

## DOMAINE VITICOLE DE PRESTIGE – Propriété d'exception au cœur du Minervois (bâtiments du XV<sup>e</sup> siècle SUR 47Ha)



## INFORMATION

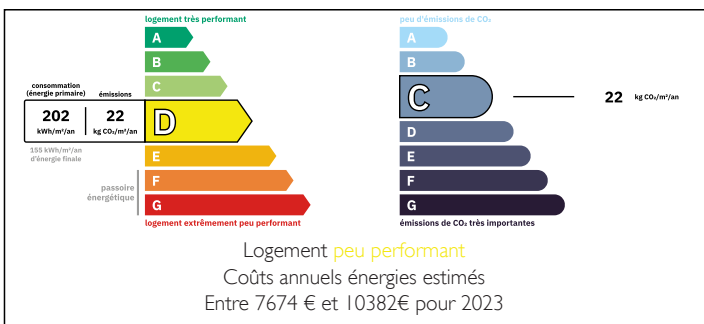
Ville:	Cesseras
Département:	Hérault
Ch:	8
SdB:	6
Surface:	442 m <sup>2</sup>
Terrain:	560000 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Situé au cœur du Minervois, dans l'une des appellations les plus réputées du cru, ce magnifique domaine viticole conduit en agriculture biologique s'inscrit dans un environnement naturel préservé, empreint d'authenticité et de sérénité.

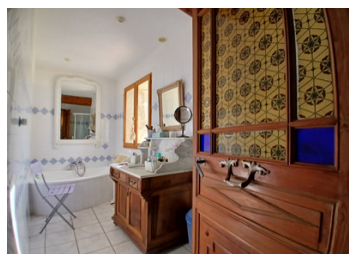
Les bâtiments d'habitation, dont l'origine remonterait au XV<sup>e</sup> siècle, composent un ensemble de caractère, rare et harmonieux, alliant patrimoine, élégance et potentiel d'exploitation.

## DPE



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.



## DESCRIPTION

Le domaine comprend un vaste ensemble bâti à usage d'habitation et de stockage, organisé autour de :

Deux vastes maisons d'habitation avec terrasse donnant sur le parc aux cèdres centenaires.

\* La première d'une superficie d'environ 218 m<sup>2</sup>, comporte une cuisine équipée d'environ 22m<sup>2</sup>, 3 pièces salon-séjour aux voutes de pierres apparentes , 1 cabinet de toilette et 4 chambres et salle de bain à l'étage.

La deuxième, d'une superficie d'environ 180m<sup>2</sup> comporte une vaste cuisine de 32 m<sup>2</sup>, un salon et un séjour ainsi qu'un cellier et une chaufferie au rdc, et 4 chambre et une salle de bain au 1er étage.

\* Deux gîtes indépendants d'environ , l'un de 40 m<sup>2</sup> environ comprenant une pièce de vie, une chambre, une salle d'eau et un wc, le second, de 50 m<sup>2</sup> environ dispose de 2 chambres. Les 2 gites bénéficient également d'une terrasse avec accès à la piscine.

\* 1 appartement d'environ 70 m<sup>2</sup> destiné à l'employé du domaine comporte 1 cuisine, un salon, 1 séjour, 2 chambres et une salle de bain.

\*Deux remises d'environ 70 m<sup>2</sup> chacune et un hangar à matériel d'environ 50 m<sup>2</sup>.

L'ensemble s'étend sur une superficie exceptionnelle de plus de 47 hectares dont 17 hectares irrigués sur 23 hectares irrigables, répartis comme suit :

\* 25 ha 88 a 60 ca de vignes en production (détail du parcellaire annexé), dont 16 Ha classée en AOC La Livinière

\* 8 ha 96 a de terres agricoles,

\* 1 oliveraie d'un hectare,

\* 12 hectares de landes et...

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **6347 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES