

Bersano Propiedades - Cód. Prop: **DD391328**

Venta - Campos

Ea. La Quebrada - Tomás Jofré **Buenos Aires Interior - Tomás Jofré**



Descripción:

Introducción:

Se trata de un establecimiento de campo de aptitud mixta, ubicado en una zona de gran valor comercial debido a la existencia de innumerables centros gastronómicos, muy cercano a la ciudad de Buenos Aires. El campo posee una casa de estilo colonial, de aprox. 380 m2, construida en el siglo XIX, rodeada de un parque con añosa arboleda de 3 has. de superficie. Es cruzado por un arroyo (arroyo Balta), quedando definidos 3 ambientes principales de suelos. Un 55 % de la superficie corresponde a suelos netamente agrícolas, 28 % suelos de aptitud mixta y restos netamente ganaderos. Está dividido en 19 partidas inmobiliarias, lo que lo hace especialmente atractivo para la transformación en club de chacras u otra clase de desarrollo inmobiliario especial. Precio por hectárea.

Ubicación:

Provincia de Buenos Aires, Partido de Mercedes, Circunscripción X, casi lindero a la localidad de Tomás Jofré, desde la que se accede por camino de tierra. Distancias: Tomás Jofré (asfalto), 700 mts.: Ruta Nacional N° 5, 7,5 km.; Mercedes 12 km.; Luján, 34 km.; Capital Federal, 90 km.

Estructura:

El estado de las construcciones e instalaciones en generales regular, a excepción de la casa principal y la pileta, que es bueno.

- Casco en parque de 3 has, con arboleda de variadas especies de gran porte.
- Casa principal, de 380 m2, con galería. De construcción antigua, del siglo XIX.
- Casa en reparación, de 180 m2.
- Pileta de natación, con forma arriñonada.
- Cancha de tenis en desuso.
- Galpón con techo a 2 aguas, de 200 m2.
- Casa de encargado. de 60 m2. Adosada al galpón.
- 4 boxes. de material. En construcción.
- Puesto de 60 m2. En desuso.
- Galpón de ordeño de 60 m2, con fosa. En desuso
- Manga de 6 mts. con 5 corrales y cargador.
- 3 aguadas completas. Agua de buena calidad.
- Bomba de agua en casco y en puesto.
- Alambrados convencionales dividen el campo en 22 potreros.

- Electrificación trifásica de línea.
- Camino interno, con puente en arroyo.

Características del campo:

Con forma rectangular casi cuadrada y eje mayor sentido SE-NO, su relieve es plano con una hondonada central definida que lo atraviesa en sentido S-N, conformada por el área de influencia del arroyo Balta, alternando 3 ambientes principales bien definidos: planos altos, pendientes y hondonada: 1) Planos altos: suelos franco limosos, profundos, imperfectamente drenados, aptos para ganadería de ciclo completo en rotación con agricultura de rendimientos medos. Pueden clasificarse como un complejo de argialboles y argiacuoles, clase IVws de capacidad de uso. Ocupan un 50% de la superficie. 2) Pendientes: suelos de similares características, en posición de pendiente corta hacia el arroyo Balta, con similar potencial productivo, clase Vws de capacidad de uso. Ocupan un 35% de la superficie. 3) Hondonada: Suelos de complejos hidromórficos aledaños al arroyo Balta, con rasgos de alcalinidad, aptos para la implantación de praderas con especies adaptadas al medio (festuca, agropiro, lotus, etc), clase VIIws de capacidad de uso, ocupan el 15% restante del campo Productivamente, se trata de un campo de aptitud ganadera de ciclo completo o tambo, con planteos de agricultura de rotación en los ambientes de planos altos y pendiente. Es factible también la producción de caballos deportivos. A su vez, por su ubicación, casco y entorno, es adecuado para descanso de temporada y fines de semana, además de emprendimientos turísticos y un potencial fraccionamiento.

Ambientes: 10
Dormitorios: 7
Antigüedad: 120 años
Apto Profesional:
Baños: 3
Estado: Excelente
Superficie Total: 2020000 mts.
Superficie Cubierta: 380 mts.
Superficie Semicubierta: mts.
Superficie Descubierta: mts.
Expensas:
Orientación:
Luminosidad:

Precio: u\$s 13.500.-

Mas fotos en:

<https://www.argenprop.com/Propiedades/Detalles/9615098--Campo-en-Venta-en-Pdo.-de-Mercedes>