LEGGETT
IMMOBILIER INTERNATIONAL

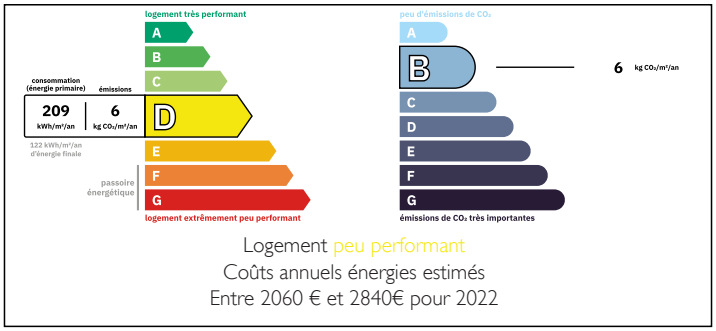
www.leggett-immo.com

Ref: A39213LW86 Prix: 848 000 EUR

Honoraires: 6 % TTC inclus charge acquéreur (800 000 EUR hors honoraires)

Domaine de charme : maison en pierre, maison moderne, grand étang de pêche et fort potentiel commercial

DPE



Logement peu performant
Coûts annuels énergies estimés
Entre 2060 € et 2840€ pour 2022

INFORMATION

Ville:	Le Vigeant
Département:	Vienne
Ch:	6
SdB:	2
Surface:	278 m2
Terrain:	83000 m2

RÉSUMÉ

Nichée dans la paisible campagne, à proximité immédiate du village, cette propriété d'exception allie parfaitement charme rural, beauté naturelle et potentiel commercial. Composée d'une charmante maison en pierre de quatre chambres, d'une maison moderne de plain-pied avec deux chambres, ainsi que d'un vaste complexe de pêche aménagé autour d'un étang de environ cinq hectares, elle constitue à la fois un havre familial et une opportunité de développement d'activité.

L'étang compte dix postes de pêche, dont trois équipés de cabanes en bois, ainsi qu'une cuisine/abri extérieure et un bloc sanitaire moderne avec douches et toilettes destiné aux pêcheurs. L'ensemble est idéal aussi bien pour un usage privé que pour créer une activité de loisirs prospère.
Que vous recherchiez une retraite privée pour accueillir famille et amis, une base pour recevoir des invités, ou une opportunité commerciale clé en main

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: A39213LW86 Prix: 848 000 EUR

Honoraires: 6 % TTC inclus charge acquéreur (800 000 EUR hors honoraires)

TAXES LOCALES

Taxe foncière:	**1096 EUR**
Taxe habitation:	**EUR**

NOTES

DESCRIPTION

Cette domaine exceptionnelle se compose d'une maison en pierre de 4 chambres, d'une maison moderne de plain-pied avec 2 chambres, ainsi que d'un étang privé de 5 hectares parfaitement aménagé pour la pêche, offrant à la fois un cadre de vie familial et une opportunité commerciale rare.

La maison principale
Au rez-de-chaussée, la cuisine équipée moderne bénéficie d'une vue imprenable sur la terrasse, la pelouse et le lac. Le séjour/bibliothèque lumineux constitue un espace chaleureux pour se détendre. La salle de bain, avec douche italienne, se trouve à côté du hall d'entrée, au rez-de-chaussée.

À l'étage, un grand palier dessert quatre chambres avec poutres apparent et un WC séparé.

Maison plain-pied

Un grand Pièce de vie lumineux avec portes coulissante vers le terrasse, deux chambres confortables et une salle de bain moderne. Idéal pour accueillir des invités ou comme gîte ce logement apporte flexibilité et intimité sur le domaine.

L'étang et ses installations

Le domaine dispose d'un étang privé de 5 hectares, bien fourni en poissons, idéal pour les passionnés de pêche. Le lac comprend 10 postes de pêche, dont 3 équipés de cabanes en bois, offrant confort et abri aux pêcheurs. Un bloc sanitaire moderne avec douches et toilettes et une cuisine extérieure complètent les installations, permettant de profiter pleinement de l'espace pour des activités de loisirs ou pour un projet commercial lié à la pêche (Sous réserve des licences appropriées)

Cette superbe domaine est situé dans un cadre calme et naturel proche des commodités. La ville de L'Isle Jourdain,...