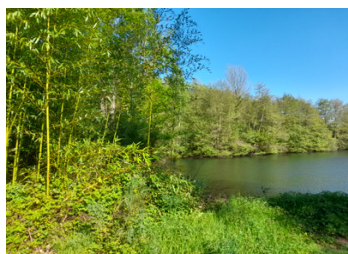


Deux étangs de pêche à aménager en bordure de la Loir, à proximité de la ville de La Flèche

EXCLUSIF



INFORMATION

Ville:	Bazouges Cré sur Loir
Département:	Sarthe
Ch:	0
SdB:	0
Surface:	0 m2
Terrain:	121684 m2

RÉSUMÉ

Les deux étangs de pêche, bien délimités, mesurant respectivement 4 ha et 1,7 ha, sont situés au sein de 12 ha de bois adjacents à la Loir, offrant environ 175 m de façade directe sur la rivière. Cette propriété se trouve à proximité de la ville sarthoise de La Flèche et à quelques minutes de l'autoroute A11, qui mène au Mans et aux ports de la Manche.

DPE

DPE non requis.

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.



DESCRIPTION

Les étangs ont été creusés comme carrières entre 1975 et 1984, avec une profondeur moyenne estimée, mais non vérifiée, entre 3 et 5 mètres. Ils sont séparés par un chemin d'accès accessible depuis la route locale.

Les rives des deux étangs sont bordées d'arbres matures, qui nécessiteront un certain dégagement pour rendre les berges accessibles en toute sécurité pour la pêche. Une fois ces travaux réalisés, il sera facile d'installer un bon nombre de postes de pêche tout en conservant l'aspect naturel des étangs.

Il est connu que les étangs abritent des poissons (notamment des carpes et des brochets), mais le nombre exact et la taille des stocks ne sont pas vérifiables.

Autrefois, une vieille maison se trouvait sur le site, mais elle a été démolie il y a quelques années. Aujourd'hui, il ne reste qu'une ruine de cette propriété. L'alimentation électrique du réseau est toujours en place. Cependant, on ignore actuellement si un approvisionnement en eau de ville est disponible sur le site. Si nécessaire, une nouvelle connexion pourrait être établie depuis la route longeant la propriété.

Un ancien bâtiment agricole, construit en blocs, est également présent sur le site, mais il nécessite quelques réparations.

Le terrain est en grande partie envahi par des arbres, de jeunes pousses et des bambous. Une fois défriché, il offrira environ 175 mètres de façade directe sur la Loire.

Cette propriété représente une opportunité rare de créer une pêcherie à partir de zéro, bien que cela nécessite des travaux intensifs et un programme...

TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

NOTES