LEGGETT IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: 101928XRO33 Prix: 1 166 000 EUR

Honoraires: 6 % TTC inclus charge acquéreur (1 100 000 EUR hors honoraires)

**Beau VIGNOBLE - 26 ha BIO en très bon état - 2 maisons en pierre - chai de vinification - matériel viti-vini!**

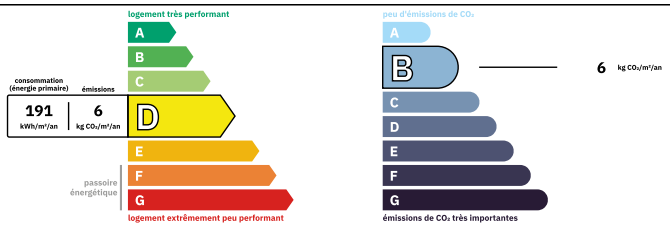
## INFORMATION

| | |
|---|---|
| Ville: | Doulezon |
| Département: | Gironde |
| Ch: | 7 |
| SdB: | 4 |
| Surface: | 480 m2 |
| Terrain: | 270000 m2 |

## RÉSUMÉ

Très belle opportunité pour ce domaine de 26 hectares en AOC Bordeaux d'un seul tenant - en BIO - beau terroir - grand chai de vinification - 2 habitations en pierre !
La propriété se situe à 22 Km de Saint-Emilion, à 28 Km de Libourne et à 55 Km de Bordeaux centre.

## DPE




Logement peu performant
Coûts annuels énergies estimés
Entre 2800 € et 3820€ pour 2021

NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr

# DESCRIPTION

Le domaine d'une contenance totale d'environ 28 hectares est constitué de :
- 25.8 ha de vignes en AOC Bordeaux (4.78 ha de blanc et 21.02 ha de rouge)
- 1.8 ha de bois, prairie, sol, bâti …

NOTE: Possibility d'extension avec 8 hectares attenants.

BIO Vignoble quasiment d'un seul tenant en excellent état, densité de 4 761 pieds/ha, restructuré dans sa totalité. Les vignes sont plantées à 2 mètres d'écartement entre les rangs et installées avec des piquets métalliques pour 80% du vignoble. L'âge moyen du vignoble est d'environ 15 ans. L'encépagement est constitué de Merlot, Cabernet Sauvignon, Petit Verdot, Cot, Sauvignon Blanc et Gris, Muscadelle, Semillon.

Bâtiments :

On y trouve :
- Un grand bâtiment d'exploitation en très bon état de 850 m², comprenant 2 cuviers, un chai à barrique puis un hangar agricole. La cuverie est composée de cuves ciment (volume total de 1268 hL) et inox (volume total de 1242 hL).
- Une première maison en pierre rénovée (prévoir des travaux de finition) de 290 m² avec 3 chambres, salle à manger, cuisine équipée, ancienne cuisine des vendangeurs avec cheminée…
- Une seconde maison rénovée d'environ 130 m² avec 3 chambres et un grand garage de 90 m².

Divers:

- Un nom de château déposé,
- Distribution des vins essentiellement au négoce,
- Matériel viticole et vinicole complet et bien entretenu,
- Taxe foncière de 1975 €,
- La valorisation des stocks sera à préciser au

# TAXES LOCALES

**Taxe habitation:** **EUR**

# NOTES