



Broker: María Fernanda Canals
CMCPSI 6354 / CUCICBA 7193

Vendedor: Luis Etchegaray

Mail: luis.etchegaray@remind.com.ar

Contact Info: +54 9 11 28 64 52 68 / +54 9 11 53 89 96 54



ESTANCIA EL CABILDO

En el sur de la Provincia de Buenos Aires, en el norte de la Patagonia se encuentra esta Estancia en la Isla del Jabalí rodeado de dunas próximo al pueblo pesquero Bahía San Blas, a tan solo 1 km de la costa virgen del Mar Argentino, Provincia de Buenos Aires. Distancias y Ubicación

A Bahía San Blas 6 km.

A la RN3 por ripio 60 km.

A Carmen de Patagones/Viedma 100 km.

A Bahía Blanca 275 km.

A ciudad de Buenos Aires 980 km

Área La propiedad está ubicada en la isla Reserva Natural Isla del Jabalí, lugar con abundante vida salvaje y alejada de la contaminación urbana.

40°36'29"S 62°12'01"W

Superficie Campo: 294 Has

Casa Principal: 920 M2

Estilo Colonial con una espectacular galería de 80 Mt. de largo y su torre central le dan una notable similitud a El Cabildo de Bs As. La propiedad funciono como harás de caballos anteriormente, con una larga hilera de boxes y una torre en el medio.

El hall de entrada conduce a la derecha a la Sala de estar y a la izquierda al comedor, desde allí es posible asomarse a la bodega, equipada con un gabinete a medida y un moderno refrigerador para vinos. Gran comedor con ventanas abatibles de primera calidad con mosquiteros metálicos y una barra desayunador a

Características:

- Sup. estancia: 300 has.
- Sup. casa ppal.: 920 m2
- Jardín íntimo: 2,25 has.
- Sup. estancia: 300 has.
- Pileta de natación: 10x6
- Galpón: 16x14
- Oficina anexada a galpón: 240 m2
- Manga c/ corrales, bebederos y embarcaderos.
- Planta frigorífica de 163 m2

la cocina. En el centro estufa a leña. Importante cocina con horno y fregaderos de acero inoxidable para al menos 20 comensales. Refrigerador comercial y freezer, conectado con zona de parrillas, 2 chimeneas y despensa. En el living/salón central con puertas francesas que da a la terraza del patio trasero. Gran chimenea y Aire Acondicionado (frio/calor). Dentro de living una sala de lectura abierta. La casa cuenta con 5 dormitorios (piso flotante de madera) con 2 baños completos. Apartamento de huéspedes con entrada propia y vista a la pileta, tiene un dormitorio y baño en suite con AA (frio/calor). En la torre subiendo por escaleras de madera llegamos a un pasillo q da a un baño completo y siguiendo un piso mas llegamos a un dormitorio tipo loft con grandes ventanales, con vista 360° al campo, por ultimo una escalera de hierro nos lleva a la azotes. Al otro lado de la casa del lado izquierdo se encuentra el área de servicio con sala/comedor, cocina, 3 dormitorios y un baño.

La casa actualmente tiene 8 dormitorios, 5 baños y grandes posibilidades de expansión con habitaciones adicionales y sus respectivos baños. Dos salones grandes (64 m2 y 80 m2) corresponden a garaje y deposito.

PILETA DE NATACIÓN La piscina exterior de cemento con un tamaño de 10 x 6 m se eleva ligeramente del resto de la terraza y del nivel del jardín para crear una terraza más protegida. La piscina está bordeada con baldosas antideslizantes y canteadas atérmicas de piedra pómez que absorben el calor y el agua gracias a su estructura porosa. También se colocó un sistema solar de calentamiento de agua fuera de la vista junto a la piscina y, por último, pero no menos importante, para los baños nocturnos, la piscina cuenta con 3 luces nocturnas incorporadas en sus paredes bajo el agua.

JARDÍN: Dentro de la gran propiedad de casi 300 ha y alrededor de la casa hay un cuadrado más pequeño con césped cortado, que forma un jardín más "íntimo" de 2,25 ha (150x 150 mt), posee una gran terraza solarium con bordes de plantas y una gran piscina al aire libre climatizada con energía solar frente al soleado lado norte. Al otro lado de la casona se encuentra otra terraza que da al patio trasero con una hilera de viejos eucaliptos. Terraza Galería – terraza al lado.

ÁREA DE TRABAJO: GALPÓN / GARAJE (aprox. 16 x 14 m) con OFICINA anexada 240 M2. Está situado en el patio trasero y posee además un entrepiso para almacenaje. Equipada con herramientas, bancos de trabajo, puntos de electricidad y fosa para reparar automóviles y camiones. Dentro de la propiedad se encuentran dos posiciones de transformadores trifásicos para poder suministrar la electricidad a las diferentes áreas de trabajo y a la vivienda.

MANGA CON CORRALES, BEBEDEROS, EMBARCADEROS y BALANZA ELECTRÓNICA DIGITAL (hasta 800kg para pesaje de animales).

SUMINISTRO DE AGUA: Lo que realmente hace que este campo sea único respecto al resto de campos vecinos en cuanto a la riqueza de su interminable **PROVISIÓN DE AGUA DULCE**. El agua es bombeada desde el suelo a poca profundidad (1,28m) por un **MOLINO** durante todo el año. Además, la Estancia el Cabildo se desempeñó extraordinariamente en drenaje en comparación con las tierras circundantes durante fuertes lluvias debido a las excelentes condiciones del suelo y la abundancia en vegetación. No hubo pastoreos intensos de ganado en los últimos 7 años o más.

FRIGORÍFICO: (163m²). Planta frigorífica en pleno funcionamiento que incluye **HABILITACIÓN Y PERMISOS** para la faena de las especies **BOVINAS** y **OVINAS**, con producción diaria, única en la zona y cada vez más solicitada. La empresa ofrece interesantes oportunidades de negocio en un mercado en crecimiento.

SERVICIOS

Electricidad de Red

Internet / WIFI

Telefonía

APTITUD Y EJES COMERCIALES

a) Frigorífico, en funcionamiento con capacidad de faena de 20/ 30 cabezas diarias a fason de bovinos.

Certificado de Faena y Administración General del Agua, AGA

b) Turístico, lo pintoresco de la zona, la posibilidad de la pesca deportiva y caza de jabalíes, liebres, perdices, ñandúes. Cabalgatas por médanos y playas. Travesías de moto o cuatriciclos por las dunas.

c) Ganadería, cría y recria, con pastizales naturales y aptos para pasturas y verdeos de invierno.

Receptividad: 150 vacas madres.