



Ref : 9652CHG

## Propriété viticole de renom a vendre dans le vignoble de Cahors

📍 Secteur LUZECH



Habitable : 285 m<sup>2</sup>



Utilisable : 1 000 m<sup>2</sup>



Terrain : 26,3 Ha

1 347 000 €

Honoraires charge vendeur

**Propriété & Domaine à vendre** . Domaine viticole de 26 ha de bonne réputation à vendre dans l'appellation AOC Cahors. La propriété est organisée autour d'une maison vigneronne typiquement quercynoise, élevée sur cave, ouverte à l'étage par une grande terrasse couverte dite bolet, encadrée par deux tours pigeonnier, les éléments caractéristiques du bâti local. Sa vocation vigneronne se retrouve dans la vaste cave voûtée de près de 100 m<sup>2</sup> accessible en rez de cour. La bâtisse de 284 m<sup>2</sup> est divisée en 2 logements indépendants. La partie professionnelle à vocation viticole dispose de grandes dépendances à usage de chais, stockage, ateliers, bureaux.

### — EN RÉSUMÉ

Pièces : 12

Chambres : 7

Salles de bain : 4

Piscine : non

Place garage : 6

Place parking : 10

Dépendances : oui



Fuel et Electricité



Adsl

**Avantages** : Propriété Viticole de renom | AOC CAHORS

### — SERVICES



Premiers commerces : 5 mn



Tous services : 20 mn



Santé : 20 mn



Élémentaire : 5 mn

Collège : 5 mn

Lycée : 20 mn



20 mn



28 mn



90 mn



## — INFORMATIONS ENERGETIQUE

Etiquette énergie : Exonéré



## — DESCRIPTION

Domaine viticole de 26 ha de bonne réputation à vendre dans l'appellation AOC Cahors. La propriété est organisée autour d'une grande maison vigneronne à double pigeonnier, élevée sur une grande cave voutée, et ses annexes, commune, bureaux, chais...

La chartreuse :

Logement 1 : 135.51 m<sup>2</sup>

Grand séjour 64.00 m<sup>2</sup>

Espace cuisine équipée, sol carreau grès cérame, 2 portes fenêtres sur terrasse, escalier vers étage, ancien évier en pierre  
salle à manger ouverte, une fenêtre, sol parquet flottant.

Salle d'eau, 06.04 m<sup>2</sup>

douche, vasque, une fenêtre, wc indépendant

ETAGE R+2

Palier circulation 13.00 m<sup>2</sup>

accessible depuis le salon, sol parquet flottant

Chambre 1 : 11.85 m<sup>2</sup>

Sol parquet flottant, 2 fenêtres simple ventail, placard

Salle de bain 9.99 m<sup>2</sup>

Un velux, sol dalles plastifiées, baignoire, meuble 2 vasques, bidet

Chambre 2 : 11.74 m<sup>2</sup>

Sol parquet flottant, une fenêtre

Chambre 3 : 13,52 m<sup>2</sup>

Sol moquette, une fenêtre

WC indépendant 1.20 m<sup>2</sup>

Terrasse 40.00 m<sup>2</sup>

Accessible depuis le jardin et le séjour

Logement 2 : 149.20 m<sup>2</sup>

Grand Séjour 41.52 m<sup>2</sup>

Sol carrelage, cheminée en pierre, coin cuisine équipée, une porte vitrée vers terrasse

Accessible depuis le bolet, 2 fenêtres bois simple vitrage,

Une porte fenêtre sur bolet

Salon 2 : 19.53 m<sup>2</sup>

Circulation, accessible depuis le séjour, sol carrelage, porte fenêtres 2 battants et baies fixes donnent accès à la terrasse

Circulation 06.72 m<sup>2</sup>

sol carrelage, une fenêtre

Salle de bain 7.90 m<sup>2</sup>

Une fenêtre, sol carrelage, baignoire, meuble 2 vasques, cabine de douche, sèche serviette

Chambre 1 : 15.56 m<sup>2</sup>

Sol parquet flottant, une fenêtre

Chambre 2 : 14.48 m<sup>2</sup>

Sol parquet flottant, une fenêtre

WC indépendant, 01.88 m<sup>2</sup>

Couloir 05.34 m<sup>2</sup>

sol carrelage

Chambre 3 : 13.50 m<sup>2</sup>

Sol parquet flottant, une fenêtre

Chambre 4 : 11.80 m<sup>2</sup>

ou dressing, sol revêtement linoléum

Salle d'eau 03.97 m<sup>2</sup>

douche, lavabo, wc, une fenêtre

Terrasse 15.00 m<sup>2</sup>

Détachés, atelier chaufferie 42 m<sup>2</sup>

Chauffage central au fuel,

chaudière Viessmann, cuve 2000 L

Assainissement individuel commun aux deux logements, en état de conformité

Pour ce qui concerne la partie viticole :

Un ensemble de bâtiments liés à l'exploitation, à usage de bureau, chais, entrepôt de stockage, une grange à pigeonnier, un bâtiment à usage de local pour saisonnier, une maison de vigne.

Exploitation viticole certifiée HVE en appellation AOC Cahors composée de nombreux bâtiments d'exploitation répartis ainsi:

- Chai inox :119 m<sup>2</sup>
- Chai inox + béton: 127 m<sup>2</sup>
- Salle pressoir + hangar stockage: 335 m<sup>2</sup>
- Chai avec quai d'expédition :288m<sup>2</sup>
- Hangar matériel viticole: 225m<sup>2</sup>

Cuverie béton: 2350 hl

Cuverie inox: 2700 hl

Descriptif du foncier

Cépage emblématique Malbec et deux cépages complémentaires, le Merlot et le Tannat.

2 appellations :

- AOP Cahors
- IGP Côtes du Lot

17.2 ha en propriété + 9.3ha en fermage

2ème et 3ème terrasse

Eléments complémentaires

Fond agricole inclus (marques commerciales et fichier client)

Une partie foncière dont les parcelles et leurs contenances sont mentionnées et décrites dans un dossier en annexe fournit sur demande.

Les éléments comptables, matériels et immatériels liés à l'activité, le nom commercial, les marques, l'ensemble des matériels et outillages font l'objet d'un inventaire qui peut être communiqué également sur demande.

**Vous êtes intéressé ?**

MAISONS &  
CHATEAUX

**Marie**

**(+33) (0)5 65 35 63 32**

**[contact@maisonsetchateaux.com](mailto:contact@maisonsetchateaux.com)**