



## Béziers

## 780 000 €uros

Un magnifique domaine viticole de 36 000 m<sup>2</sup> comprenant 1,87 hectare de cépage Merlot cultivé avec sa maison de Maître de 210 m<sup>2</sup>, deux logements complémentaires et de nombreuses dépendances !



REF : 304607

Type de bien : Domaine

Surface habitable : 300 m<sup>2</sup>

Surface du terrain : 36 000 m<sup>2</sup>

Nb de chambres : 6

Dépendances : Oui

Les Plus : Vignes cultivées



LOCALISATION

Département : Hérault

Ville Proche : Béziers à 4 Km

Autoroute : A9 et A75 à 4 Km

Aéroport : Montpellier à 20 km

Gare : À 4 km



## PRÉSENTATION

Béziers, seconde ville du département de l'Hérault, bénéficie d'une situation géographique privilégiée entre mer Méditerranée et montagnes du Haut Languedoc. Ville dynamique au fort potentiel touristique grâce à son climat, la richesse de son patrimoine et la proximité des plages, Béziers a bâti sa renommée sur la viticulture, le rugby ou encore la Feria, rendez-vous estival incontournable des aficionados et des festaires. Vue de l'Ouest, Béziers offre l'image emblématique de la masse imposante de son Acropole et de la Cathédrale Saint-Nazaire qui la couronne. Son centre historique habillé de façades haussmanniennes des hôtels particuliers témoignent de l'âge d'or du XIXème siècle, le Canal du Midi et les 9 Ecluses de Fonseranes, inscrits par l'Unesco au Patrimoine mondial de l'Humanité sont autant de merveilles à découvrir.



C'est aux portes de cette ville chargée d'histoire que nous vous invitons à découvrir ce **magnifique domaine de plus de 36 000 m<sup>2</sup>** – avec vignes cépage Merlot - et sa **très belle maison de maître offrant 210 m<sup>2</sup>** de surface habitable. Récemment rénovée, cette demeure d'architecture traditionnelle habillée de tuiles canal bénéficie de double vitrage, d'un chauffage au fuel et d'une climatisation réversible.

On ne peut rester indifférent à la découverte de la **pièce de vie de 70 m<sup>2</sup>** : poutres apparentes, pierres, immense cheminée, lumière vous accueillent... En continuité, la **grande cuisine de 25 m<sup>2</sup>** ouvre directement sur la magnifique terrasse de 200 m<sup>2</sup> aménagée d'essences Méditerranéennes et d'un jardin paysager entretenu avec goût. Les repas en famille s'annoncent des plus agréables dans ce cadre idyllique !

**Besoin de vous rafraîchir ?** La **belle piscine aux généreuses dimensions de 9x5** en prolongement de la terrasse vous promet de doux moments de farniente ! Retournons à l'intérieur pour découvrir à ce même niveau un studio de 30 m<sup>2</sup> équipé de sa salle d'eau, idéal pour accueillir votre adolescent ou encore des parents âgés qui apprécieront une chambre de plain-pied aménagée.

Empruntons maintenant le bel escalier qui mène à l'étage, desservant **3 chambres aux surfaces de 15 m<sup>2</sup> pour deux d'entre elles et 28 m<sup>2</sup> pour la principale**, revêtus d'un superbe plafond en planches de hêtre (servant à la confection des tonneaux). Ce niveau dispose d'une belle salle de bain accueillant douche et baignoire, d'un petit bureau et d'une lingerie. De quoi satisfaire tout un chacun !

De plus, **deux logements de type F2 viennent compléter cette demeure** : actuellement loués, ils génèrent un rendement locatif non négligeable. Le domaine dispose aussi de 3 garages et d'une grande dépendance.

Atout qui a son importance, l'eau de la propriété pour l'arrosage et la culture est directement issue du Bas Rhône tandis **qu'un forage personnel** alimente la maison. Les possibilités sont multiples pour ce domaine avec ses 1,87 hectare de vignes cépage Merlot exploités par un viticulteur et la possibilité de l'étendre jusqu'à 8000 m<sup>2</sup> de plus.

