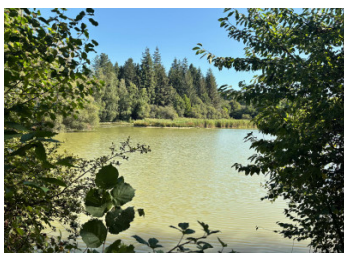
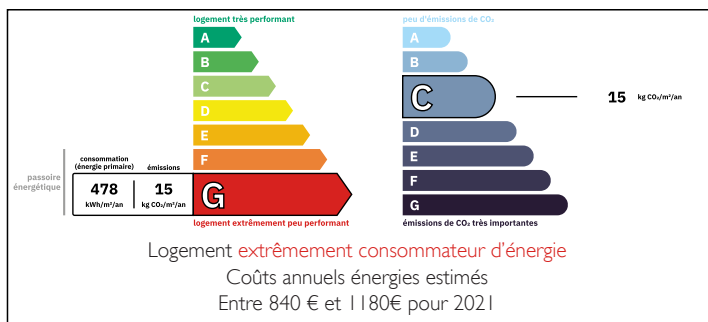


Superbe étang de pêche à la carpe de 2.9Ha avec chalets, hangar à bateaux et bassins d'alevinage

EXCLUSIF



DPE



INFORMATION

Ville:	Langon
Département:	Ille-et-Vilaine
Ch:	I
SdB:	2
Surface:	52 m2
Terrain:	56495 m2

RÉSUMÉ

Un magnifique lac de environ 2,9 hectares aux atouts variés, incluant trois îles et des zones de nénuphars.

Le site est idéal pour des séjours de pêche à la carpe en autonomie (« Drive & Survive ») ; il dispose d'un chalet de pêche spécialement aménagé, comprenant une cuisine équipée ainsi qu'une salle d'eau avec WC. Un chalet en bois pour le propriétaire est également présent, permettant de résider sur place durant la saison ou de proposer la location du site en exclusivité.

Le cheptel est exceptionnel, avec plus de 160 carpes, dont quelques spécimens dépassant désormais les environ 32 kg, ce qui en fait un lieu de pêche tout à fait remarquable.

Une opportunité idéale pour quiconque souhaite gérer une activité saisonnière avec hébergement sur

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

Situé sur un terrain de plus de 5,6 hectares (14 acres), ce site comprend un superbe étang de pêche à la carpe de près de 3 hectares (7,2 acres). Bien aménagé et richement peuplé, il abrite de très gros spécimens.

L'étang est idéal pour des séjours de pêche en autonomie (« drive and survive ») ou pour une privatisation complète du site. Il dispose d'un pavillon de pêche tout équipé (cuisine aménagée, WC, douche puissante) raccordé aux réseaux d'eau et d'électricité. Une mezzanine aménagée avec deux couchages complète l'ensemble.

Le propriétaire dispose également d'un chalet en bois pour ses séjours en famille, comprenant un vaste séjour/salle à manger avec cuisine ainsi qu'une seconde pièce avec douche et WC (également raccordés aux réseaux). Le chalet bénéficie d'un joli jardin en façade. Ce logement est idéal pour une résidence sur place ou pourrait être intégré à l'offre commerciale de location exclusive du site.

Le site comprend un abri à bateau et présente des profondeurs allant jusqu'à 2,5 mètres (détails disponibles dans le rapport DDT). Outre ses atouts naturels et son cheptel de carpes de qualité, la propriété dispose également de plusieurs étangs d'alevinage.

Une opportunité qui séduira aussi bien les amateurs de tranquillité en quête d'un lieu de pêche privé d'exception que les professionnels souhaitant poursuivre une activité de séjours de pêche dans un cadre magnifique, avec de très belles grosses carpes.

Plus de détails et photos disponibles sur demande.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles...

TAXES LOCALES

Taxe foncière: 213 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES