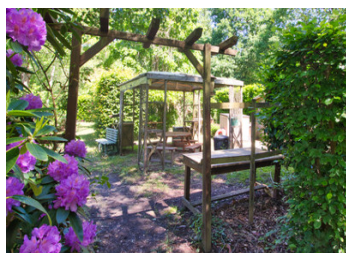
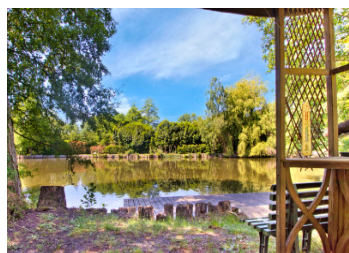


Terrain de loisir avec étang privé et cabane dans un cadre naturel préservé

EXCLUSIF



DPE

DPE non requis.

INFORMATION

Ville:	Mansigné
Département:	Sarthe
Ch:	0
SdB:	0
Surface:	0 m2
Terrain:	5560 m2

RÉSUMÉ

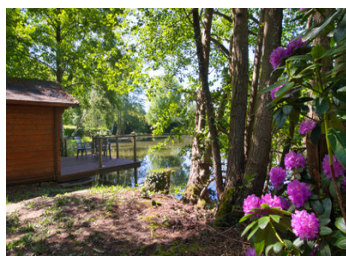
Niché dans un environnement naturel paisible à seulement 1,5 km du centre de Mansigné, ce charmant terrain de loisir d'environ 5 560 m² comprend un étang privé d'environ 4 100 m². L'ensemble dispose d'une cabane en bois, d'une véranda avec vue sur l'eau, de pontons de pêche et d'un étang empoissonné, créant un cadre idéal pour se détendre au calme et profiter de week-ends en pleine nature.

Mansigné est un village apprécié offrant commerces de proximité, restaurants, marché hebdomadaire et une base de loisirs réputée avec baignade, activités nautiques, sentiers de promenade et animations estivales.

La propriété bénéficie également d'une situation idéale pour découvrir la Sarthe et la vallée du Loir, avec Le Lude, le zoo de La Flèche et le célèbre circuit des 24 Heures du Mans facilement

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: 183 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

La propriété est accessible par une entrée discrète menant à un cadre paisible et privatif au bord de l'eau, à l'abri des regards. L'étang est entouré de haies et d'arbres matures, avec un large chemin permettant de circuler facilement autour d'une grande partie du plan d'eau et de profiter des différents espaces du terrain.

Une cabane en bois d'environ 12 m² offre un espace simple et confortable pour une utilisation en journée ou des séjours occasionnels. Équipée d'un éclairage solaire, de prises USB et d'un chauffage au gaz, elle permet de profiter du site dans un esprit nature et déconnexion. La véranda en composite récemment installée surplombe l'étang et constitue un agréable espace couvert pour se détendre ou prendre ses repas à l'extérieur. La propriété comprend également un abri de rangement, deux grands pontons de pêche récents, deux gazebos avec tables et bancs, ainsi que plusieurs espaces de rangement pratiques permettant de profiter pleinement des abords de l'étang.

L'étang développe environ 4 100 m² et présente une profondeur généralement comprise entre 1 m et 1,2 m sur les bordures, atteignant environ 2 m au centre. Il bénéficie d'un système contrôlé d'arrivée et d'évacuation d'eau permettant de maintenir son niveau tout au long de l'année. Il est empoissonné avec une variété de poissons blancs et de poissons de sport, notamment des carpes miroir, carpes communes, carpes amour, gardons, rotengles et poissons-chats, avec des poids variant d'environ 0,5 kg à 10 kg.

Sans vocation commerciale ou halieutique spécialisée,...