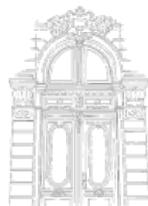


# PONCET & PONCET

*L'Immobilier d'Exception*  
FRANCE

PROPRIÉTÉ VITICOLE PROCHE LIMOUX DANS L'AUDE, 46 HA GÉNÉRANT DE BEAUX REVENUS.



[www.poncet-poncet.com](http://www.poncet-poncet.com)

Exclusive Affiliate of Christie's International

# PONCET & PONCET

*L'Immobilier d'Exception*

FRANCE

PROPRIÉTÉ VITICOLE PROCHE LIMOUX DANS L'AUDE, 46 HA GÉNÉRANT DE BEAUX REVENUS.

**SITUATION :** En pleine campagne de l'Aude, sans aucune nuisance, au calme absolu, à 10 km de Limoux, à 1h15 de Toulouse et son aéroport international

**DESCRIPTION :** Domaine de 46 ha d'un seul tenant, dont les bâtiments sont en position dominante avec vues à 360° ! Il est desservi par une route privée carrossée venant du village appartenant au domaine. Lieu parfaitement adapté au développement d'une activité d'événementiel oeno-touristique.

**Les BÂTIMENTS :** L'ensemble de bâtiments est à rénover, il propose une maison d'habitation d'environ 300 m2 qui est inhabitée depuis pas mal d'années, il faudra prévoir des travaux qui permettront une rénovation à son goût. Un bureau aménagé permet de s'occuper du quotidien de l'exploitation. Nombreuses dépendances, dont une cave de vinification.

**La CAVE :** Tout le matériel de cave et de culture est complet. La cave a une capacité d'environ 4450 hl (béton, inox et résine)

**Les TERRES et VIGNES :** 46 ha de vignes d'un seul tenant, dont 44,5 en AOP Limoux et 1,5 IGP, 1,5h de parc et zone bâtie. L'âge moyen des vignes est de 16 à 17 ans. Régulièrement arrachées et replantées, il y a très peu de manquants ni de vieilles vignes. Elles sont toutes palissées. Les cépages : Merlot, Cabernet franc, Malbec, Grenache, Pinot, Syrah, Sauvignon, Chardonnay. Tout est vendangé à la machine.

**PRODUCTION :** Les rendements sont de l'ordre de 80hl/ha en moyenne car il n'y a pas de soucis d'eau grâce au climat océanique de Limoux. Ceci permet d'obtenir un chiffre d'affaire très intéressant et des résultats positifs. Aujourd'hui la majorité des vins est vendue en vrac. Seulement environ 5000 bouteilles sont vendues en local, ce marché est à développer à son goût.

**NOTRE OPINION :** De part sa situation isolée, ce site peut aisément être utilisé pour y développer une activité d'événementiel, mariages, séminaires, gîtes, restaurant...

**NB :** Le prix s'entend hors stocks et avances aux cultures. Dossier sur demande

**CONTACT :** Hélène DESSERT +33 (0)6 14 60 32 32

Prix : 1 590 000 € FAI

Réf. 1761 PP.



[www.poncet-poncet.com](http://www.poncet-poncet.com)

Exclusive Affiliate of Christie's International