A 4 kilomètres du centre-ville, avec 2 autoroutes à proximité, les plages de Valras à moins de 20 minutes ou encore l'Espagne à seulement 1h30, cette propriété propose en plus de ses prestations hors du commun une situation privilégiée en pleine nature, entourée de vignes et offrant une vue extraordinaire sur le panorama environnant.

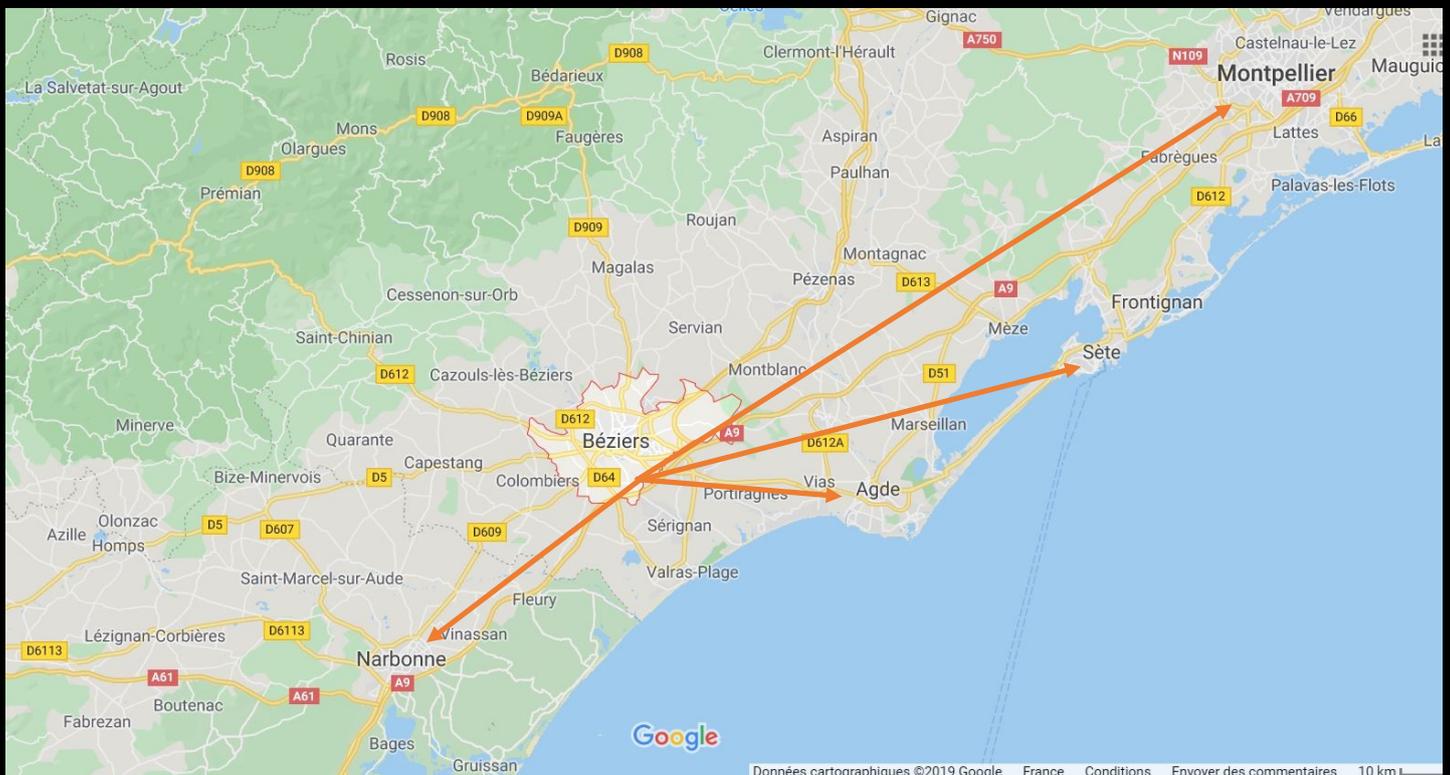
## DÉTAILS DU BIEN

<b>EXPOSITION</b>	Est - Ouest /Sud
<b>STRUCTURE</b>	Traditionnelle - Ancien, Rénové
<b>CHARPENTE</b>	Traditionnelle - Poutres apparentes
<b>CHAUFFAGE</b>	Chauffage central au Fuel + Climatisation réversible
<b>COUVERTURE</b>	Tuiles terre cuite canal 1/2 lune
<b>SOLS</b>	Carrelage & Parquets
<b>MURS</b>	Briques + plâtres
<b>OUVERTURES</b>	Aluminium + Double vitrage en PVC
