

Mandat exclusif de vente n°910

DOMAINE DES ROUSSEAUX

44,7018 ha EN SOLOGNE

1°) GÉNÉRALITÉS :

A cheval sur les communes de La Chapelle - d'Angillon et de Méry - ès - Bois - (CHER).

A 30 Kms Est de SALBRIS

A 45 Kms Sud de GIEN

A 30 Kms Nord de BOURGES

2°) LE TERRITOIRE :

Patchwork de forêt, terres agricoles, friches, prairies semées en " Sweet Grass " (Herbe odorante, ou foin d'odeur d'une hauteur de 60 à 70 cm) se décomposant comme suit :

- Forêt = 17,2636 ha :
Avec peuplement à base de chêne sessile et pubescent, charme, châtaignier, merisier, pins noirs, aulne, peuplier, tremble et quelques bouleaux.
- Terres agricoles = 17,4035 ha :
Dont 16,2052 ha louées en bail rural 850 €/an pour lesquelles une libération au 31.10.2025 a été signée devant notaire avec le fermier.
Le surplus de 1,1983 ha est libérable à la demande car prêté au même fermier (sans droits ni titre).
- 3,4200 ha de prairies semées en " Sweet Grass ".
- Étang de 7 000 m².
- 5,9147 ha de friches avec une source, et ruisseau " Le Moquart " qui la traverse sur 600 m de long (2 rives).
Le Moquart borde également la propriété sur 400 m de long formant limite en partie Nord (1 rive).

3°) LA CHASSE :

La fréquentation de grands cervidés permet l'octroi de 2 bracelets dont 1 cerf et 1 biche. Pour la saison 2024 / 2025 c'est 1 cerf illimité et 1 biche. Aucun plan de chasse chevreuil n'a été demandé, mais on peut imaginer 2 à 3 bracelets.

Sur la saison 2023 / 2024 une trentaine de sangliers a été prélevée.

A ce sujet uniquement, un accord verbal existe avec le fermier voisin qui cultive exclusivement du maïs sur 250 ha mitoyens.

Le fermier permet et participe aux chasses au sanglier en battue sur ses parcelles exclusivement. En contrepartie il lui est permis de laisser dépasser hors de sa limite de propriété son grand arroseur circulaire lui évitant ainsi un difficile déplacement de ce matériel.

En petits gibiers on trouve beaucoup de bécasses, du lièvre et du faisan. L'environnement important de cultures de maïs permet une exceptionnelle chasse au pigeon.

En sauvagine on a une bonne fréquentation de bernaches du Canada, de sarcelles d'hiver et de colverts.

4°) LA PÊCHE :

Dans la rivière vivent de belles truites fario, mais la pêche n'est pas pratiquée ni dans la rivière, ni dans l'étang.

5°) LES BÂTIMENTS :

Composés d'un ensemble disposé en U avec :

A - Maison d'habitation d'environ 150 m² de plancher sur 2 niveaux avec en rez-de-chaussée :

- Séjour, salon, cuisine américaine, chambre, salle d'eau avec douche, cellier, débotoire, WC, chaufferie.

Au 1er étage :

- Grande chambre mansardée, coin bureau, dressing, salle d'eau avec douche et WC.
- Couverture en ardoise composite en fibro-ciment.
- Isolation complète avec portes et fenêtres PVC en D.V.
- Chauffage au fuel.

B - Appartement type F2 de 50 m² avec entrée indépendante sous le préau, composé de :

- Séjour, chambre, coin-cuisine, salle d'eau avec douche et WC.

C - Préau fermé sur 3 côtés de 34 m² avec couverture bacs acier, dalle béton au sol.

D - Grange ancienne avec comble, partie ouverte à usage de garage, couverte en bacs acier.

E - Petite maison assez vétuste à usage de rendez-vous de chasse comportant :

- Séjour, chambre, salle d'eau récente avec douche et WC.
- Au dessus comble aménageable.
- Chauffage par poêle à bois et cheminée à foyer fermé.
- Couverture en bac acier.

F - Bâtiment légèrement à l'écart à usage de garage et de remise.

Assainissement individuel par mini-station d'épuration à boues.

