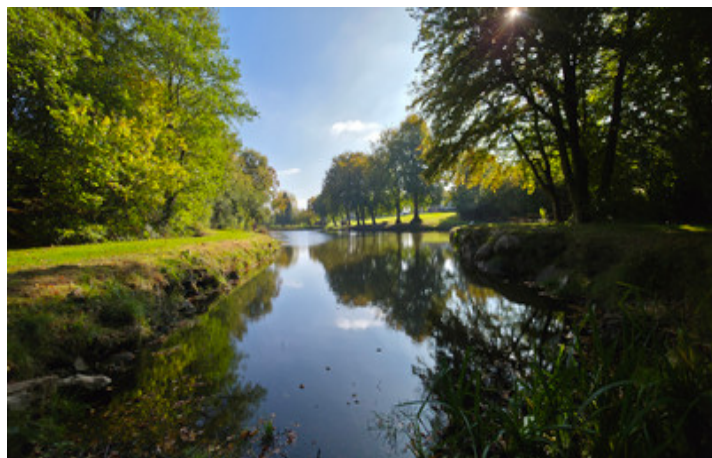


**BAISSE DE PRIX** opportunité fabuleuse pour les entrepreneurs, les pêcheurs, les retraités, les jours loisirs.



## INFORMATION

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Ville:       | Tinchebray-Bocage |
| Département: | Orne              |
| Ch:          | 0                 |
| SdB:         | 0                 |
| Surface:     | 0 m <sup>2</sup>  |
| Terrain:     | 0 m <sup>2</sup>  |

## RÉSUMÉ

Un emplacement magnifique, superbement entretenu par le propriétaire actuel, attend un passionné de pêche pour reprendre cette merveilleuse petite entreprise pour le plaisir et un petit revenu.

C'est un endroit magnifique, situé dans un cadre paisible, offrant 2 étangs sur un terrain d'une superficie totale de 4 hectares : 1 étang de 4000 m<sup>2</sup>, 1 étang de 6100 m<sup>2</sup>, tous deux pouvant accueillir des truites et/ou des carpes, selon vos préférences.

Il comprend : - un espace d'accueil avec quelques rafraîchissements ou collations, une terrasse ouverte donnant sur les étangs, un parking et un chalet avec lavabo et douche.

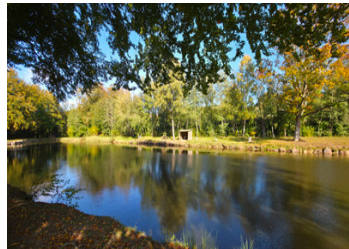
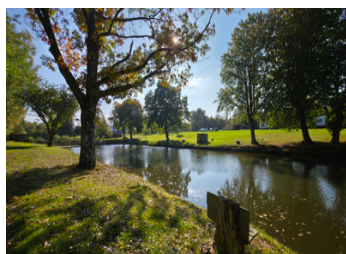
1 mobil-home de 40 m<sup>2</sup> datant de 2008, en très bon état, avec 3 chambres, est disponible à l'achat.

Des propriétés dans la région sont disponibles pour un candidat permanent souhaitant vivre hors site.

Le terrain bénéficie de la fibre optique, de l'eau et...

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.



## DPE

DPE non requis.



## DESCRIPTION

Belle propriété avec deux étangs et potentiel commercial

Une opportunité exceptionnelle pour les amateurs de pêche ou ceux qui recherchent une activité commerciale dans un environnement naturel paisible. Cette propriété bien entretenue allie loisirs, potentiel commercial modéré et charme rural exceptionnel.

Présentation de la propriété

La propriété s'étend sur 4 hectares de terrain et comprend :

Deux étangs de pêche — l'un de 4 000 m<sup>2</sup>, l'autre de 6 100 m<sup>2</sup>, tous deux entièrement déclarés et conformes à la réglementation DDTM.

Un espace d'accueil pour les pêcheurs proposant des collations et des boissons non alcoolisées aux visiteurs.

Une terrasse ouverte donnant sur les étangs — idéale pour se détendre ou recevoir des invités.

Parking et chalet équipé d'un lavabo et d'une douche.

Mobil-home (MRI, 2008) – 40 m<sup>2</sup> en très bon état, comprenant 3 chambres (inclus dans la vente).

Caractéristiques techniques

Raccordements : Internet fibre optique, eau et électricité sur place.

Assainissement : micro-station Ecoflo moderne installée en 2021.

Autorisation de pêche : valable pour un usage touristique et récréatif jusqu'en 2030, renouvelable pour 30 ans supplémentaires.

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES