

Une opportunité rare d'acquérir une ferme charentaise avec des gîtes et 6 ha de vignes à Cognac.



## INFORMATION

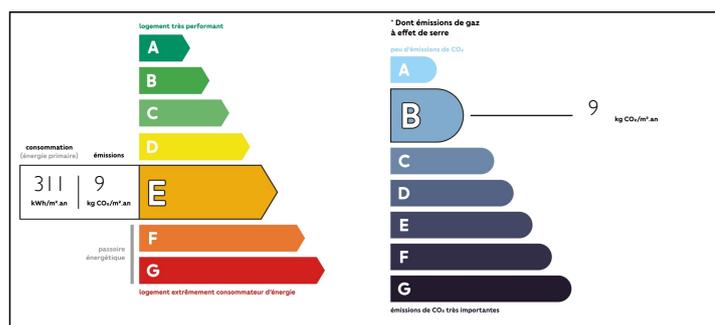
Ville:	Vanzac
Département:	Charente-Maritime
Ch:	2
SdB:	3
Surface:	145 m <sup>2</sup>
Terrain:	90000 m <sup>2</sup>



## RÉSUMÉ

Une merveilleuse propriété viticole située dans un endroit magnifique entouré de campagne et de vignes. Le domaine se compose d'une grande ferme longère avec un magasin de produits locaux, un gîte de 50m<sup>2</sup> fini à un niveau exceptionnel, une caravane roulotte dans un état magnifique pour 4 personnes, un autre projet roulotte à construire et toutes les machines agricoles et l'équipement dont vous avez besoin pour gérer l'entreprise. Ne vous inquiétez pas si vous n'avez pas d'expérience dans la récolte des vignes pour la production de Cognac car les propriétaires actuels vous apprendront tout ce que vous avez besoin de savoir.

## DPE



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.



## DESCRIPTION

Ce magnifique domaine possède une maison Charantaise longère, partiellement double vitrage avec de belles cheminées avec magasin, salon, salle d'eau et buanderie. Les granges sur les côtés et à l'arrière peuvent être utilisées pour créer plus d'espace habitable. Il y a aussi un grand grenier qui peut être utilisé pour créer plusieurs chambres.

Gîte d'environ 50 m<sup>2</sup> avec cuisine/salle à manger, grande chambre avec portes-fenêtres donnant sur le jardin et une salle d'eau magnifiquement finie.

Roulotte d'environ 20m<sup>2</sup> avec salle d'eau, toilettes, chambre et salon.

Terrain totalisant 9ha dont 6 ha de vignes. Le vignoble est entièrement biologique et offre une bonne production de raisins. Le matériel d'exploitation pour gérer le domaine est inclus dans le prix.

Les commodités sont à 10 minutes en voiture du domaine. Bordeaux est à 1 heure ainsi que la côte atlantique.

-----

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>

## NOTES