

Mandat exclusif de vente n°947

**DOMAINE DES ROUSSEAUX****33,3083 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, pin noir, aulne, peuplier, tremble et quelques bouleaux.
- **Terres agricoles :** libres de location et arial des bâtis = 11,9247 ha
- 3,4200 ha de prairies semées en " Sweet Grass ".
- Étang de 7 000 m<sup>2</sup>.
- Ruisseau Le Moquart qui borde 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.

Sur cette espèce seule, 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. 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 par les vendeurs, 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 m<sup>2</sup> de plancher en très bon état, sur 2 niveaux, avec en rez-de-chaussée :

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

**Au 1er étage :**

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

B - Appartement type F2 de 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 "dans son jus" 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 bacs acier.

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

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

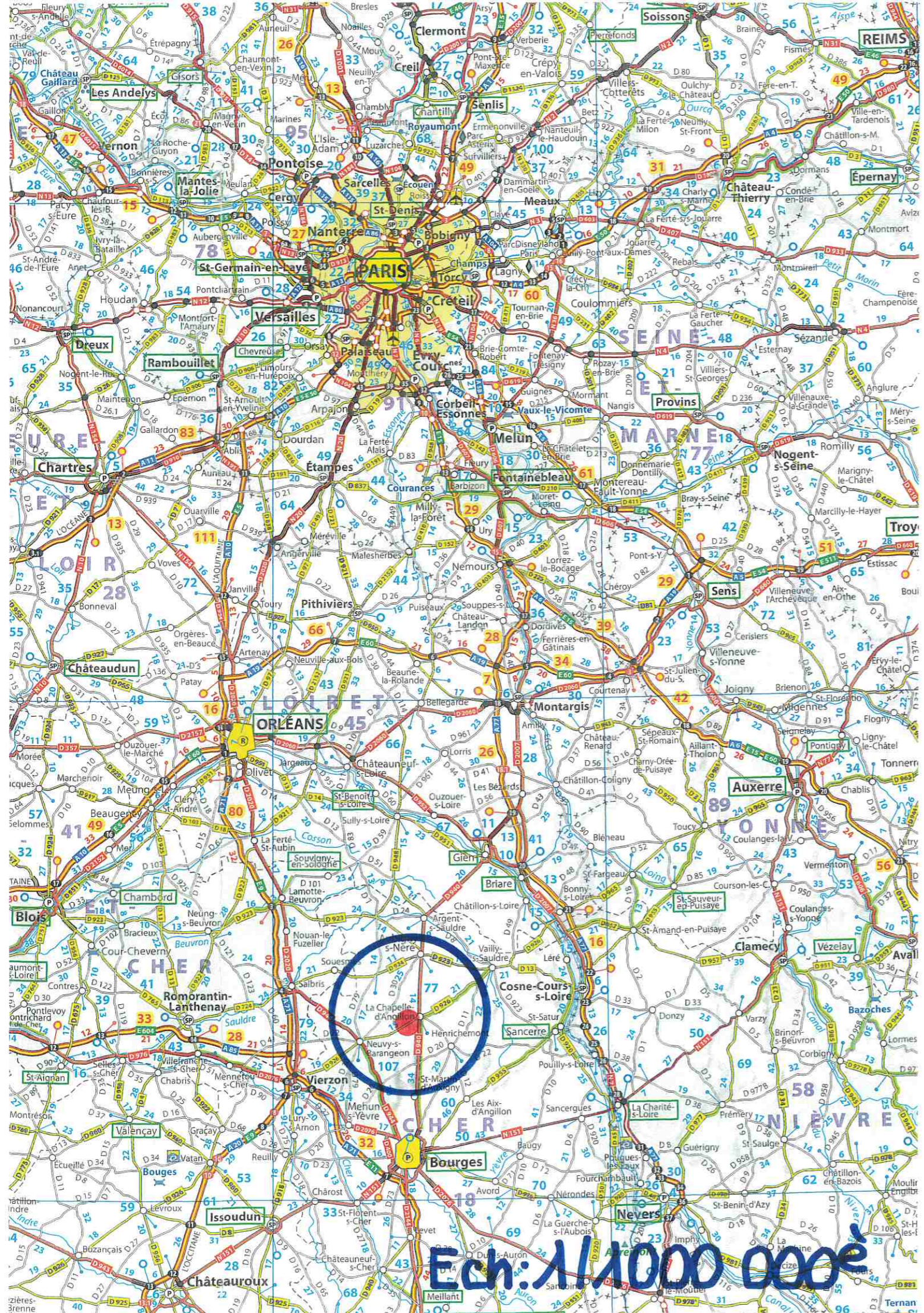
**Taxe foncière 2024 = 900 euros**

#### **6°) CLASSEMENTS ENVIRONNEMENTAUX :**

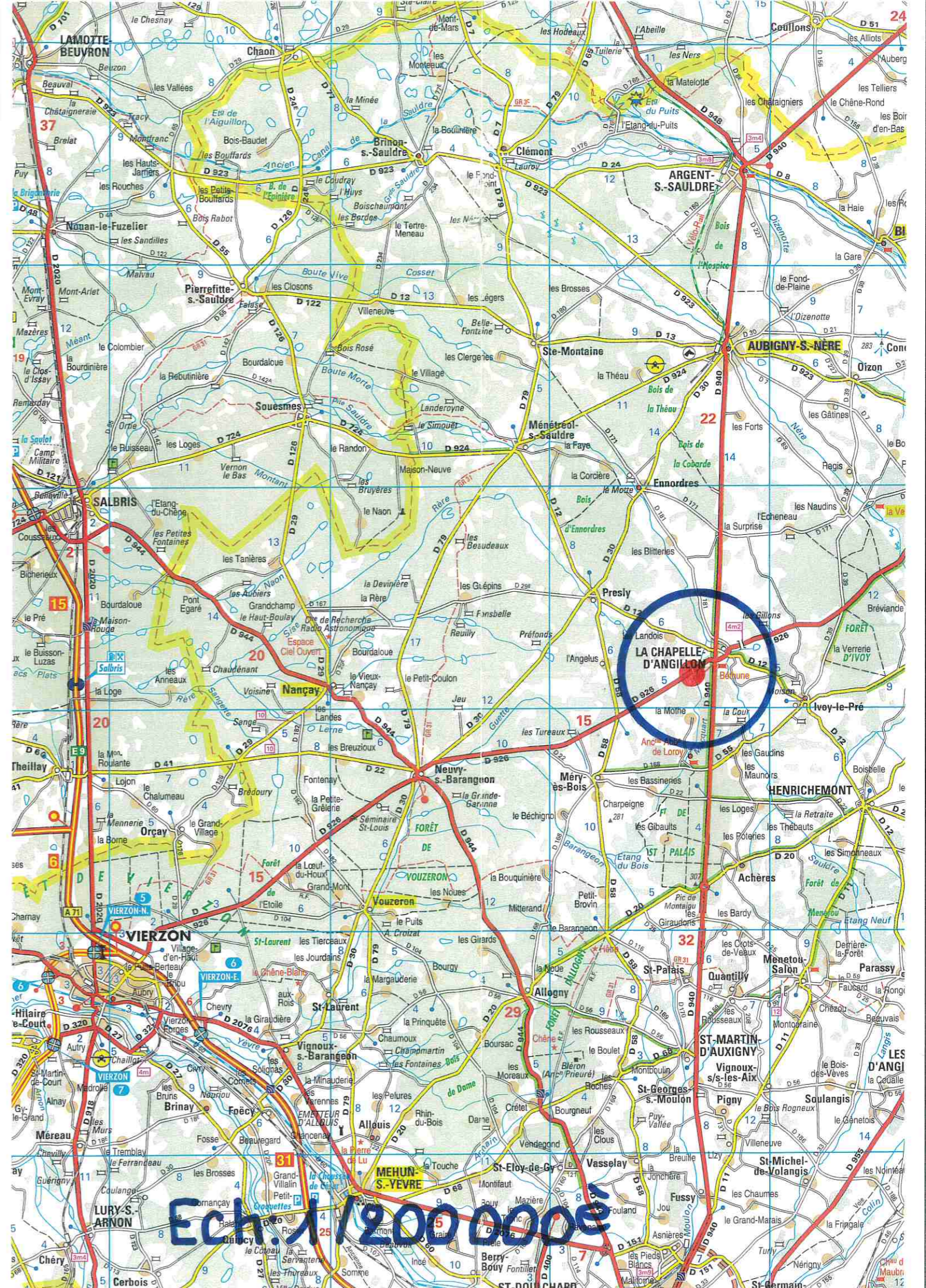
**Pas de classement à notre connaissance.**