<b>CHEMINÉE</b>	Une cheminée en pierres
<b>PISCINE</b>	Une de 9x5 m / 60 m <sup>3</sup> d'eau
<b>PARKING</b>	Oui Pour de nombreux véhicules
<b>GARAGE</b>	Oui, 3 au total
<b>DÉPENDANCES</b>	Oui, Multiples
<b>COMPLEMENT</b>	2 logements indépendants de 50 et 40 m <sup>2</sup>
<b>OBSERVATIONS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Aux portes de Béziers</li> <li>◆ 1,87 hectare de vignes cépage Merlot exploités par un viticulteur</li> <li>◆ Possibilité de l'étendre jusqu'à 8000 m<sup>2</sup> de plus</li> <li>◆ 2 F2 actuellement loués sur le Domaine</li> </ul>

## LOCALISATION ET PLAN



**Une situation de premier choix !**





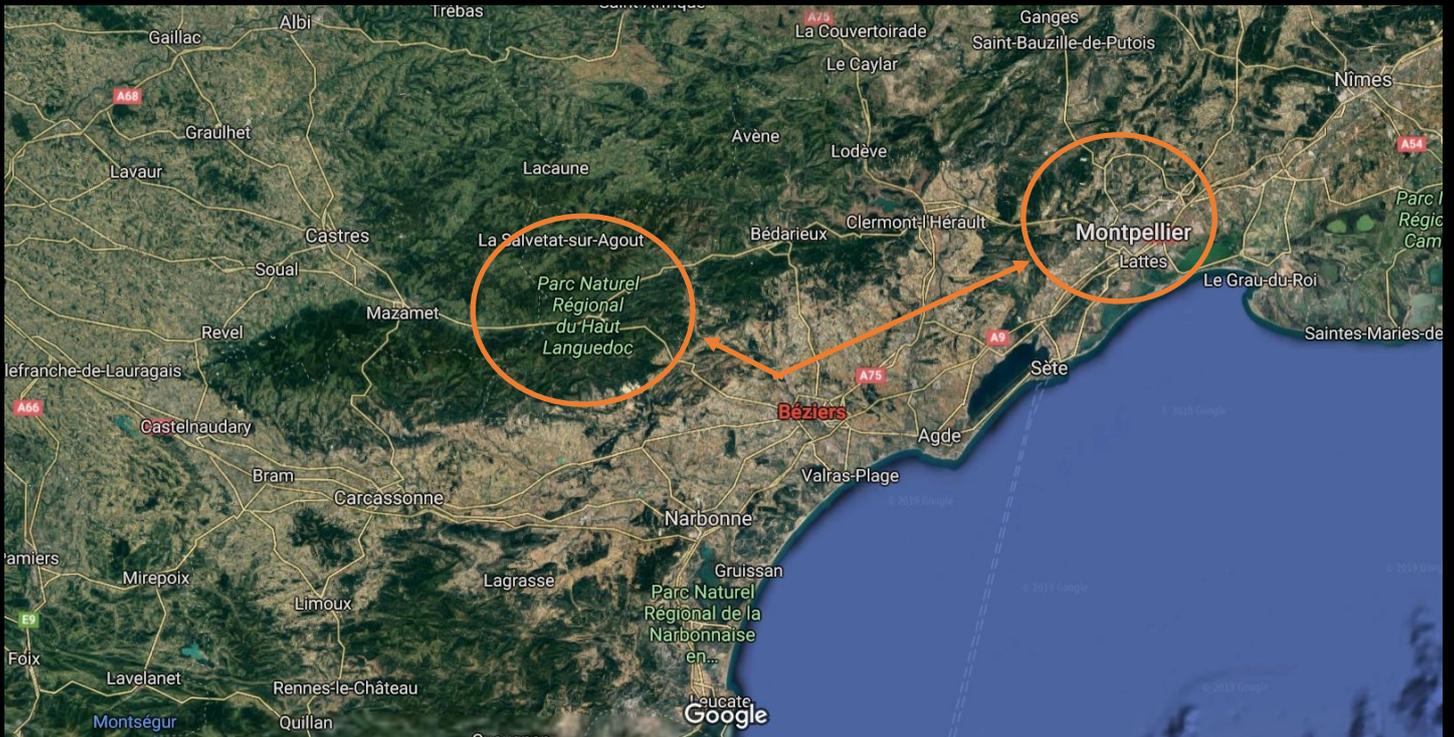
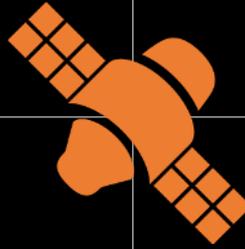
## VUE SATELLITE

