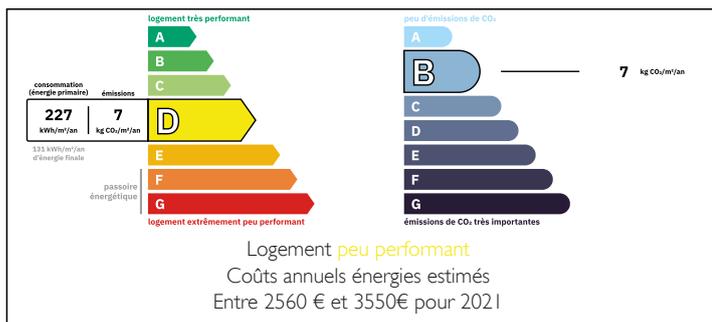


AU CŒUR DU BAS ARMAGNAC, PROPRIÉTÉ DE 10 HA AVEC MAISON + SALLE DE DÉGUSTATION, CHAIS, HANGARS ET MATÉRIEL VITI



DPE



INFORMATION

Ville:	Labastide-d'Armagnac
Département:	Landes
Ch:	5
SdB:	2
Surface:	186 m ²
Terrain:	109927 m ²

RÉSUMÉ

Située dans un cadre naturel préservé à proximité de Labastide-d'Armagnac, cette propriété viticole rare allie le cachet de l'ancien à la fonctionnalité du moderne. Une opportunité idéale pour un projet viticole, œnotouristique ou une reconversion professionnelle.

Comprenant, une maison en pierre typique de la région offre un cadre de vie chaleureux et authentique, avec vue dégagée sur les terres agricoles.

Chais anciens attenants à la maison, en pierre, ont gardé leur caractère d'origine.

Salle de dégustation chaleureuse avec ouverture sur jardin intérieur, idéale pour recevoir ou développer une activité d'œnotourisme.

Hangars agricoles récents (2016 et 2018), parfaitement fonctionnels

Bâtiments d'exploitation en excellent état général

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.

Labastide d'Armagnac à 10 minutes

FR: 08 00 900 324 ou 0033 (0)553 566 254 FAX: 0033 (0)553 566 257 Aéroport de Bordeaux M1

Leggett Immobilier 42 Route de Ribérac 24340 La Rochebeaucourt France Tel: 08 00 900 324 Email: contact@leggett.fr



TAXES LOCALES

Taxe foncière: 1847 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

Située dans un cadre naturel préservé à proximité de Labastide-d'Armagnac, cette propriété viticole rare allie le cachet de l'ancien à la fonctionnalité du moderne. Une opportunité idéale pour un projet viticole, œnotouristique ou une reconversion professionnelle.

Maison d'habitation – 186 m² habitables

Édifiée vers 1840, cette maison en pierre typique de la région offre un cadre de vie chaleureux et authentique, avec vue dégagée sur les terres agricoles.

Le rez-de-chaussée se compose de :

Une entrée spacieuse de 7 m²

Un vaste séjour et salle à manger d'environ 34 m²

Une cuisine aménagée de 25 m²

Un cellier de plus de 12 m², offrant de nombreux rangements.

2 chambres de 14 m² chacune.

Une salle de bains et un WC séparé.

L'étage se compose de :

Une mezzanine spacieuse et lumineuse

2 chambres spacieuses

Une salle de douche avec WC

Un dressing

Un grenier

Pompe à chaleur air/eau (10 ans) – cumulus 200L

Climatisation à l'étage

Double vitrage, bonne isolation

Bâtiments agricoles & exploitation viticole

Chais anciens attenants à la maison, en pierre, ont gardé leur caractère d'origine.

Salle de dégustation chaleureuse avec ouverture sur jardin intérieur, idéale pour recevoir ou développer une activité d'œnotourisme.

Hangars agricoles récents (2016 et 2018),