**PRIX DE VENTE 420 000 €**

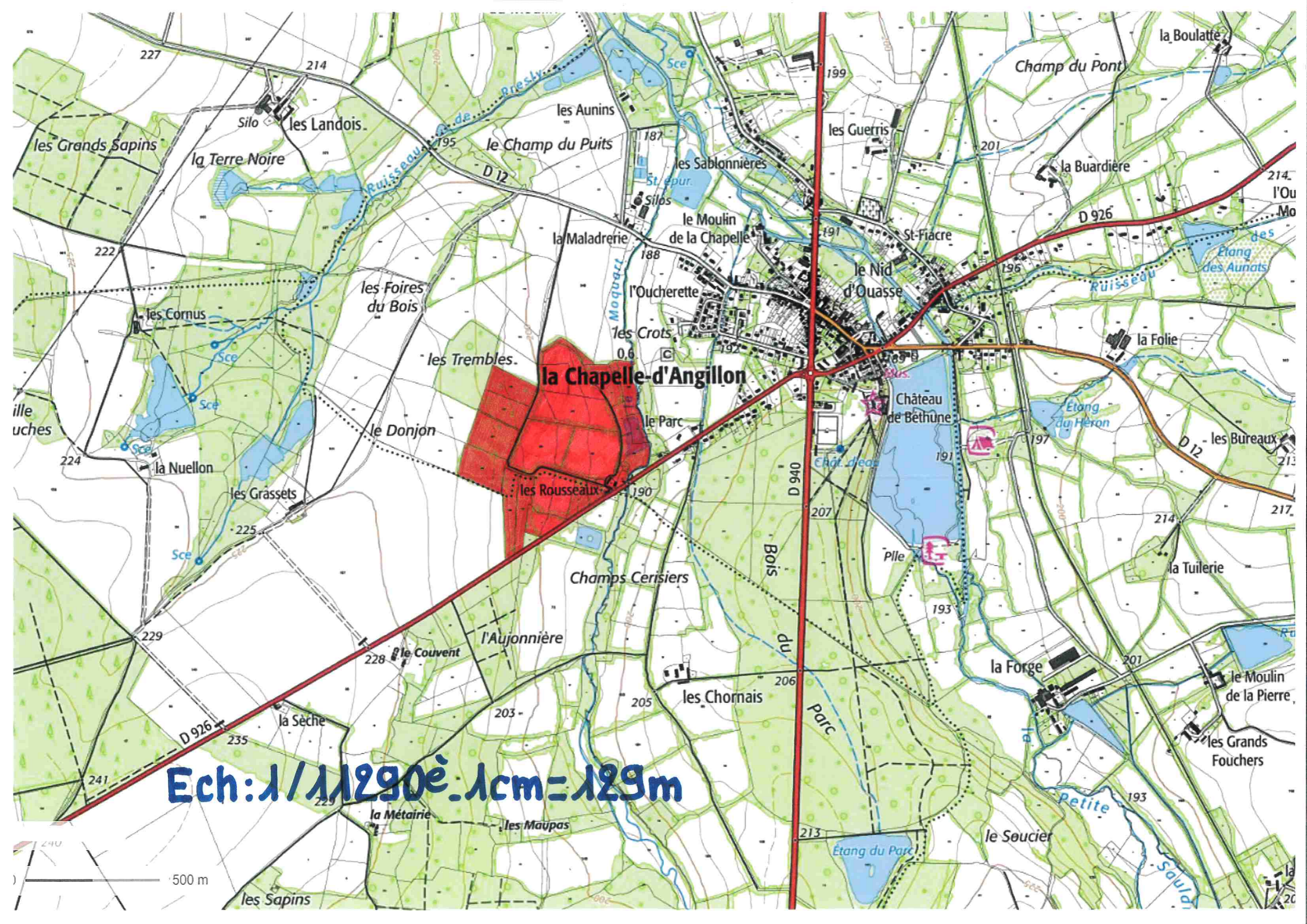
**(Honoraires de transaction inclus à la charge des vendeurs).**



