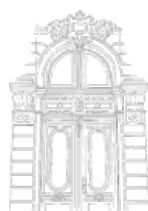


# PONCET & PONCET

*L'Immobilier d'Exception*  
FRANCE

PROPRIÉTÉ VITICOLE BIO ET HVE CRU LA LIVINIÈRE 46 HA



[www.poncet-poncet.com](http://www.poncet-poncet.com)

Exclusive Affiliate of Christie's International

# PONCET & PONCET

*L'Immobilier d'Exception*

FRANCE

## PROPRIÉTÉ VITICOLE BIO ET HVE CRU LA LIVINIÈRE 46 HA

**SITUATION :** Au coeur du Minervois et de la très réputée appellation Cru La Livinière, à 45 mn de Narbonne ou de Carcassonne et son aéroport, 30 mn des axes autoroutiers. L'environnement est sauvage et particulièrement calme, dans une ambiance de garrigues Méditerranéennes.

**DESCRIPTION :** Propriété viticole rentable complète, composée de 46 ha de terres d'un seul tenant dont 34 ha en vignes BIO et HVE3, avec un ensemble de bâtiments orientés vers le Sud, composé de :

Une Maison de Maître de 1868 en très bon état avec chauffage central, sur 3 niveaux de 140 m<sup>2</sup> chacun, au rez-de-chaussée les pièces de vie et 2 bureaux, 4 chambres au 1er étage et un très grand loft au dernier étage sous une magnifique charpente. Elle est accompagnée d'un espace piscine sur un côté.

Un appartement indépendant de 97 m<sup>2</sup> avec 2 chambres peut servir de gîte ou pour un gardien.

Une cave de vinification de 367 m<sup>2</sup>, avec 3000 hl de cuverie en tout dont 2250 hl en béton recouvert d'époxy et thermorégulées, le reste est en inox et acier émaillé. Un espace de stockage de 58 m<sup>2</sup>, un atelier de 40 m<sup>2</sup>, un garage de 26 m<sup>2</sup>

À 50 m de cet ensemble on trouve une grande cave de stockage isolée et climatisée pour bouteilles et barriques, elle fait 374 m<sup>2</sup> avec un étage de 89 m<sup>2</sup> qui sert de salle de réception, séminaires, etc. Cet espace sert d'accueil, de dégustation et vente à la clientèle de professionnels ou de particuliers.

Un autre bâtiment d'exploitation bien séparé, a été construit dans le but de faire une activité de négoce. Il est vide pour l'instant, hormis le matériel agricole qui y est protégé. Il fait 430 m<sup>2</sup> au sol avec une grande hauteur sous plafond, la dalle est renforcée. Il est entièrement isolé et fermé. Le niveau + 1 fait 212 m<sup>2</sup>, et le niveau +2 fait 100 m<sup>2</sup>. Ils peuvent être aménagés pour tous types d'activité ou logements de fonction. Il y a encore une remise de 92 m<sup>2</sup> et un garage de 81 m<sup>2</sup> avec son étage de 81 m<sup>2</sup>.

**LES TERRES :** Il y a 34 ha de vignes BIO et HVE3, dont 17 ha sont en Syrah, puis Grenache noir, Carignan, Cinsault, Mourvèdre et Bourboulenc. Le solde des 12 ha est composé de bois, de landes et garrigues.

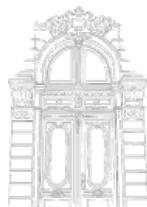
**L'EXPLOITATION :** Ce domaine est constamment à la recherche d'élégance, un artiste ami de la famille y expose même ses sculptures, de la vigne jusqu'à l'embouteillage tout est qualité. La gamme des vins propose les 3 couleurs, le domaine vend actuellement environ 180 000 bouteilles souvent mentionnées dans les meilleurs guides. La commercialisation est principalement orientée vers l'export, puis CHR, grossistes et au caveau. Les chiffres d'affaires et les résultats sont conséquents. La rentabilité est au rendez-vous. Le matériel de cave et de culture sont complets et inclus dans la vente.

**CE QUE NOUS PENSONS :** Cette propriété vous séduira par la qualité de ses vins, son chiffre d'affaires, et par son environnement très protégé. Il offre un cadre de vie privilégié. Les bâtiments amples et qualitatifs permettent encore une grande extension.

**CONTACT :** Hélène DESSORT : +33 (0)6 14 60 32 32

Prix : 3 710 000 € FAI

Réf. 1707 PP.



[www.poncet-poncet.com](http://www.poncet-poncet.com)

Exclusive Affiliate of Christie's International