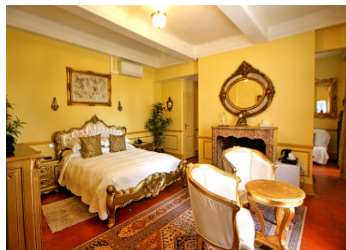


Exceptionnel domaine viticole avec château historique, vignoble et activité d'accueil au cœur du Languedoc



INFORMATION

Ville:	Saint-Pargoire
Département:	Hérault
Ch:	23
SdB:	19
Surface:	1625 m2
Terrain:	320000 m2



RÉSUMÉ

Idéalement situé au cœur de l'un des plus prestigieux terroirs viticoles du Languedoc, entre Montpellier et Béziers, à quelques minutes seulement de la cité historique de Pézenas, cet exceptionnel domaine viticole bénéficie d'un cadre privilégié sur les rives de l'Hérault. Réunissant un château de caractère, un vignoble en production et une activité touristique florissante, cette propriété représente une opportunité rare d'acquérir un domaine d'exception dans l'une des plus belles régions viticoles du sud de la France.

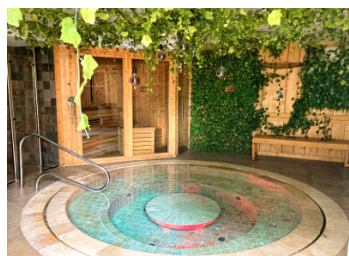
Édifié en 1750 comme résidence d'été d'un général de Napoléon, le château a fait l'objet d'une rénovation complète, menée avec le plus grand respect de son histoire et de son architecture. Derrière son élégante façade se dévoilent de magnifiques volumes, des éléments de caractère et des prestations de qualité, au cœur d'un parc boisé privé d'environ 2,5 hectares, agrémenté de deux

DPE

DPE non requis.

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.



TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

Aujourd'hui exploité avec succès en chambres d'hôtes de charme, le château propose cinq suites de prestige, ainsi qu'un appartement privatif de trois chambres destiné aux propriétaires. Celui-ci dispose notamment de deux terrasses privées, d'une vaste pièce de réception et d'une remarquable bibliothèque. Le rez-de-chaussée du château comprend également quatre salons de réception communicants, offrant un cadre idéal pour recevoir ou organiser des événements.

L'ensemble est complété par sept gîtes indépendants, permettant d'accueillir jusqu'à 62 personnes simultanément. Grâce à ses hébergements de qualité, à son spa et à son environnement exceptionnel, le domaine accueille une clientèle touristique et développe une activité reconnue d'organisation de mariages, réceptions privées, séminaires et événements professionnels, offrant ainsi plusieurs sources de revenus et un fort potentiel de développement.

Le vignoble s'étend sur environ 30 hectares, dont 23,4 hectares actuellement en production, classés en IGP Pays d'Oc. L'encépagement se compose d'environ 62 % de cépages rouges (Merlot et Cabernet Sauvignon) et 38 % de cépages blancs (Vermentino et Chardonnay). L'ensemble des travaux viticoles est aujourd'hui sous-traité et la récolte est livrée à la cave coopérative de Saint-Pargoire, permettant une exploitation particulièrement souple.

Le domaine comprend également une impressionnante cave viticole semi-enterrée d'environ 1 200 m², partiellement intégrée au château. Dotée d'une capacité de vinification de 1 120 hectolitres, elle comprend un chai à barriques pouvant accueillir 500 fûts, un espace de vente, des bureaux ainsi qu'un hangar agricole d'environ 90 m².

À ce jour, les bâtiments viticoles ainsi que les vignes sont actuellement loués, générant...