Ech. 1/1000 000



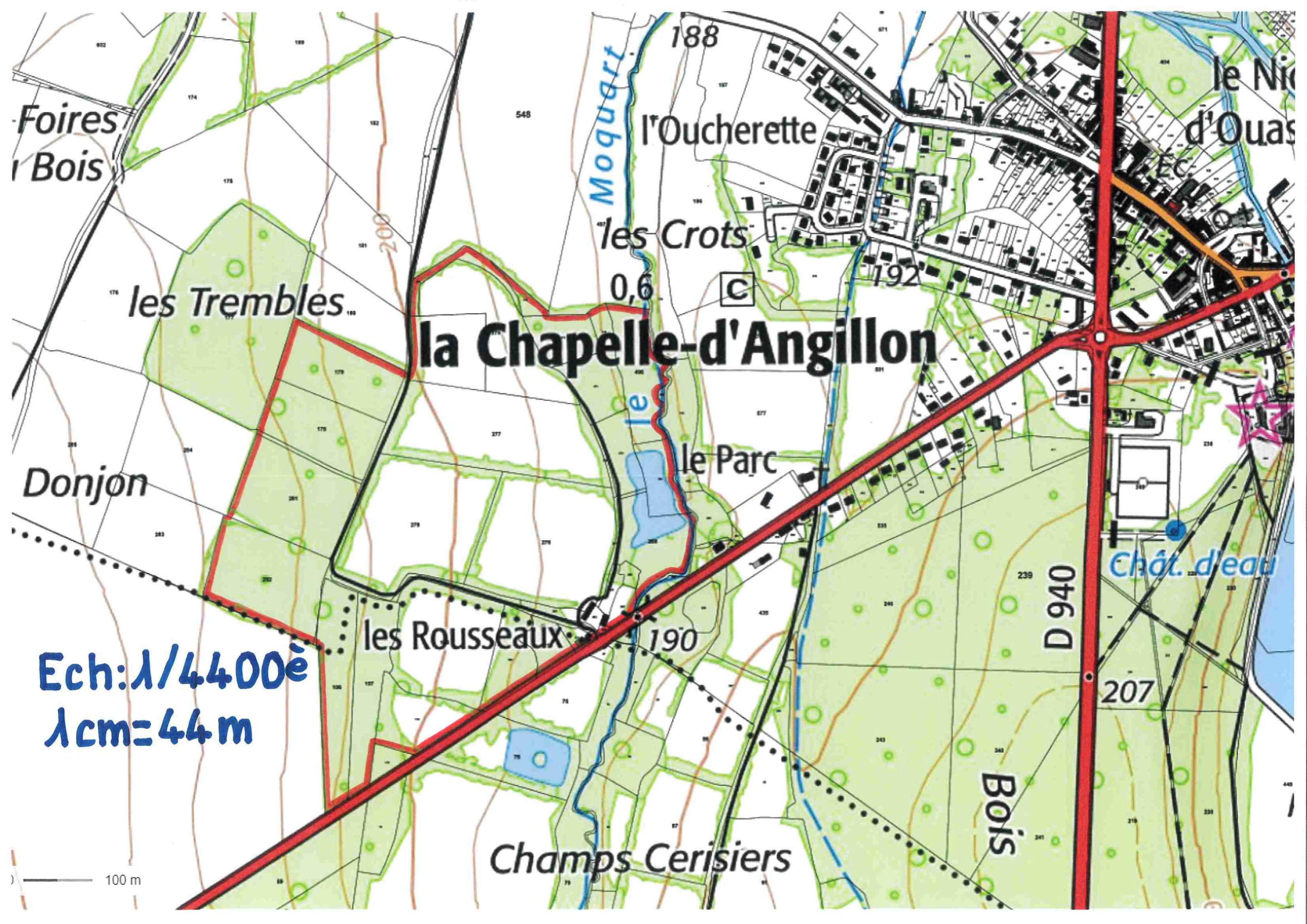
Ech. 1/200 000



**la Chapelle-d'Angillon**

Ech: 1/12900  $\dot{e}$  1cm = 129m





Foires  
Bois

les Trembles

Donjon

Ech: 1/44000  
1cm = 44m

le Moqrart

l'Oucherette

les Crots

la Chapelle-d'Angillon

le Parc

les Rousseaux

Champs Cerisiers

Bois

le Ni  
d'Ouas

Chât. d'eau

D 940

207

0,6

C

192

190

188

548

200

239

802

174

188

178

176

179

204

203

277

279

278

877

305

306

239

234

233

240

216

220

100 m



Ech: 1/3600 è 1cm = 36m

100 m

