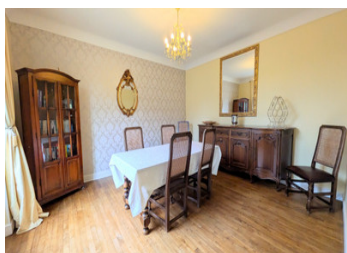


Entreprise prospère de pêche à la carpe avec joli gîte, maison propriétaire, piscine, granges et plus de 4 ha

EXCLUSIF



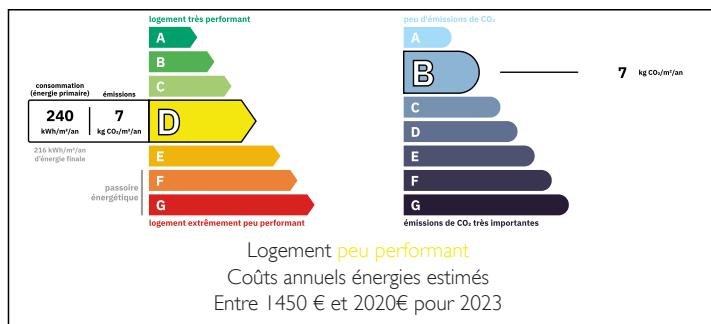
INFORMATION

Ville:	Coussac-Bonneval
Département:	Haute-Vienne
Ch:	8
SdB:	3
Surface:	260 m2
Terrain:	46490 m2

RÉSUMÉ

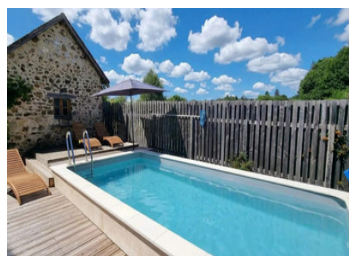
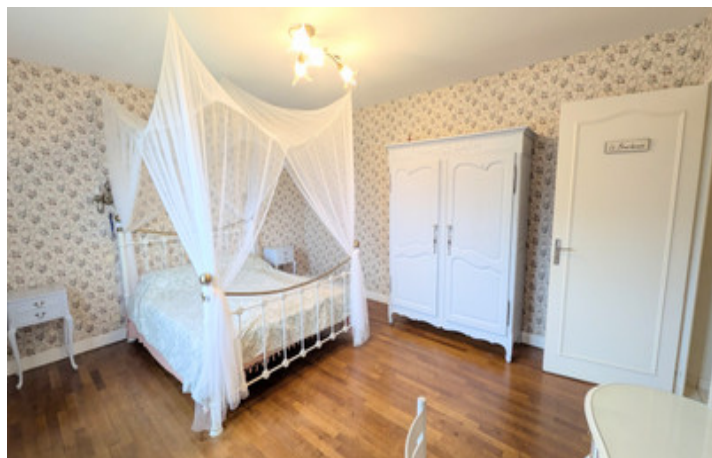
Une opportunité rare d'acquérir une entreprise de pêche à la carpe prospère, située sur plus de quatre hectares de campagne privée. L'étang, peuplé de carpes jusqu'à 32 kg, comprend un gîte en pierre magnifiquement présenté avec piscine et une seconde maison en pierre servant de logement pour le propriétaire, offrant des options de location flexibles. Entreprise clé en main avec réservations à venir et excellent potentiel de développement. Arrête Préfectorale Pisciculture jusqu'au 2034

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.



TAXES LOCALES

Taxe foncière: 2400 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

Gîte en pierre

Actuellement exploité comme gîte, cette maison est magnifiquement présentée, entièrement meublée et prête à fonctionner, constituant une véritable source de revenus clé en main.

Rez-de-chaussée : Hall d'entrée central avec carrelage. Salon accueillant de 20,8 m² avec parquet et poêle à bois, ouvrant sur une terrasse. Chambre double avec deux lits simples de 15,7 m². Deuxième chambre de 17,5 m². Salle de bain luxueuse de 12,7 m² avec baignoire sur pieds, douche à l'italienne, double vasque et sèche-serviettes. WC séparé.

Cuisine : 18,3 m², avec îlot central, lave-vaisselle, four et poêle à bois de style ancien, alliant charme rustique et raffinement.

Salle à manger séparée : 18,9 m², élégante et chaleureuse.

Premier étage : Deux chambres de bonne taille (19,9 m² et 18,9 m²) avec fenêtres double exposition et salle de douche avec WC.

Deuxième étage : Deux pièces supplémentaires pouvant être aménagées en chambres.

Chauffage central assuré par une chaudière à bois située dans la cave.

Extérieur : Piscine enterrée 5 x 3 m avec terrasse entourant le bassin.

Maison du propriétaire / potentiel second gîte

La deuxième maison en pierre, actuellement utilisée comme logement du propriétaire, offre une flexibilité totale : elle peut servir de résidence privée ou être convertie en gîte supplémentaire.

Rez-de-chaussée : Espace de vie ouvert comprenant