35 minutes d'Agde

35 minutes de Narbonne

50 minutes de Sète

1h10 de Montpellier



## COMMODITÉS ET ENVIRONNEMENT

### Commerces

De proximité : Béziers à 4 km  
Supermarché : À 5 mn  
Hypermarché : À 5 mn  
Boulangerie : À 5 mn

### Transports

Aéroports : Cap d'Agde à 20 km  
Gare : À 4 km  
Bus / Cars : À 5 mn  
Autoroute : A9 + A75 à 4 km

### Services médicaux

Médecins : À 4 km  
Pharmacie : À 4 km  
Dentiste : À 4 km  
Hôpital : À 4 km

### Écoles

Garderie, crèches : À 4 km  
Maternelles : À 4 km  
Primaires : À 4 km  
Collège : À 4 km  
Lycée : À 4 km

### Loisirs et activités

- La région est magnifique et compte de nombreux sites naturels et historiques vraiment remarquables.
- Les sportifs, les randonneurs, les pêcheurs et les grimpeurs ne s'y trompent pas, la nature est partout présente, sans aucune nuisance. Faune et Flore sont à portée d'observation...
- Tous loisirs et sports à quelques pas !

## LE REZ-DE-CHAUSSÉE

<b>CUISINE</b>	1, de 25 m <sup>2</sup> Semi Ouverte et entièrement équipée
<b>PIÈCE DE VIE</b>	Un grand et lumineux espace à vivre de 70 m <sup>2</sup> Avec cheminée en pierres
<b>CHAMBRE</b>	1 studio indépendant de 30 m <sup>2</sup>
<b>SALLE D'EAU</b>	1, dans le studio
<b>WC</b>	1 indépendant
<b>GARAGE</b>	3 au total
<b>TERRASSE</b>	Une belle terrasse qui entoure la maison

## AU NIVEAU SUPÉRIEUR

<b>CHAMBRES</b>	2 chambres de 15 m <sup>2</sup> + 1 de 28 m <sup>2</sup>
<b>BUREAU</b>	1
<b>SALLE DE BAIN</b>	1, avec douche et baignoire
<b>WC</b>	1 indépendant
<b>LINGERIE</b>	1

