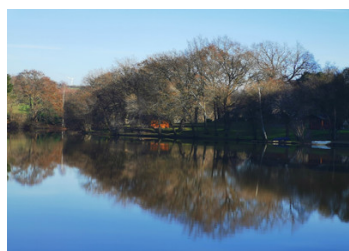


18 ha, parc de loisirs incl. lac de pêche de 12 ha, 3 chalets actuellement, bivouac-camping + grande maison !



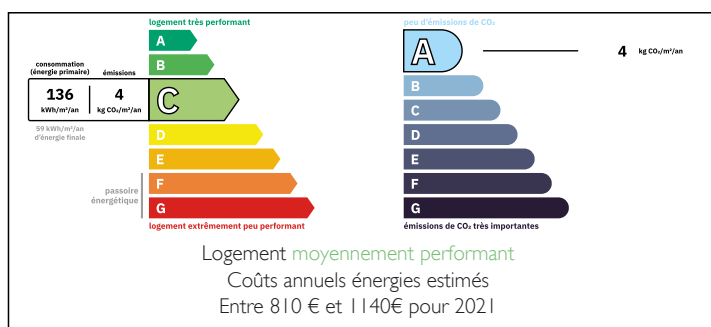
INFORMATION

Ville:	Saint-Martin-sur-Oust
Département:	Morbihan
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	94 m2
Terrain:	179715 m2

RÉSUMÉ

Il s'agit d'une opportunité rare de posséder ce magnifique parc de loisirs comprenant un beau terrain de près de 18 ha, y compris un très ancien lac de pêche de 12 ha avec un écosystème bien équilibré, peuplé de 400-500 poissons, principalement des carpes (miroir et commune), mais auparavant réputé pour la pêche au brochet et au sandre aussi. Il y a 8 postes, 3 chalets (2 avec postes, le 3^e un chalet familial), des postes séparées pour le camping, un clubhouse, un bloc sanitaire pour les pêcheurs et ses accompagnateurs, ainsi qu'un bureau et une grande maison individuelle sur le site (le salon a besoin d'être fini pour que vous puissiez y mettre votre propre touche). Proche d'un village riverain très populaire pour vos approvisionnements quotidiens, plusieurs villes à 30 minutes, Vannes et Rennes à 1 heure et...

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 propriété et le lac ont connu une évolution et un investissement considérables au cours des 10 dernières années, avec l'ajout d'environ 300 poissons. Aujourd'hui, le poids moyen est de 15 kg, le poids maximum est d'environ 33 kg ! Une quinzaine de poissons pèsent environ 22 kg ou plus et beaucoup de poissons pèsent entre 16 kg et 20 kg. Le lac est parsemé de nénuphars et d'arbres en surplomb. La profondeur du lac varie de 1,5 m à 3,5 m au plus profond. Les 8 postes peuvent accueillir facilement 2 pêcheurs chacun. C'est un cadre magnifique pour les non-pêcheurs aussi, il y a beaucoup de promenades dans la région et environ 2 km du charmant village de Saint-Martin-sur-Oust et du canal de Nantes à Brest.

La maison, construite depuis 2007 et équipée d'un chauffage aérothermique, offre actuellement 94m² d'espace habitable à une hauteur de 1.8m mais plus au niveau du sol. Il comprend 3 chambres et de grandes baies vitrées pour profiter de la vue magnifique. A l'exception d'un poêle à bois, le "salon" n'a actuellement aucune finition à l'intérieur et a donc besoin d'un aménagement complet. La propriété a un potentiel de 245m² selon le permis de construire.

Plus de détails et de photos à venir. N'hésitez pas à nous contacter pour nous faire part de votre intérêt.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>

TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

NOTES