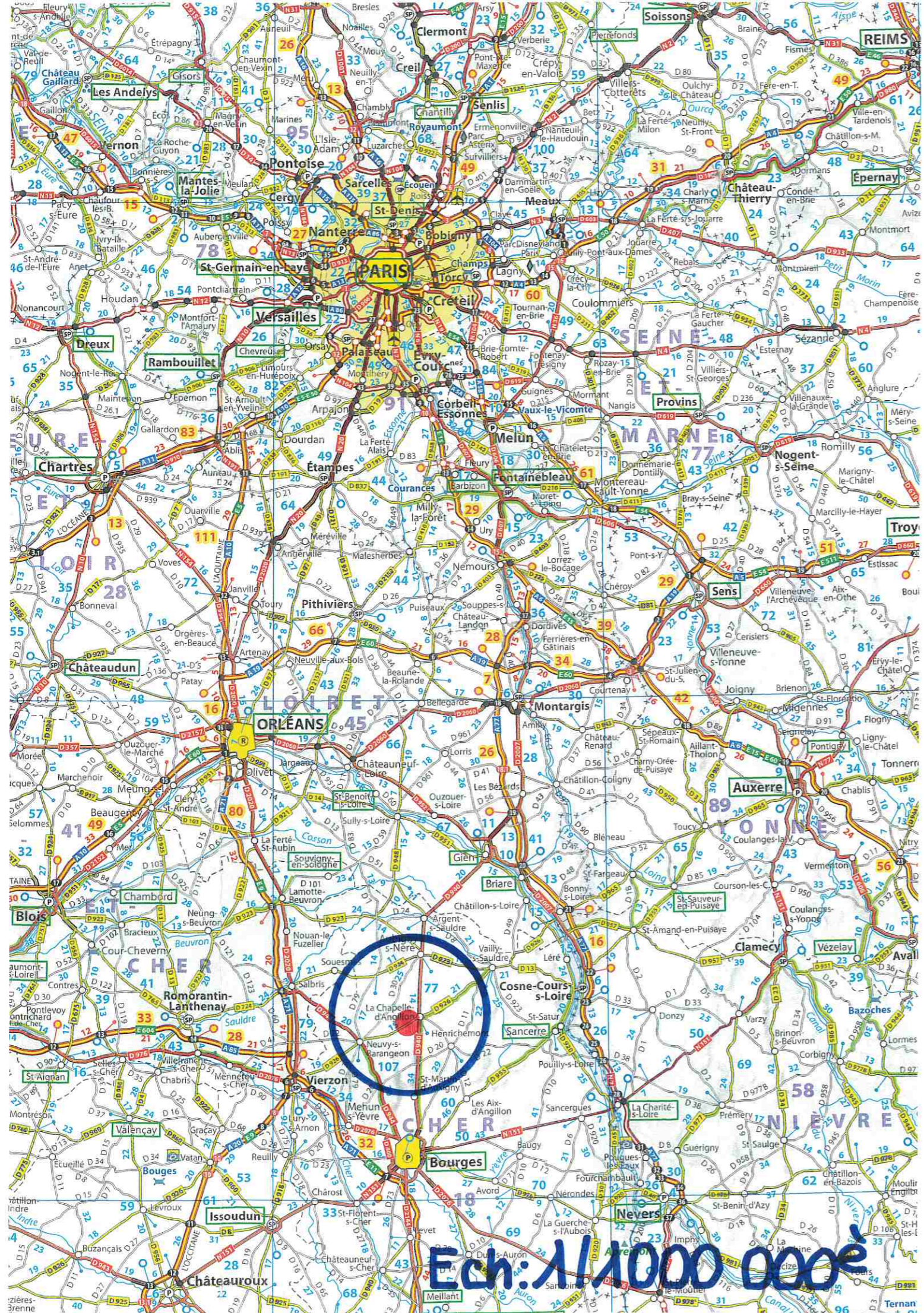
Taxe foncière 2024 = 900 euros

6°) CLASSEMENTS ENVIRONNEMENTAUX :