Tous les détails et photos dans les pages suivantes



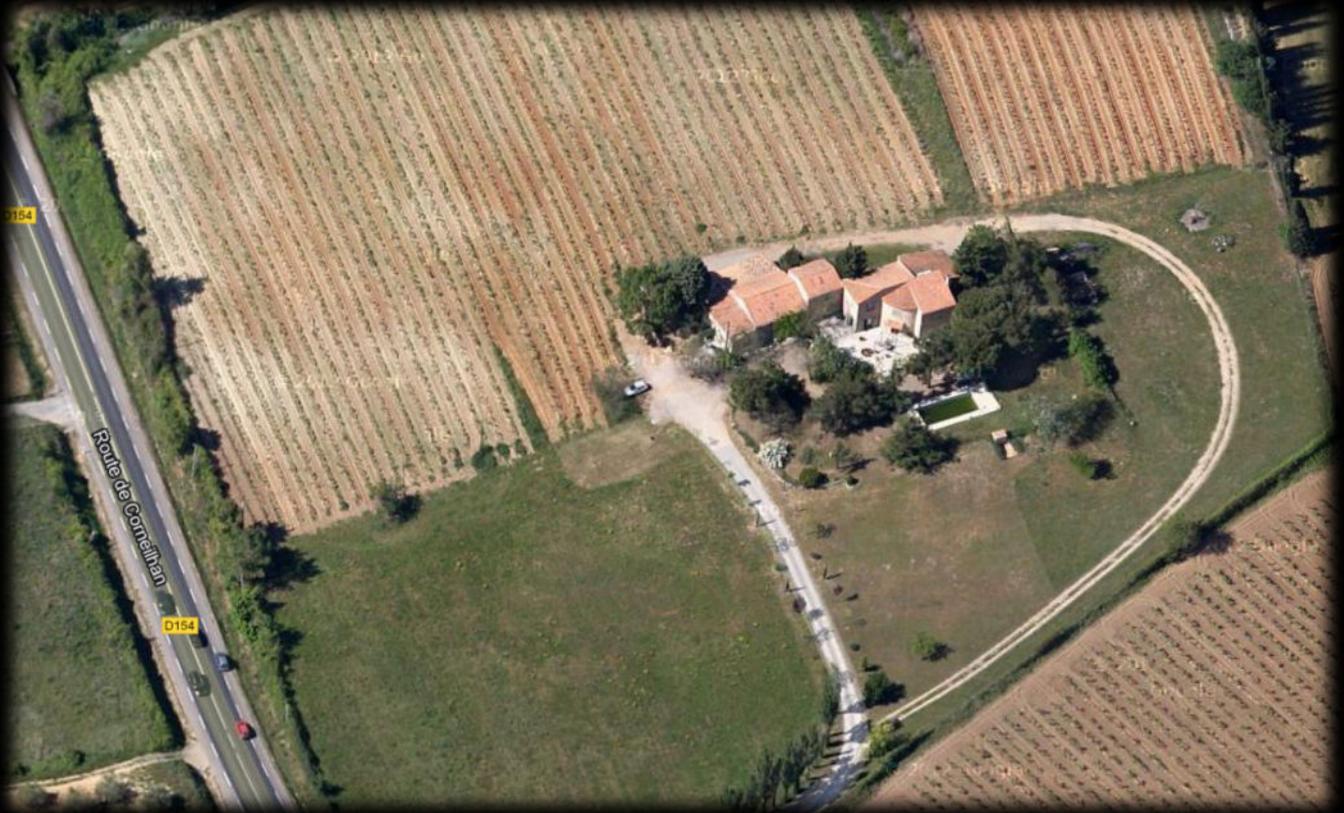
# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



## LES EXTÉRIEURS

## ENVIRONNEMENT



C'est aux portes de Béziers que nous vous invitons à découvrir ce magnifique domaine de plus de 36 000 m<sup>2</sup> avec vignes cépage Merlot et sa très belle maison de maître offrant 210 m<sup>2</sup> de surface habitable.



