LEGGETT IMMOBILIER INTERNATIONAL

www.leggett-immo.com

Ref: A21400NJD47

Prix: 350 000 EUR

honoraires charge vendeur

**Belle ferme avec plus de 10 hectares de terres et de vignobles en activité.**

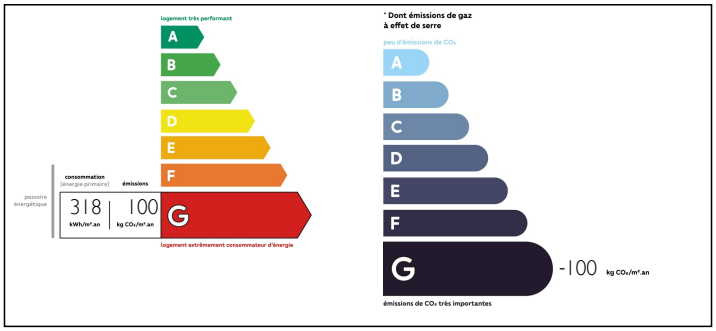
# INFORMATION

| | |
|---|---|
| Ville: | Espiens |
| Département: | Lot-et-Garonne |
| Ch: | 3 |
| SdB: | 1 |
| Surface: | 115 m2 |
| Terrain: | 102994 m2 |

# RÉSUMÉ

Cette ferme date de 1783 et possède encore des vignes en activité (2,7 hectares) qui produisent des raisins rémunérateurs (cabernet, cabernet franc et cabernet sauvignon) pour la Cave Coopérative de Buzet. https://www.nouslesvigneronsdebuzet.fr/ Il y a deux grands salons, une cuisine et une salle de bains au rez-de-chaussée avec de l'espace pour développer une chambre supplémentaire. La ferme elle-même et les vastes dépendances ont besoin de quelques travaux, mais il y a beaucoup de possibilités de développement et un grand potentiel pour une variété d'opportunités d'affaires. Entre-temps, les vignobles eux-mêmes représenteraient déjà une source de revenus pour les nouveaux propriétaires. Il s'agit d'une opportunité fantastique de réaliser le rêve de devenir propriétaire d'un vignoble en activité en Gascogne. La visite est fortement recommandée pour apprécier le plein potentiel.

# 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.

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257
Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr

## NOTES

## DESCRIPTION

La ferme est en retrait d'une route calme et se trouve sur un site élevé avec des vues panoramiques sur les vignobles environnants et la belle campagne vallonnée.

En entrant, il y a un salon/salle à manger (28 m2) qui mène à un couloir avec une cuisine à droite (9m2) et une salle de bains 94,5m2) et WC (2 m2) à gauche.

De là, il y a une grande grange/stockage (22 m2) prête à être convertie.

A droite de la maison se trouve un autre salon de bonne taille avec une belle cheminée (24 m2).

De là, il y a une chambre au rez-de-chaussée (26 m2) avec des portes-fenêtres menant aux jardins.

Un élégant escalier en bois incurvé vous emmène au premier étage du pigeonnier converti avec deux chambres bien éclairées et des vues imprenables sur la campagne environnante.

Chambre 1: 8 m2

Chambre 2: 15 m2

Depuis le premier étage, des escaliers en bois similaires mènent au grenier spacieux (30 m2) avec une hauteur de plafond de 4,5 mètres.

Les diverses dépendances sont énormes (321 m2 au total) et ont été utilisées à l'origine pour servir une ferme viticole en activité et elles pourraient facilement être ramenées à la vie.

Actuellement, Les cépages cultivés sur la propriété (Cabernet, Cabernet Franc et Cabernet Sauvignon) sont vendus à la coopérative viticole de Buzet, ce qui génère des revenus pour les propriétaires, mais le vin n'est plus produit sur place.

Les détails des accords commerciaux actuels sont disponibles sur demande.

Le reste des...