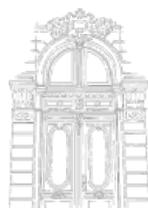


PONCET & PONCET

L'Immobilier d'Exception
FRANCE

ANCIEN MAS VITICOLE ET SES VASTES DÉPENDANCES



www.poncet-poncet.com

Exclusive Affiliate of Christie's International

PONCET & PONCET

L'Immobilier d'Exception

FRANCE

ANCIEN MAS VITICOLE ET SES VASTES DÉPENDANCES

Situé dans un charmant village du Gard, ce bien exceptionnel est un ancien Mas viticole en pierre datant du 18ème siècle. Sa localisation offre une proximité directe avec des sites renommés tels que le Pont du Gard, les villes d'Uzès et d'Avignon, ainsi que la gare TGV. De plus, il se trouve à proximité directe de l'autoroute et à seulement 30 minutes de l'aéroport le plus proche et 50min de celui de Montpellier.

Le bien :

Ce Mas de caractère s'étend sur une superficie de 611m² habitables pour 14 chambres, divisé en deux habitations distinctes en plus d'un bureau indépendant de plain pied, offrant ainsi une multitude de possibilités. Il dispose de vastes dépendances, espaces de stockage et garages d'une surface totale de 290m², le tout édifié sur un terrain d'environ 3450m².

Il est également possible de réunir ces deux habitations pour n'en faire qu'une seule.

Un grand portail en fer forgé automatisé bordé par deux imposants pilastres, permet d'accéder à une discrète cour privative d'environ 250m², autour de laquelle se déploient les habitations et dépendances.

La première habitation est une maison de maître d'une surface de 320m² nécessitant des travaux de rénovation. Elle offre un accès de plain-pied et donne sur un magnifique jardin arboré entièrement clos de murs. Vous trouverez au cœur de cette demeure, un superbe escalier ourlé de pierres à sa magnifique rambarde menant aux deux étages supérieurs. Une cuisine, un salon, un séjour avec cheminée, ainsi que 7 chambres dont une en rez-de-chaussée et une buanderie. La façade et la toiture ont été entièrement refaites en 2023.

Depuis la cour une autre porte accède à un escalier qui vous mènera à un appartement de 9 pièces d'une superficie de 245m², en excellent état. Il comprend un agréable séjour avec cheminée, une grande cuisine, 7 chambres et 4 salles de bains. Actuellement loué en saisonnier, il génère un bon rendement locatif. Cet appartement bénéficie également d'une vaste terrasse paisible de 135m², idéale pour recevoir. La toiture a été révisée récemment.

Par ailleurs, vous trouverez un bureau climatisé composé de 2 pièces, accessible de plain-pied depuis la cour d'accueil. Avec une surface de 39m², il est entouré de plus de 290m² composés de 3 garages et d'espaces de stockage, ainsi que d'un charmant pigeonnier.

En contrebas, un vaste espace de plus de 2000m² accueille une magnifique piscine de 15m x 5m (D'une profondeur allant de 1,5m à 2,5m), un court de tennis privé et éclairé, ainsi qu'un terrain de pétanque. Vous y trouverez également un grand PoolHouse avec un bar, qui peut également être utilisé comme salle de sport.

Cet espace est un véritable atout, offrant calme et intimité, sans aucun vis-à-vis. Veuillez noter que cette zone est la seule zone inondable de la propriété.

OPTIONS D'ACQUISITION :

- Une cave viticole attenante, 2 appartements 2 pièces, un petit immeuble composé de 4 appartements avec des garages et des parkings, une maison et un hangar. Le tout sur 1800m² de terrain représentant 487m² habitable et sont loués avec un rendement locatif confortable, ainsi que 410m² de dépendances.

- Une parcelle de terre d'une contenance de 12.841m² située juste derrière la propriété, cette zone est inondable.

Prix sur demande.

Ce que nous en pensons:

Ce magnifique Mas viticole du 18ème siècle, situé dans un cadre idyllique, offre une opportunité exceptionnelle. Avec son potentiel de rénovation, il permet de donner vie à votre projet de résidence principale ou de créer une activité touristique lucrative. Les vastes espaces, les dépendances et les multiples options d'achat offrent une flexibilité incroyable pour répondre à vos besoins.

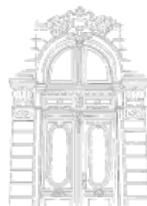
Imaginez-vous profiter de la tranquillité de l'emplacement, vous détendre au bord de la piscine et organiser des soirées inoubliables. Cette propriété offre une véritable oasis de sérénité, alliée au charme historique. Laissez libre cours à votre imagination pour exploiter tout son potentiel.

Contact: Thierry LALLEMAND +33(0)6.62.51.94.07

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

Prix : 1 500 000 € FAI

Réf. 1684TL PP.



www.poncet-poncet.com

Exclusive Affiliate of Christie's International