

MAGNIFIQUE CHATEAU DE MAZELIERES

Prix : 2 990 000€

Commune : ESPIENS



Surface terrain : 520 000 m²

Surface habitable : 946 m²

Surface au sol : 1834 m²

Nombre de pièces : 14

Nombre de chambres : 4 logements indépendants, voir descriptif

DPE : Vierge



GES : Vierge



Description

Le Château de MAZELIERES, splendide demeure du XVII^{ème} siècle, se trouve en terre de Gascogne, à ESPIENS - Lot et Garonne, sur un terrain privatif d'environ 52 hectares.

Une excellente situation, en pleine nature, et à proximité des centres urbains suivants :

- Bordeaux : 124 km,
- Toulouse : 123 km,
- Montauban : 96 km,
- Mont-de-Marsan : 84 km,
- Auch : 72 km,
- Condom : 28 km,
- Agen : 23 km,
- Et à 6 km de Nérac, jolie ville historique et touristique (Château d'Henri IV, monuments remarquables, parc aquatique, croisières sur la Baïse, etc.).

Le Château de MAZELIERES est aux portes du Parc Naturel des Landes de Gascogne.

Accès :

- Aéroport d'Agen La Garenne à 25 km (piste 2165 m de longueur),
- Aéroport de Bergerac-Dordogne-Périgord à 95 km,
- Aéroport de Toulouse-Blagnac à 115 km,
- Aéroport de Bordeaux-Mérignac à 129 km,
- Gare routière de Nérac à 6 Km,
- Gare SNCF d'Agen à 23 km,
- Autoroute A6 à 19 km.

Le CHATEAU DE MAZELIERES

Cette magnifique demeure, à l'élégance architecturale rare, d'une superficie habitable de 946 m² et d'une surface totale utile de 1834 m², comprend :

Château, partie noble : 556 m²

- Au rez-de-chaussée avec entrée par la cour intérieure : hall, grand salon avec cheminée, salon, salle à manger, bibliothèque, bureau, cuisine, sanitaires, pièces de service, ascenseur ;

AGENCE IMMOBILIERE BOUR, 8 rue du 23 novembre, 67310 Wasselonne
06 07 28 68 36 – bourimmo@orange.fr

Terrasse.

- A l'étage : chambre avec salle de bains, chambre d'enfants, suite avec salle de bains, ascenseur, greniers.

Gîte du Cèdre : 4/5 personnes - 110 m²

Entrée indépendante : salle à manger avec cuisine ouverte, séjour, chambre, salle de bains, buanderie ;

Terrasse couverte.

Gîte des Vignes : 5/7 personnes - 120 m²

Entrée indépendante : salle à manger avec cuisine ouverte, séjour, chambre, salle de bains, buanderie, et à l'étage : une chambre.

Terrasse.

Gîte du Soleil : 8/10 personnes - 160 m²

Dans une aile extérieure, rattachée au château, avec accès indépendant : une cuisine avec salle à manger, séjour, chambre avec salle d'eau, et à l'étage : deux chambres avec salle de bain.

Terrasse couverte donnant sur la piscine.

Piscine et locaux annexes :

La piscine d'une dimension de 11 x 5 mètres se trouve dans un écrin intime accolé au Château. Cette situation bien étudiée préserve le caractère historique et le charme du lieu.

Enfin, l'on trouve des locaux techniques, anciennes écuries, chais, réserves, greniers, dont certains en état brut.

La plupart de ces locaux peuvent être transformés en habitations supplémentaires.

Une dépendance agricole indépendante, et une jolie serre victorienne complètent ce très bel ensemble.

Etat général :

Les bâtiments et les couvertures sont en très bon état, les charpentes ont été traitées, les huisseries équipées de double vitrage, le réseau électrique a été rénové, etc.

Le chauffage est central, au gaz avec une citerne enterrée. De nombreuses cheminées sont réparties dans les pièces et cuisines du Château, toutes fonctionnelles.

Des travaux d'entretien courant sont à envisager.

Ce Château, tout en étant vaste, reste facile à entretenir en raison de son très bon état général. En cas de nécessité, tous les bâtiments sont directement et facilement accessibles par tout engin. Les toitures, tours et pigeonnier sont à dimensions 'humaines'.

Terres :

Le château de MAZELIERES est proposé avec environ 52 hectares (520 000 m²) de terres privatives, dont environ 20 hectares de forêt, des terres agricoles et des prairies.

La vigne est actuellement exploitée sur 6 hectares (AOP BUZET). Il est possible d'aménager 2,5 hectares supplémentaires dans la même appellation.

Au-delà, l'exploitation en appellation 'Vin de Pays' peut être envisagée.

Prix de vente :

Ce Magnifique Château est proposé au prix de 2 990 000 € incluant les honoraires d'intermédiaire d'un montant de 90 000 € TTC (à la charge de l'acquéreur).

Il est possible d'acquérir 8,37 hectares de vignes supplémentaires (AOP BUZET) situées à MONTAGNAC, à 8 km du Château de MAZELIERES, pour un prix de 220 000 € fai.

Aussi, nous proposons en supplément un ancien hameau, petit village comprenant 8 maisons en ruine, qu'il est possible de reconstruire. Nous consulter.

Il est possible enfin d'acquérir du mobilier du Château, ou encore du matériel agricole nécessaire à l'exploitation des vignes. Nous consulter.

Cette offre de vente à 2 990 000 € fai est largement justifiée par le charme unique de ce Château à l'architecture rare, la qualité du bâti et des prestations proposées, dans un site magnifique.

Le volet 'exploitation', tant pour la vigne que pour les gîtes, ne sera pas valorisé séparément. Il est considéré comme étant inclus dans le prix.

Hervé BOUR
06 07 28 68 36