[WWW.ESPRISSUDEST.COM](http://WWW.ESPRISSUDEST.COM)

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



## LES EXTÉRIEURS

## ENVIRONNEMENT



Récemment rénovée, cette demeure d'architecture traditionnelle habillée de tuiles canal bénéficie de double vitrage, d'un chauffage au fuel et d'une climatisation réversible.



[WWW.ESPRISSUDEST.COM](http://WWW.ESPRISSUDEST.COM)

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



## LES EXTÉRIEURS

## ENVIRONNEMENT



Besoin de vous rafraîchir ? La belle piscine, aux généreuses dimensions de 9x5 en prolongement de la terrasse, vous promet de doux moments de farniente !



[WWW.ESPRISSUDEST.COM](http://WWW.ESPRISSUDEST.COM)

## LES EXTÉRIEURS

## ENVIRONNEMENT



Les possibilités sont multiples pour ce domaine avec ses 1,87 hectare de vignes cépage Merlot exploités par un viticulteur et la possibilité de l'étendre jusqu'à 8000 m<sup>2</sup> de plus.



# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens



## LE REZ-DE-CHAUSSÉE

## PIÈCE DE VIE



On ne peut rester indifférent à la découverte de la pièce de vie de 70 m<sup>2</sup> : poutres apparentes, pierres, immense cheminée, lumière vous accueillent... En continuité, la grande cuisine de 25 m<sup>2</sup> ouvre directement sur la terrasse de 200 m<sup>2</sup> aménagée d'essences Méditerranéennes et d'un jardin paysager



[WWW.ESPRISSUDEST.COM](http://WWW.ESPRISSUDEST.COM)

# Esprit SudEst

L'immobilier entre européens

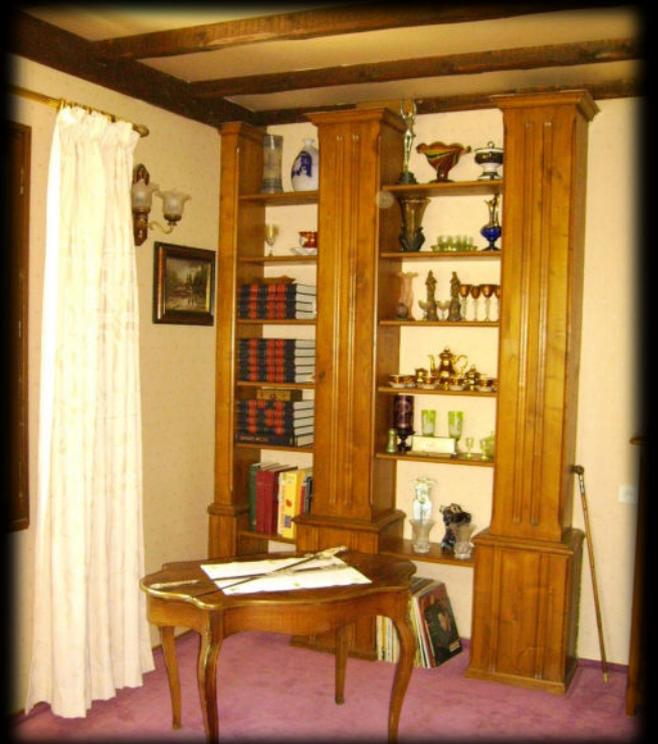


## À L'ÉTAGE

## L'ESPACE NUIT



3 chambres aux surfaces de 15 m<sup>2</sup> pour deux d'entre elles et 28 m<sup>2</sup> pour la principale, revêtues d'un superbe plafond en planches de hêtre (servant à la confection des tonneaux)



## À L'ÉTAGE

## LA SALLE DE BAIN



Ce niveau dispose d'une belle salle de bain accueillant douche et baignoire.  
D'un petit bureau et d'une lingerie. De quoi satisfaire tout un chacun !



En savoir plus sur la Région ?

Informations sur la commune :  
<https://www.ville-beziers.fr/>

Informations sur la région:  
<http://www.herault.fr/>

