



# LAFFARGUE & CHARLES

IMMOBILIER—REAL ESTATE

GERS OUEST—PROPRIETE EN AOC ARMAGNAC



Réf 1158

Document non contractuel

---

6, place de l'Hôtel de ville—32250 MONTREAL DU GERS

Mail : [michel-laffargue@orange.fr](mailto:michel-laffargue@orange.fr)—Internet : [www.laffargue-charles.com](http://www.laffargue-charles.com)

---



# LAFFARGUE & CHARLES

IMMOBILIER—REAL ESTATE

**D'un seul tenant, le Domaine s'étend sur environ 92ha dont 35ha de vignes, 34 ha de cultures céréales et 23ha de bois, étangs, parcs et allées. Les terres sont constituées de sols de sables fauves et boulbène. Castel de 390 m<sup>2</sup> construit dans un bâtiment en pierre complètement rénové et aménagé, studio de gardien, et dépendances.**

Le Castel de 390 m<sup>2</sup>, situé au centre de la propriété comprend :

## **RDC :**

- entrée,
- bureau ,
- salon et salle à manger,
- cuisine équipée ,
- salle de réception ,
- salle de réception, billard et bibliothèque,
- cellier, sanitaires, buanderie, chaufferie.

## **ETAGE :**

- escalier en volute,
- couloir,
- 3 chambres 26m<sup>2</sup>, 13m<sup>2</sup> et 13m<sup>2</sup>,
- 2 salles de bain,
- sanitaire séparé.

**COMBLES** : non aménagés

- Poutres apparentes,
- Cheminées,
- Terrasses,
- Tour,
- Piscine 12x6 m,
- Pool-house.

Chaudière mixte bois et fuel.

Classe énergétique : E

Réf : 1158

**Prix : 1.749.000 € FAI**

Document non contractuel

[www.laffargue-charles.com](http://www.laffargue-charles.com)



# LAFFARGUE & CHARLES

IMMOBILIER—REAL ESTATE



Document non contractuel

[www.laffargue-charles.com](http://www.laffargue-charles.com)





# LAFFARGUE & CHARLES

IMMOBILIER—REAL ESTATE



Document non contractuel

[www.laffargue-charles.com](http://www.laffargue-charles.com)



# LAFFARGUE & CHARLES

IMMOBILIER—REAL ESTATE



Document non contractuel

[www.laffargue-charles.com](http://www.laffargue-charles.com)



# LAFFARGUE & CHARLES

IMMOBILIER—REAL ESTATE

**Les dépendances se composent de deux chais , deux laboratoires, cuverie, studio, maison de gardien et hangar.**

## **CHAI ARMAGNAC 180 M<sup>2</sup> :**

- bâtiment en pierre couvert en tuiles,
- 2 cuves bois,
- 1 filtre à plaque.

## **DEUX LABORATOIRES**

### **CUVERIE 117m<sup>2</sup> :**

- Cuve en béton de 1700 HL dans divers chais couverts,
- Cuve en fibre et garde vin 2500 HL.

### **CHAI ARMAGNAC de stockage 240 m<sup>2</sup>.**

### **HANGAR 240 m<sup>2</sup> :**

- stockage de bouteilles vides et matériel agricole.

### **MAISON DE GARDIEN 150m<sup>2</sup> :**

- Cuisine,
- salle à manger,
- 4 chambres,
- 1 salle d'eau,
- sanitaire,
- buanderie.

## **STUDIO 64m<sup>2</sup>**

### **MATERIEL AGRICOLE:**

Tracteur, matériel de vendage et autres , nécessaires à l'exploitation viti vini et agricole.

### **MATERIEL DIVERS D'EXPLOITATION NON COMPRIS**

Réf : 1158

Document non contractuel





# LAFFARGUE & CHARLES

IMMOBILIER—REAL ESTATE



Document non contractuel

[www.laffargue-charles.com](http://www.laffargue-charles.com)





# LAFFARGUE & CHARLES

IMMOBILIER—REAL ESTATE



Document non contractuel

[www.laffargue-charles.com](http://www.laffargue-charles.com)





# LAFFARGUE & CHARLES

IMMOBILIER—REAL ESTATE

**Le Domaine développe aujourd'hui une superficie cadastrale de 92ha 04a 55c dont la quasi-totalité cultivable a été drainée. Un réseau d'irrigation fonctionne par pompage depuis une retenue collinaire (120.000 m3)**

## REPARTITION DES TERRES :

- Sol de construction : 1ha 58a
- 1er étang : 2ha 98a,
- 2ème étang : 70a
- Terres labourables, jachères: 34ha 21a \*
- Vignobles : 33ha 91a 50ca
- Bois et surfaces diverses : 17ha 93a

\* 31ha 63a DPU

2ha 58a jachères fixes

## ENCEPAGEMENT \* :

- Colombard : 7ha 22a 23ca,
- Gros Manseng : 3ha 61a 79ca,
- Ugni Blanc : 13ha 96a 78ca,
- Sauvignon 3ha 23a 75ca,
- Merlot : 1ha 41a 14ca,
- Arinarnoa : 50 a,
- Tannat : 1ha 93a 93ca
- Cabernet : 2ha 01a 88ca

## \* STOCKS NON COMPRIS

Potentiel de 415.000 bouteilles dont 50.000 bouteilles de rouge, sous réserve de développer le créneau de distribution. Prix public de +/- 3,50€ à 4,50€, soit un prix moyen de :

$4\text{€} \times 415.000 = 1.660.000\text{€}$  de CA sur le vin, plus environ 2.000 quintaux de céréales suivant les variétés plantées.

**Possibilité de plantations de vignes sur une grande partie des terres irrigables.**

Réf : 1158

Document non contractuel



# LAFFARGUE & CHARLES

IMMOBILIER—REAL ESTATE



Document non contractuel

[www.laffargue-charles.com](http://www.laffargue-charles.com)





# LAFFARGUE & CHARLES

IMMOBILIER—REAL ESTATE



Document non contractuel

[www.laffargue-charles.com](http://www.laffargue-charles.com)



# LAFFARGUE & CHARLES

IMMOBILIER—REAL ESTATE



Document non contractuel

[www.laffargue-charles.com](http://www.laffargue-charles.com)





# LAFFARGUE & CHARLES

IMMOBILIER—REAL ESTATE



Document non contractuel

[www.laffargue-charles.com](http://www.laffargue-charles.com)



# LAFFARGUE & CHARLES

IMMOBILIER—REAL ESTATE



Document non contractuel

[www.laffargue-charles.com](http://www.laffargue-charles.com)