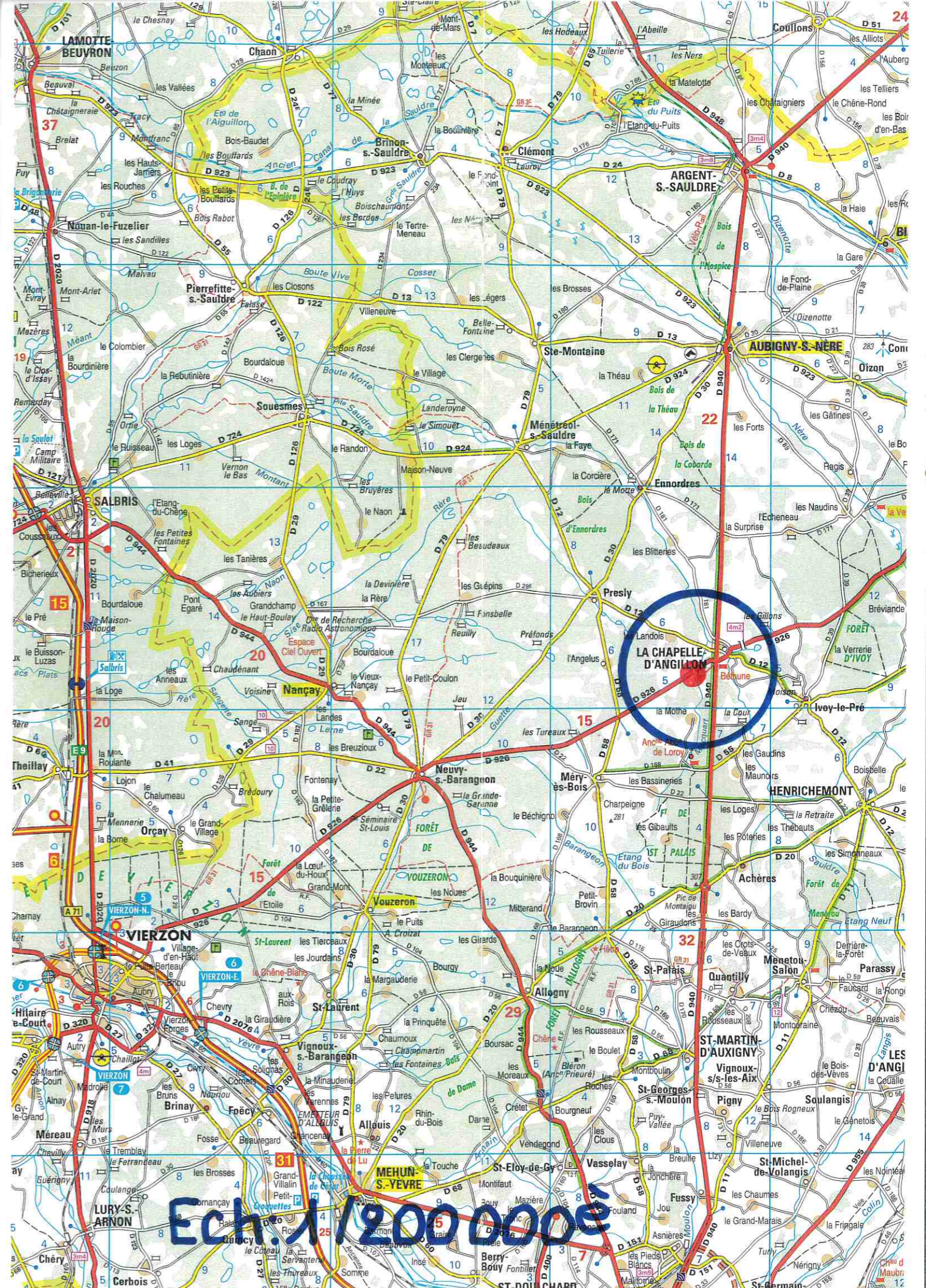
Pas de classement à notre connaissance.

