

Magnifique domaine de pêche à la carpe de 1 hectare conforme aux normes DDT, avec maison, gîte et dépendances



## INFORMATION

Ville:	Gennes-Longuefuye
Département:	Mayenne
Ch:	6
SdB:	5
Surface:	240 m <sup>2</sup>
Terrain:	32955 m <sup>2</sup>

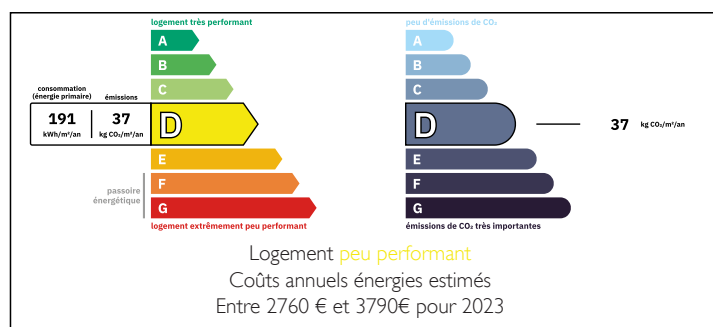
## RÉSUMÉ

Magnifique propriété en excellent état, idéale pour démarrer votre vie et votre activité en France. Actuellement exploitée comme un luxueux domaine de pêche à la carpe, cette superbe propriété comprend une maison de 3 chambres et 3 salles de bain, ainsi qu'un gîte indépendant de 3 chambres et deux salle d'eau, parfait pour accueillir vos clients pêcheurs, vos vacanciers ou votre famille. Située dans un cadre idyllique avec un lac d'un hectare, des bois et de magnifiques jardins, au cœur de la splendide campagne mayennaise, entre Château-Gontier et Le Mans.

Cette propriété saura séduire ceux qui souhaitent développer une activité florissante, se tourner vers une résidence secondaire exclusive ou profiter d'une magnifique maison de campagne dans un cadre exceptionnel.

Inspection DDT récente - entièrement conforme.

## DPE



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

La maison principale s'ouvre sur un vaste salon avec cuisine américaine entièrement équipée. On y trouve également une grande salle à manger, une chambre très fonctionnelle au rez-de-chaussée et une salle d'eau avec WC. À l'étage, une suite parentale avec baignoire et WC, ainsi qu'une autre chambre avec salle d'eau et WC.

Ce gîte offre un confort optimal avec ses trois chambres, deux salles d'eau avec WC, un grand séjour/salle à manger et une cuisine ouvert entièrement équipée. Deux chambres et une salle d'eau se trouvent au rez-de-chaussée, tandis qu'une chambre et une salle de bains sont situées à l'étage. Très modulable, il est également parfaitement adapté aux personnes à mobilité réduite.

Entièrement équipé de double vitrage et agrémenté de poêles à bois dans les pièces à vivre, le gîte bénéficie également du chauffage central au gaz. La maison principale offre ainsi un hébergement très flexible, idéal pour une famille, et présente un potentiel locatif intéressant.

Les jardins entourent les propriétés et comprennent un bois et un magnifique étang de 1 hectare (2,5 acres) conforme aux normes. L'étang a été asséché et sa profondeur augmentée (elle varie désormais de 1 à 4 mètres). Grâce à un programme d'empoisonnement, il abrite environ 120 carpes, atteignant aujourd'hui jusqu'à 25 kg. On y trouve également d'autres espèces comme le brochet et le gardon, mais pas de poisson chat ni d'écrevisses, garantissant ainsi une expérience de pêche paisible dans un cadre magnifique.

Le modèle d'exploitation actuel permet d'accueillir jusqu'à 6 personnes et...

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 1515 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES