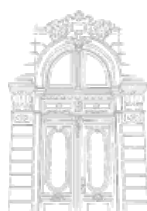


PONCET & PONCET

L'Immobilier d'Exception
— FRANCE —

CHÂTEAU VITICOLE ET GRAND ENSEMBLE DE BÂTIMENTS SUR 65 HA IRRIGABLE AUX PORTES DE
MONTPELLIER



www.poncet-poncet.com

Exclusive Affiliate of Christie's International

CHÂTEAU VITICOLE ET GRAND ENSEMBLE DE BÂTIMENTS SUR 65 HA
IRRIGABLE AUX PORTES DE MONTPELLIER

SITUATION : Tout proche de MONTPELLIER, à 5mn de l'autoroute A9 et 15mn de l'aéroport, et proche d'une route nationale fréquentée, 10 mn des plages !

DESCRIPTION : Domaine dont l'histoire commence dès l'époque romaine, puisque le domaine se situe à proximité de la voie Domitienne, l'artère de communication principale de cette époque, zone de trafics et d'échanges commerciaux importants. Puis on retrouve le domaine au XIIème siècle, cette bâtisse sera la résidence des seigneurs du village pendant plusieurs siècles.

BÂTIMENTS : L'ensemble des bâtiments fait un peu plus de 3100 m2 dans lesquels il faudra prévoir des travaux assez importants, on y trouve :

Le CHÂTEAU d'environ 540 m2 habitable construit dans les années 1800 possède 23 pièces sur 3 étages, un charmant grenier aménageable et une cave voûtée enterrée. L'intérieur n'a subi aucune modification, mais la toiture a été récemment rénovée avec de véritables ardoises de taille. Une magnifique grande terrasse à l'étage procure une vue dominante sur les vignes. Elle est tournée vers un parc de 1,2 ha aux essences peu communes. Le château sert parfois de lieu de réception pour mariages, banquets, etc.

C'est au 19ème siècle que sont bâtis la cave d'un côté, et les écuries de l'autre, aujourd'hui on y trouve :

- La cave de vinification pour environ 1000 m2
- 1 bâtiment avec caveau de vente, bureau, chais et garages pour 500 m2
- 2 appartements T3 de 80 m2 chacun ont été entièrement rénovés
- 1 appartement T4 de 100 m2 est en cours de rénovation
- 1 appartement T3 de 80 m2 est loué à un ouvrier
- 2 appartements de 90 et 100 m2 sont occupés par les membres de la famille propriétaire.
- 1 maisonnette de 70 m2 est louée, elle est à rénover

Pour les espaces de stockage on trouve :

- 1 hangar atelier de 200 m2
- 1 ancienne maison des vendangeurs de 300 m2 sert de stockage des bouteilles
- 1 hangar ouvert avec panneaux photovoltaïque de 800 m2 rentrera en propriété en 2050

Le domaine est alimenté en eau de ville, le réseau du BRL est présent, électricité, et internet.

VIGNOBLES : Il s'étend sur 65 ha de vignes IGP en production d'un seul tenant. Il est traversé par une canalisation du BRL et possède 2 bornes. Le vignoble est en bon état, il est régulièrement renouvelé. Les nombreux cépages produisent entre 5000hl et 6000hl selon les années.

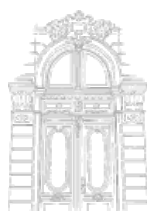
L'EXPLOITATION : La capacité de la cuverie est d'environ 9200 hl, le matériel de vinification est complet. Les cuves sont en béton recouvert d'époxy, en résine et en acier émaillé.

Le domaine a un important réseau de commercialisation, dont une grande partie en vente au caveau. Toute la production est mise en bouteilles via un grand nombre de cuvées. Les bilans donnent des chiffres d'affaires importants et les EBE sont positifs.

NOTRE OPINION : Lieu idéal pour développer un projet Oeno touristique de grande ampleur. L'excellente situation bien visible à proximité d'une route très passante favorise la vente de vins au domaine qui est déjà très bien développée. Le Château imposant au fort caractère offre de nombreuses possibilités. Il faudra prévoir des travaux assez conséquents sur l'ensemble des bâtiments, sauf certains appartements.

Prix : 4 926 000 € FAI

Réf. 1788 PP.



www.poncet-poncet.com

Exclusive Affiliate of Christie's International