PRIX DE VENTE 575 000 €

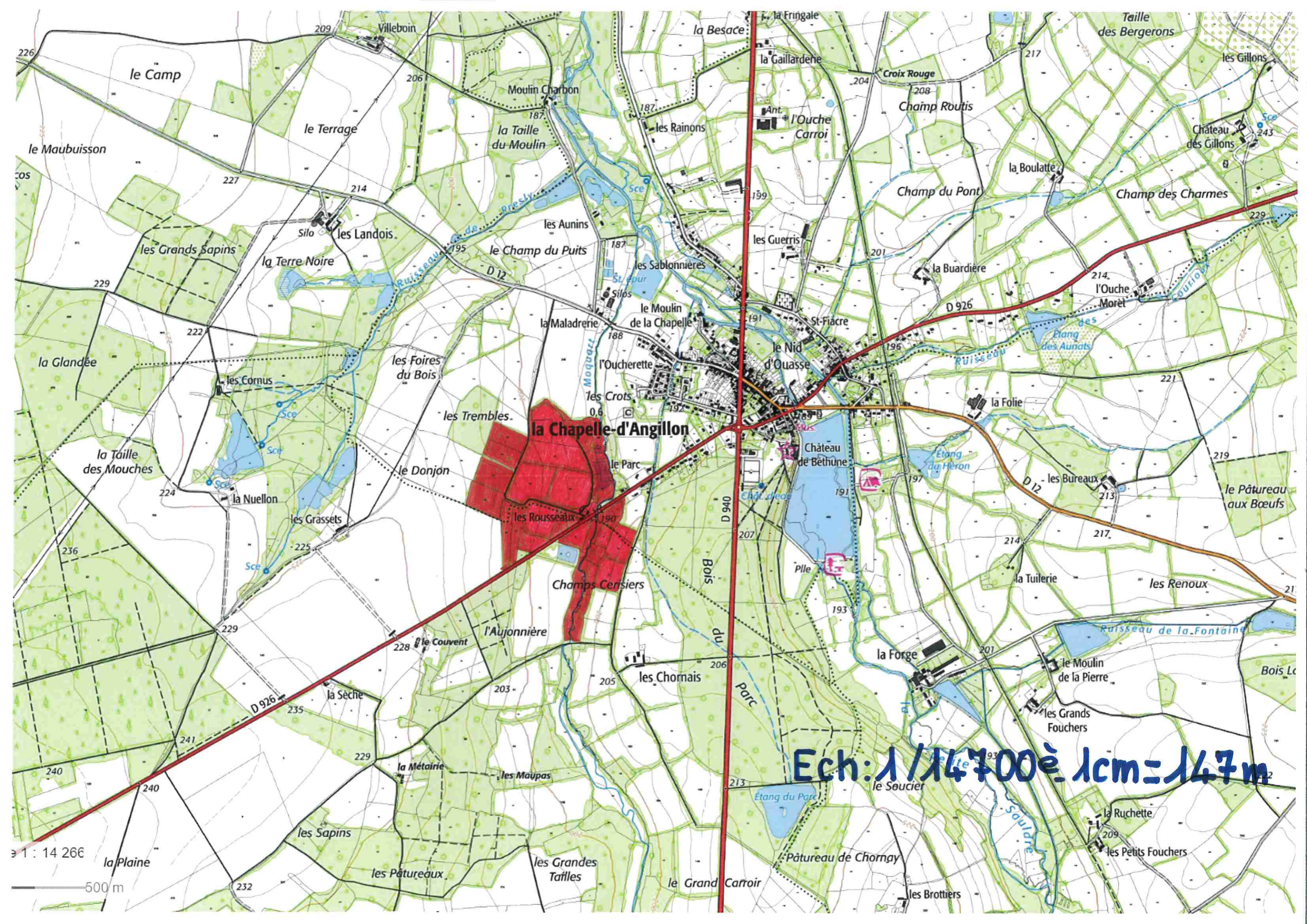
(Honoraires de transaction inclus à la charge des vendeurs).



