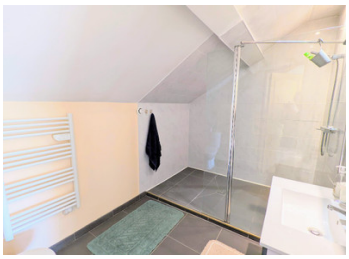
LEGGETT
IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A13789 Prix: 630 000 EUR

Honoraires: 5 % TTC inclus charge acquéreur (600 000 EUR hors honoraires)

## Étang à carpes 2,2 ha + 2 maisons sur 5,5 ha près de Nexon, à 30 min de l'aéroport de Limoges



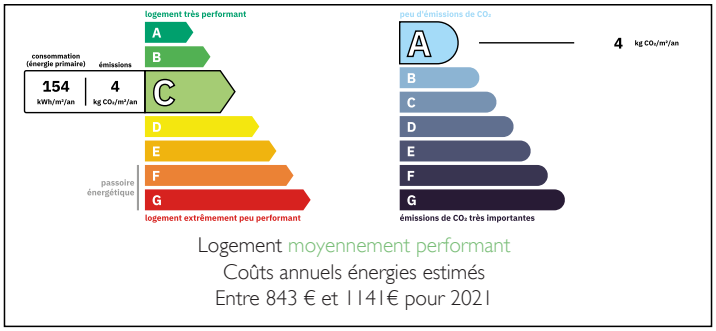
# INFORMATION

| | |
|---|---|
| Ville: | Nexon |
| Département: | Haute-Vienne |
| Ch: | 2 |
| SdB: | 2 |
| Surface: | 80 m2 |
| Terrain: | 55477 m2 |

# RÉSUMÉ

Étang de pêche à la carpe en activité, avec carpes jusqu'à 28 kg, maison rénovée de 2 chambres et logement pour pêcheurs. Ensemble sur 5,5 ha à proximité de Nexon, à 30 min de l'aéroport de Limoges. Belle affaire clés en main.

# DPE




Logement moyennement performant
Coûts annuels énergies estimés
Entre 843 € et 1141€ pour 2021

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.

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr

LEGGETT
IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A13789 Prix: 630 000 EUR

Honoraires: 5 % TTC inclus charge acquéreur (600 000 EUR hors honoraires)

## TAXES LOCALES

| | |
|---|---|
| **Taxe foncière:** | **684 EUR** |
| **Taxe habitation:** | **EUR** |

## NOTES

## DESCRIPTION

Belle opportunité d'acquérir une affaire de pêche à la carpe rentable et reconnue. Ce domaine de 5,5 ha comprend un étang de 2,2 ha, une maison principale rénovée de 2 chambres, et un logement indépendant pour les pêcheurs avec vue sur l'eau.

La résidence principale offre une cuisine/salle à manger de 33 m², équipée et chauffée par poêle à granulés. Un garage de 24 m² avec buanderie de 7 m² est accessible depuis l'intérieur. À l'étage : mezzanine de 26 m², 2 chambres, et une salle d'eau moderne.

Le logement pêcheurs dispose d'une cuisine de 21 m², d'un salon de 20 m², et d'un grenier aménageable d'env. 50 m². Les vestiges d'un ancien moulin ajoutent du cachet au lieu.

L'étang napoléonien est alimenté par 2 rivières et bordé d'un canal. Il est peuplé d'env. 90 carpes (9 à 28 kg, moy. 16 kg). L'activité actuelle fonctionne d'avril à octobre, avec 5 pêcheurs maximum par semaine et une clientèle fidèle.

À seulement 30 min de l'aéroport de Limoges, c'est une occasion idéale pour changer de vie ou développer un site de pêche en France.

---

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : https://www.georisques.gouv.fr

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr