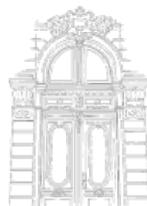


PONCET & PONCET

L'Immobilier d'Exception

FRANCE

DOMAINE VITICOLE 73 HA DOMINANT LA VALLÉE DE LIMOUX AVEC TRÈS BELLE BÂTISSE ET CAVES



www.poncet-poncet.com

Exclusive Affiliate of Christie's International

PONCET & PONCET

L'Immobilier d'Exception

FRANCE

DOMAINE VITICOLE 73 HA DOMINANT LA VALLÉE DE LIMOUX AVEC
TRÈS BELLE BÂTISSE ET CAVES

LOCALISATION :

Très au calme, sans aucune nuisance, situé dans la vallée de Limoux, entre Carcassonne et Toulouse. Autoroute à 15 minutes, Gare TGV à 25 minutes et Aéroport international de Toulouse à 1h15.

DESCRIPTION :

Offrant une vue époustouflante, Domaine de 73 ha d'un seul tenant dont 26,5 ha de vignes, avec en son coeur une bastide du XVIIIe siècle, entièrement rénovée avec goût, répartie en trois habitations indépendantes, et est complétée par une maison de gardien isolée. Elle offre un cadre de vie élégant et spacieux, avec de grandes pièces lumineuses, d'une piscine et d'un jardin paysager d'environ 4000m² orienté plein sud.

BÂTIMENTS :

Ils proposent de très belles vues dominantes sur la vallée à perte de vue ! La bastide principale d'une superficie totale de près de 440 m², est divisée en trois habitations distinctes :

- La maison principale, offre plus de 260m² avec 4 chambres dont 2 avec salle d'eau en suite, grande réception, petit salon, cuisine, salle de bain, buanderie et cave à vin au sous sol.
- Dans la prolongation de l'habitation principale, une seconde maison plus petite propose environ 100m² avec une chambre, une salle d'eau, un grand salon cuisine.
- La bâtisse se termine par un gîte de 60m² avec les mêmes prestations.

Un logement de fonction de 105 m² avec 3 chambres et un jardin peut accueillir un employé ou un couple de gardiens.

La cave a une capacité de 2 900 hl, un chai à barriques et de grands espaces de stockage et d'embouteillage. Le matériel de cave et de culture sont complets et inclus dans la vente

TERRES et VIGNES:

Le domaine s'étend sur 73 ha d'un seul tenant, dont 26,5 ha en AOP Limoux et IGP certifiés bio bénéficiant d'une attention particulière, grâce à l'altitude du domaine (entre 250 et 300 mètres) et aux importantes variations de températures entre le jour et la nuit. Le reste des terres est constitué de terrains nus bien orientés. Le terroir varié, avec des sols argilo-calcaires et des galets roulés, offre un cadre exceptionnel pour la viticulture.

PRODUCTION:

L'exploitation propose des gammes de vins dans les trois couleurs. Les ventes sont orientées vers l'exportation, et dans un réseau de cavistes parisiens. La totalité de la production est vendue en bouteille, la marque et le fichier clientèle sont inclus, il est important de noter que la société dégage des bénéfices conséquents.

CE QU'ON EN PENSE :

Un domaine viticole de grande qualité, dans un site ayant un charme fou, avec des installations modernes et un terroir idéal, offrant de nombreuses possibilités de développement, que ce soit pour l'extension du vignoble ou l'amélioration de l'infrastructure. Sa situation géographique, avec des vues imprenables sur les Pyrénées et un environnement calme, en fait un lieu à la fois intime et propice à la production de vins d'excellence, dans un cadre de résidence exceptionnel.

CONTACT : Hélène DESSERT 06 14 60 32 32 // + 33 614 603 232

Prix : 4 240 000 € FAI

Réf. 1916 PP.

www.poncet-poncet.com

Exclusive Affiliate of Christie's International