

Propriété viticole AOP Saint-Émilion Grand Cru – Charme et potentiel au cœur du vignoble bordelais



INFORMATION

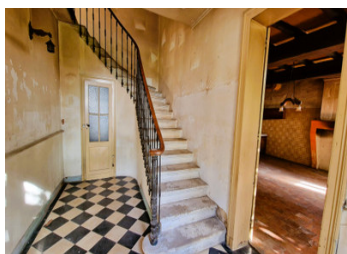
Ville:	Saint-Émilion
Département:	Gironde
Ch:	6
SdB:	1
Surface:	350 m2
Terrain:	49696 m2

RÉSUMÉ

Cette propriété viticole pleine de charme offre un potentiel exceptionnel pour les amateurs de belles pierres et de projets authentiques. Bien qu'elle nécessite des travaux de rénovation pour en révéler tout le confort et l'élégance, son environnement paisible, son caractère architectural et ses nombreuses dépendances en font une base idéale pour créer une demeure unique au cœur du vignoble bordelais.

Les dépendances — chai, pigeonnier, savoyarde, garages — représentent un atout majeur, ouvrant la voie à de multiples possibilités d'aménagement : gîtes, espaces de loisirs, ateliers ou locaux professionnels.

L'ensemble comprend près de 5 hectares de vignes en appellation AOP Saint-Émilion Grand Cru, apportant une valeur ajoutée significative et un potentiel de revenus attractif. Pour les acquéreurs

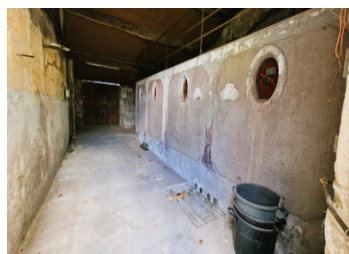


DPE

DPE non requis.

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.



TAXES LOCALES

Taxe foncière: 2613 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

Située à seulement 40 minutes de Bordeaux, cette propriété viticole de caractère se trouve à proximité immédiate de Saint-Émilion, l'un des villages les plus prestigieux du sud-ouest de la France. Elle offre un énorme potentiel pour ceux qui recherchent une maison en pierre à rénover dans un cadre viticole renommé.

La propriété :

La maison principale comprend six chambres, une cuisine avec salle à manger et une salle d'eau.

Plusieurs dépendances en pierre complètent l'ensemble : un chai, un pigeonier, un garage et une savoyarde traditionnelle.

Environ 60 m² de combles aménageables offrent la possibilité d'agrandir les espaces de vie selon vos besoins.

Le jardin, d'une superficie de 2 040 m², constitue un agréable espace extérieur, idéal pour profiter de la tranquillité des lieux.

Vignoble et dépendances :

L'un des grands atouts de cette propriété réside dans ses près de 5 hectares de vignes en appellation AOP Saint-Émilion Grand Cru, apportant une réelle valeur ajoutée à l'ensemble.

Ce vignoble offre un revenu potentiel intéressant pour un futur acquéreur.

Pour ceux souhaitant exploiter directement les vignes, il est à noter qu'un bail en cours reste valide pour huit années supplémentaires.

Aspects techniques :

Aucun système de chauffage actuellement installé

Double vitrage à l'étage, simple vitrage au rez-de-chaussée

Toiture et charpente en bon état, mais travaux d'isolation à prévoir

Fosse septique à remplacer (coût estimé : environ 15 000 €)

La maison est située en bordure d'une petite route de campagne, peu fréquentée, garantissant calme et