

## Château - Domaine de 24 ha



## INFORMATION

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Ville:       | Fronsac               |
| Département: | Gironde               |
| Ch:          | 16                    |
| SdB:         | 6                     |
| Surface:     | 670 m <sup>2</sup>    |
| Terrain:     | 240000 m <sup>2</sup> |

## RÉSUMÉ

À quelques minutes de Libourne, au cœur de l'appellation Fronsac, ce domaine de 24 hectares, qui séduit par son élégance discrète et le potentiel de valorisation rare qu'il incarne.

Dernière sa façade classique, la propriété développe un ensemble cohérent de plus de 2.500 m<sup>2</sup> bâtis, articulé autour d'un château d'environ 350 m<sup>2</sup> habitables et de nombreuses dépendances.

Le château offre de beaux volumes et une distribution propice à une relecture contemporaine, tant en résidence de prestige qu'en projet d'accueil.

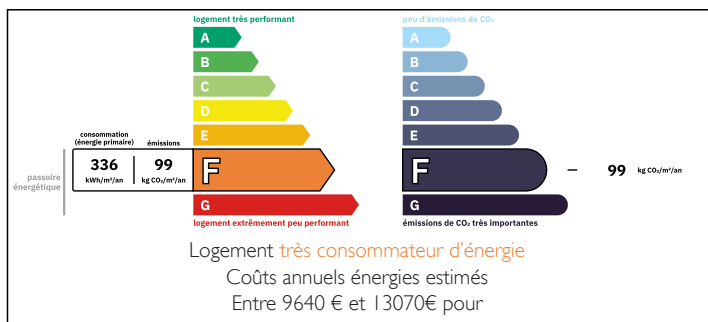
Les bâtiments existants, par leur configuration et leurs volumes, permettent d'envisager de multiples scénarios de valorisation : hébergement, réception, restauration ou projet hôtelier de caractère, sous réserve des autorisations administratives nécessaires.

L'ensemble constitue une base rare pour un projet

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.

## DPE





## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

**\*\*Château viticole en appellation Fronsac – Domaine de 24 hectares avec outil de production, dépendances et fort potentiel de valorisation\*\***

Au cœur de l'appellation Fronsac, cette propriété viticole développe un ensemble rare et cohérent sur environ 24 hectares, associant un château de caractère, des bâtiments d'habitation, des dépendances, des espaces de réception, des chais, une cuverie complète et un outil de production structuré.

L'ensemble bâti représente environ **\*\*2 513 m<sup>2</sup>\*\***, répartis entre habitation, annexes, bâtiments d'exploitation, espaces d'accueil, bureaux, chais et cuvers. La propriété offre un cadre particulièrement adapté à un projet patrimonial, viticole, œnotouristique, événementiel ou hôtelier, sous réserve des autorisations administratives nécessaires.

La partie habitation développe environ **\*\*670 m<sup>2</sup> habitables\*\***. Elle comprend le château principal, élevé sur rez-de-chaussée et deux niveaux, ainsi que deux logements complémentaires. Le château représente environ **\*\*334 m<sup>2</sup>\*\***, répartis sur plusieurs niveaux, avec de beaux volumes et une organisation permettant une relecture contemporaine selon les besoins du futur propriétaire.

Deux logements indépendants complètent la partie résidentielle.

Le premier logement, situé Est/Sud, développe environ **\*\*164 m<sup>2</sup>\*\*** et comprend une cuisine, un séjour/salle à manger, un couloir, trois chambres, une salle d'eau, un garage et des espaces de circulation. Le second logement, situé Est/Nord, développe environ **\*\*172 m<sup>2</sup>\*\*** et dispose d'un vaste espace cuisine/salon/salle à manger, de trois chambres, d'une salle de bain avec WC, d'un garage et de dégagements. Un auvent d'environ **\*\*40 m<sup>2</sup>\*\*** complète cette partie habitation.