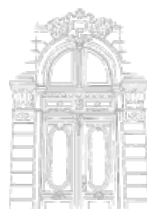


# PONCET & PONCET

*L'Immobilier d'Exception*

FRANCE

AUTHENTIQUE MAS EN PIERRES SUR 55 HA DONT 15 HA DE VIGNES, AVEC VUE DOMINANTE IMPRENABLE, DATANT DU XIIIÈME



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

Exclusive Affiliate of Christie's International

# PONCET & PONCET

*L'Immobilier d'Exception*

FRANCE

**AUTHENTIQUE MAS EN PIERRES SUR 55 HA DONT 15 HA DE VIGNES, AVEC VUE DOMINANTE IMPRENABLE, DATANT DU XIIIÈME**

**SITUATION :** Mas en pierres typiquement Languedocien, située sur une colline à 350 mètres d'altitude, avec vue imprenable, tout en étant à 4 km d'une petite ville avec toutes commodités, proche de Clermont l'Hérault et son lac du Salagou et à 1 heure de Montpellier ou des plages. Totalement isolé et sans nuisance, il se situe à la fin d'un chemin bétonné privé.

**DESCRIPTION :** La propriété est un ensemble de bâtiments dont les origines remontent au XIIIème siècle, elle est organisée autour d'une jolie cour fortifiée très protectrice, il offre ces espaces :

L'ensemble de la propriété offre 495 m<sup>2</sup> habitables, dont une maison d'habitation privée avec cheminée, 3 chambres et un bureau, une pièce à vivre donnant sur une terrasse ombragée, et une grande salle à manger, une véranda exposée plein sud.

2 gîtes de 2 chambres chacun, avec terrasses et espaces de jardin

3 chambres sont dédiées à l'accueil d'hôtes

Une belle grande pièce voûtée, anciennement bergerie produisant du lait pour la fabrication du roquefort, sert de salle de réception pour 80 personnes, et on a une autre salle de réception plus petite qui peut recevoir des séminaires.

Selon les pièces, on trouve du chauffage central par pompe à chaleur, de la climatisation réversible, des radiateurs électriques, des cheminées et poêles à bois.

Une jolie piscine de 10 x 5, se trouve dans un champ en contre-bas

**DÉPENDANCES :** L'ancienne cave viticole de 250 m<sup>2</sup> possède encore son matériel mais elle n'est plus utilisée. Elle nécessitera des travaux pour la remettre en état. Il ya aussi plusieurs espaces anciennement utilisés pour des écuries, chèvrerie, porcherie, etc. Un hangar à matériel (inclus dans la vente) de 100 m<sup>2</sup> complète le tout.

**EAU :** La propriété est alimentée par l'eau d'une source jaillissant d'une falaise qui se trouve sur la propriété, ainsi qu'un forage productif, à 130 m de profondeur.

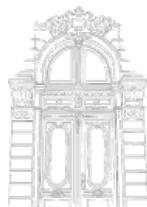
**TERRES et VIGNES :** Les 55 hectares sont d'un seul tenant, dont 22 ha de SAU et 15 ha environ en vignes Chardonnay (majoritaire) Grenache, Cinsault, Syrah, Merlot. La moitié des vignes (7,5 ha) est exploitée en fermage, le reste est libre de fermage, tous les raisins sont amenés en cave coopérative à l'heure actuelle.

**CE QUE NOUS PENSONS :** Cette propriété est idéale pour une résidence secondaire si vous souhaitez trouver le calme absolu, la nature et retrouver une sensation d'isolement ! On pourra réactiver l'exploitation viticole, et continuer l'accueil déjà en place. Pour une résidence principale, bien que proposant déjà de bonnes prestations, il faudra envisager de remettre les espaces de vie au goût du jour, et restaurer les dépendances.

**CONTACT** Hélène DESSERT 06 14 60 32 32

Prix : 1 800 000 € FAI

Réf. 1834 PP.



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

Exclusive Affiliate of Christie's International