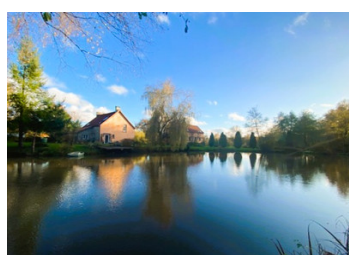
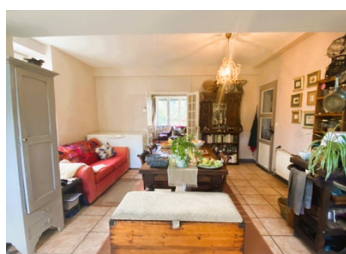
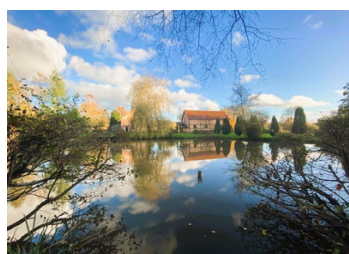


Domaine de pêche à la carpe de 1,2 hectare (3 acres) bien établi, avec gîte de vacances exclusif, belle maison



## INFORMATION

Ville:	ST GEORGES DE
Département:	ROUELLEY Manche
Ch:	5
SdB:	3
Surface:	205 m <sup>2</sup>
Terrain:	27290 m <sup>2</sup>



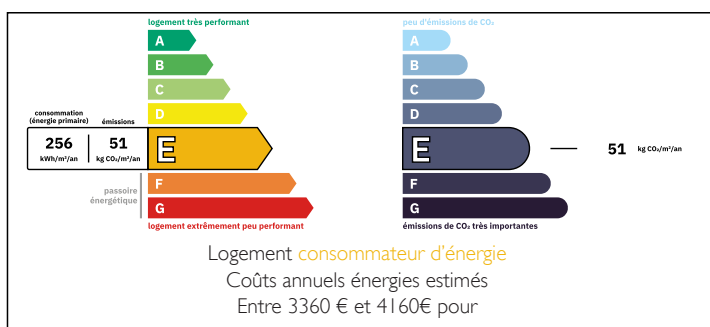
## RÉSUMÉ

Une charmante maison individuelle de 3 chambres en bord de lac, avec un gîte indépendant de 2 chambres, dans un cadre idyllique sans voisins. Une activité florissante, idéale pour les amateurs de pêche et de nature, nichée au cœur d'un magnifique domaine de 3 Ha.

Les deux propriétés sont parfaitement entretenues et situées sur un terrain de près de 3 hectares comprenant bois, zones de faune sauvage et deux pâturages. L'étang privé de 0,8 hectare, peuplé de carpes, est bordé par une pittoresque rivière à truites. Les propriétaires actuels gèrent avec succès une activité de location de gîtes confortables, parfaits pour les familles et les couples souhaitant profiter d'une partie de pêche en toute tranquillité et découvrir les charmes de la Normandie.

Située dans le Parc national régional, une zone touristique prisée, elle bénéficie également d'une

## 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

Les deux maisons bénéficient de fenêtres à double vitrage. La maison principale est équipée d'un chauffage central au fioul, tandis que le gîte dispose d'un chauffage électrique. Une fosse septique récemment installée dessert les deux propriétés. Cette propriété offre une grande polyvalence et conviendrait parfaitement à ceux qui souhaitent reprendre un gîte touristique prospère, acquérir une belle et spacieuse propriété familiale privée, ou développer d'autres activités touristiques ou équestres dans un cadre exceptionnel.

On accède à la maison principale par un porche fermé, idéal pour ranger les vêtements d'extérieur. Celui-ci mène au salon, orné de poutres apparentes, d'une cheminée avec poêle à bois et d'un sol carrelé. Une grande fenêtre orientée au sud donne sur la façade. Deux portes doubles complètent l'entrée : l'une mène au grand bureau, l'autre à la cuisine-salle à manger.

Le bureau, de belle taille, est actuellement utilisé comme bureau, mais pourrait facilement être transformé en salle à manger. Il est agrémenté d'une cheminée à foyer ouvert et d'un parquet.

La cuisine/salle à manger entièrement équipée est très spacieuse, lumineuse et aérée. Elle donne sur un potager clos de murs et une grande serre tunnel avec des parterres surélevés. Des murs en pierre apparents agrémentent la propriété, qui bénéficie d'une double exposition sur les côtés et à l'arrière. À l'arrière, on accède au jardin et à un magnifique potager, un ponton sur le lac et une terrasse avec vue sur celui-ci. Une autre porte mène au hall d'entrée, plein de charme, avec son escalier...

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES