

## Domaine viticole, 20000 m2 près de Limoux (11300) en France

Annonce **C1287444** postée le **21/novembre/2024**

### Description de l'activité

---

Limoux (11300) : A vendre domaine viticole, vue panoramique, piscine, et opportunités de développement.

Ce domaine viticole premium idéalement situé entre Carcassonne et Limoux, dans un cadre enchanteur au cœur du pays cathare, à seulement 1 heure des plages méditerranéennes et à 25 minutes d'un aéroport international.

Une localisation privilégiée offrant un accès aisé aux commodités, tout en bénéficiant du calme et de la beauté de la campagne audoise.

Descriptif de la propriété : Cette propriété unique de 240 m2 habitables on accueille avec des prestations haut de gamme et une vue imprenable sur les Pyrénées.

- Rez-de-chaussée : Une vaste pièce de vie baignée de lumière grâce à de larges baies vitrées, un coin cuisine équipée haut de gamme, et un espace bureau.

Accès direct à une superbe terrasse de 120 m2 et à une piscine au sel.

- Etage r+1 : Trois chambres spacieuses dont une suite parentale, ainsi qu'une salle de bain.

- Espaces annexes et potentiel de développement.

Attenants à la maison, plusieurs espaces peuvent être utilisés ou réaménagés pour divers projets :

- un caveau de dégustation de 90 m2 avec une hauteur sous plafond de 5 mètres, idéal pour accueillir des visiteurs dans un cadre convivial.

- Un ancien chai de 90 m2, actuellement utilisé comme garage, pouvant être réhabilité en chai de vinification avec quelques travaux d'aménagement.

- Une dépendance agricole récente de 300 m2 offrant des espaces de stockage et d'exploitation supplémentaires.

Le terrain comprend également une possibilité d'accès pour des véhicules semi-remorques et un potentiel pour des projets de chambres d'hôtes.

vignoble et terres : d'un seul tenant, le vignoble de 7 hectares est principalement planté en cépages blancs : chardonnay, viognier, pinot gris, grenache blanc, grenache noir et malbec.

A cela s'ajoutent 5 hectares de bois offrant un cadre naturel préservé, ainsi qu'une possibilité d'extension avec 10 hectares de vignes supplémentaires de moins de 10 ans.

Ce domaine viticole d'exception est idéal pour ceux qui cherchent à allier art de vivre, œnotourisme, et possibilités d'expansion dans une région viticole en pleine effervescence.

Diagnostic performance énergie en classe B et GES en classe a son honoraires d'agence à la charge de l'acquéreur compris de 60.750 € d'honoraires d'agence soit 1 289 250 € net du vendeur.

**Surface commerciale : 20 000 m<sup>2</sup>**

## **Informations sur la cession**

---

Type de cession : titres de la société

Prix de cession : **1 350 000 €** FAI

## **Localisation**

---

Localisation : **à proximité de Limoux (11300), Aude, Languedoc-Roussillon**

Indication sur la localisation : **ville de ( 10 000 à 50 000 habitants )**

## **Photos**

---

**Il n'y a pas de photos pour cette annonce.**