

## Gîte, 400 m2, Saint-Émilion (33330) en France

Annonce **C1311714** postée le **23/mai/2025**

### Description de l'activité

---

Au cœur de Saint-Émilion ! Découvrez une somptueuse propriété du XVIIIe siècle, d'une qualité architecturale exceptionnelle, nichée au cœur des prestigieux vignobles de Saint-Émilion.

Cette ancienne propriété viticole, offrant un cadre de vie idyllique, est une véritable pépite pour ceux qui recherchent une résidence de charme, tout en présentant un potentiel lucratif et viticole incomparable.

Une maison de famille spacieuse et authentique, avec ses 10 chambres et 4 salles d'eau/bain, réparties entre la maison principale et un gîte indépendant.

Profitez d'une atmosphère chaleureuse avec ses deux salles à manger, deux cuisines, un bureau, et une véranda baignée de lumière.

La cour et le jardin attenants, agrémentés d'une piscine hors-sol, sont une invitation à la détente et aux moments privilégiés.

Pour les investisseurs malins : Un gîte classé Diagnostic Performance Energie en A, déjà réputé et toujours complet en saison estivale avec 1900 € la semaine de revenu assuré.

C'est une source de revenus immédiate et solide.

L'emplacement est idéal pour un projet d'œnotourisme, une activité en plein essor dans cette région mondialement reconnue.

L'annexe non attenante, l'atelier/garage en pierre de 152 m2 et le puits ajoutent des possibilités d'aménagement et de développement.

Pour les visionnaires en quête d'un renouveau viticole : Redonnez vie à ce domaine et transformez-le en un château à taille humaine.

Le chai existant, équipé de cuves ciment de grande qualité, attend d'être remis en marche.

Nous proposons d'ailleurs à la vente, dans le secteur immédiat, plusieurs parcelles de vignes en AOC Saint-Émilion, allant de quelques ares à plusieurs hectares.

C'est l'occasion unique de replonger dans l'histoire viticole de cette propriété et de produire votre propre grand cru.

La propriété bénéficie d'un terrain de 2.804 m2, d'un portail électrique, de fenêtres double vitrage et d'un assainissement individuel conforme (installé en 2025).

Le chauffage est assuré par fuel et climatisation réversible pour la maison principale et par pompe à chaleur pour le gîte.

Un Potentiel illimité à seulement 5 minutes de Saint-Émilion.

Des vacances en famille inoubliables, une activité de gîte florissante, ou la renaissance d'un domaine viticole prestigieux.

La proximité de Saint-Émilion, à seulement 5 minutes, vous assure un accès facile à toutes les commodités,

aux restaurants gastronomiques et aux châteaux renommés.

Cette propriété n'est pas seulement un bien immobilier, c'est un mode de vie, un investissement et un héritage.

Contactez nous dès aujourd'hui pour organiser une visite et découvrir tout le potentiel de cette magnifique propriété.

Prix TTC : 764 000 €, honoraires à charge vendeur.

Date de réalisation du diagnostic énergétique : 2/06/2021.

Classe ENERGIE D.

Consommation énergie primaire : 193 kWh/m2/an.

GES D.

Montant moyen estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 3206 € (abonnements compris).

**Surface commerciale : 400 m²**

### Informations sur la cession

---

Type de cession : titres de la société

Prix de cession : **598 000 €**

### Localisation

---

Localisation : **Saint-Émilion (33330), Gironde, Aquitaine**

Nombre d'habitants\* à Saint-Émilion : **2 072 ( ville )**

### Photos

---