Ech. 1/1000 000



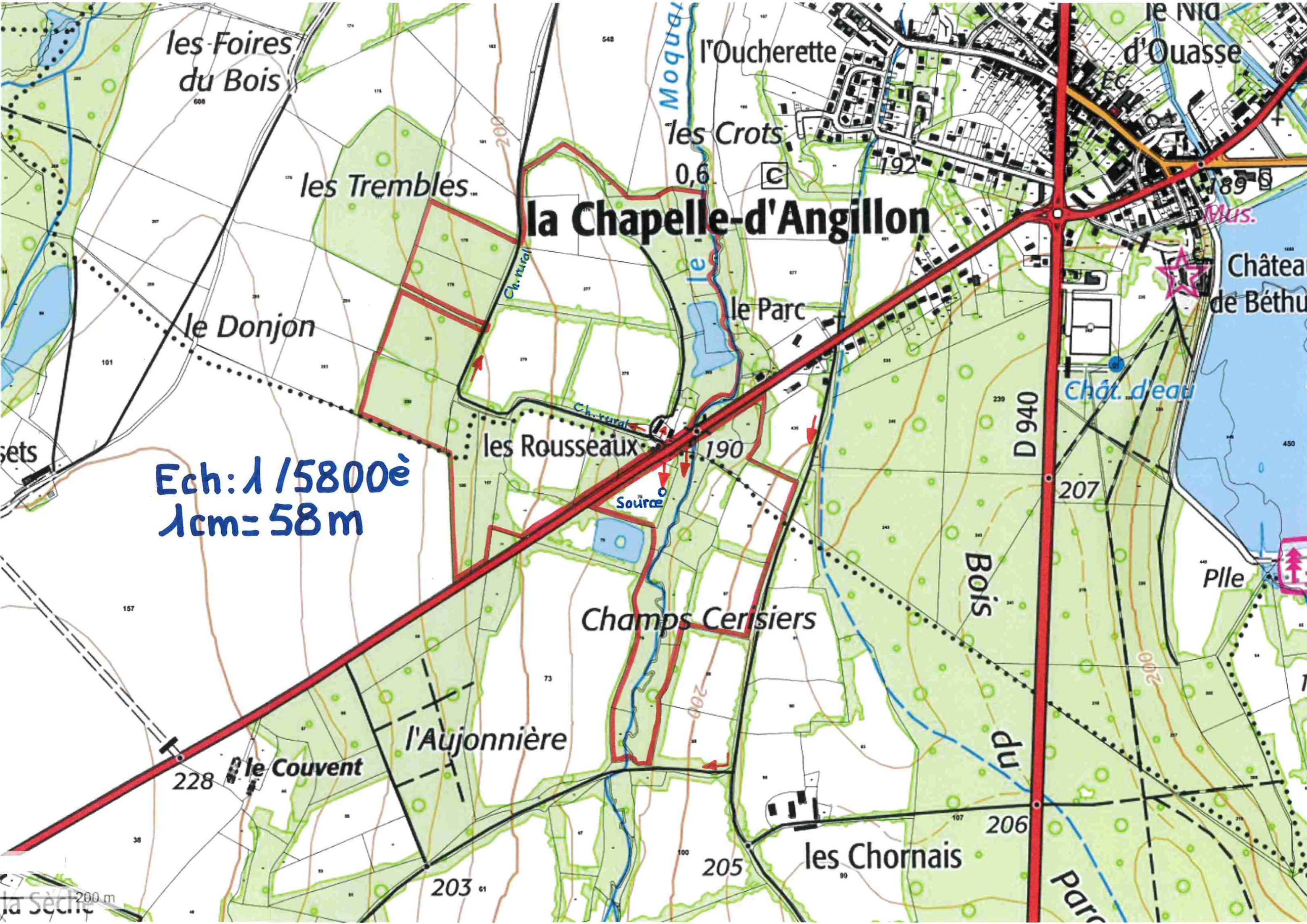
Ech. 1/200 000



la Chapelle-d'Angillon

Ech: 1/14700 è 1cm = 147m

500 m



Ech: 1/58000
1cm = 58m

la Chapelle-d'Angillon

les Foires du Bois

les Trembles

l'Oucherette

le Nid d'Ouasse

les Crots

le Donjon

le Parc

Château de Béthune

les Rousseaux

Source

Chât. d'eau

Champs Cerisiers

Bois

Plle

l'Aujonnière

le Couvent

les Chornais

Ech: 1/46000
1cm = 46m

100 m



LA-CHAPELLE-D'ANGILLON
OB

Ech: 1/4000^e - 1cm = 40m

34,0565 ha

MERY-ES-BOIS

10,6473 ha

