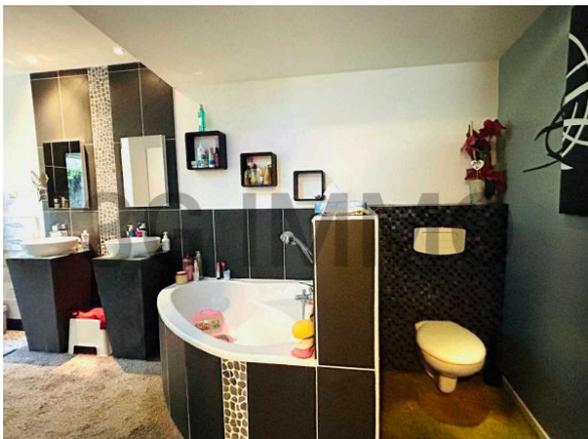
- Poêle à bois
- Radiateur
- Chauffage individuel
- Chauffage électrique

### **CONSTRUCTION**

- Tout-à-l'égout
- Pierre

## PHOTOS DU BIEN







SAS 3G IMMO CONSULTANT au capital de 10 000 € - RCS Annecy 491 726 915 000 45 - Siège : "Le Plaza" - 4 bis avenue d'Aléry 74000 ANNECY - Code APE 6831Z Carte professionnelle N° T1426/74 Caisse de garantie SOCAF N°25528 : 110 000 € aaa