

FRA-11700

Tel:

Fax:

Email:

Internet:

Ausdruck vom 23.12.2025

ANB.OBJ.ID:

## Ehemaliges Weingut mit Campingplatz

Rare - Start your new life and work in the South of France, Languedoc near The Mediterranean Sea!

Completely equipped ancient wine property from ca. 1890 with private appartments, guest rooms and campground is looking for a new owner.

Continually renovated from 1996 - 2017 the house is combining modernity and tradition. It is a well known adress in international motorcycle tourism since 20 years and offers a large regular and new customer base. The solid business model can be continued and expanded but can also be modified in other use. A real turn key activity. Coaching on the business is possible!

On a terrain of 8.700 m<sup>2</sup> with nice views to the mountains and vineyards two main buildings in traditonal style are offering more than 500 m<sup>2</sup> habitable space over 2 floors and more than 250 m<sup>2</sup> in garage/ancient wine cellar and other surfaces.

The official campground on a surface of 2.700 m<sup>2</sup> with 10 placements is equiped with a sanitary building and two Mobilhomes. A 100 m<sup>2</sup> ancient wine bottling cellar is equiped as restaurant and there are 3 service rooms and a professional equiped kitchen (60 m<sup>2</sup>), all at the ground floor.

On the first floor there are 5 guest rooms with 130 m<sup>2</sup>. On the ground floor there are 2 more private/guest rooms and one double room Apartment with a kitchen and additional surface of 90 m<sup>2</sup>. Each room has an own bathroom and is heated central. A private Apartment on the first floor (130 m<sup>2</sup>) with 4 rooms, kitchen and bathroom is individual heated.

Other:

- Oil fired central heating and warm water. Coupled solar water heating system which replaces/supports oil heating for 6 - 9 month per year.
- Several measures for energy economics (isolation, double glazing windows, LED-lights, etc.)
- Electricity: 18 kVA 3 phase connection to EDF (400 V, 3x 240 V)
- Fast Internet and excellent GSM / LTE coverage
- House water supply from village
- Own fontaine with garden irrigation system
- Taxe foncierews / property tax : 2600 Euro/a

Generally this is a well maintained property in good condition, ready to move into as is, but with the possibility for further development if desired.

Smaller restauration work is needed. The property is located in the departement Aude in the "pays cathar" at the edge of a typical french viniculture village with amenities, doctor, pharmacy, small shop and restaurant in walking distance to town.

By car the next highway access is 10 km, and next bigger town for shopping is 12 km away. The distance to Carcassonne and Narbonne is just 30 km and you will be in just half an hour at the beaches on the Mediterranean Sea.

The airports Montpellier and Toulouse are reachable in 1,5 hours, Carcassonne airport 0,5 hours, Barcelona airport 2,5 hours.

Sold directly from the owner to 01.01.2019. Please do not hesitate to contact us for further information. We do speak English, French and German.

Leben und arbeiten in Südfrankreich! Mehr als 300 Sonnentage im Jahr unweit des Mittelmeeres.

Komplett ausgestattetes, ehemaliges Weingut mit Gästezimmern und Campingplatz in Südfrankreich aus Altersgründen abzugeben.

Langjähriger, internationaler Kundenbestand. Das seit 20 Jahren erfolgreiche Geschäftsmodell „Motorrad-Tourismus“ (Languedoc, Pyrenäen) kann unmittelbar fortgeführt und ausgebaut werden. Coaching ist möglich!

Ehemaliges Weingut (ca. 1890) im mediterranen Stil mit zwei Hauptgebäuden, Restaurant, Gästezimmern, Nebengebäuden, Campingplatz und Privatwohnung.

In den Jahren 1995 - 1998 neu ausgebaut und in den Jahren 1996 - 2017 regelmäßig und fortschreitend renoviert und instand gehalten. Kleinere Renovierungsarbeiten sind noch offen, müssen aber nicht sofort gemacht werden.

Zwei Hauptgebäude, 750 m<sup>2</sup> Fläche, bewohnbare Fläche ca. 500 m<sup>2</sup> auf zwei Stockwerken:

- Privatwohnung mit 4 Zimmern, Küche, Bad, Büro, Gäste-WC, ca. 130 m<sup>2</sup>
- 5 Gästezimmer, alle mit DU/WC, ca. 130 m<sup>2</sup>
- 2 weitere Privat- oder Gästezimmer sowie ein Zweizimmerappartement alle mit DU/WC, ca. 90 m<sup>2</sup>
- Restaurant, professionell eingerichtete Küche und Kühlkammer ca. 150 m<sup>2</sup>
- Garage, Werkstatt, Weinkeller, Sonstige ca. 250 m<sup>2</sup>

Grundstück bepflanzt mit Baumbestand ca. 8.700 m<sup>2</sup>

- davon ca. 2.700 m<sup>2</sup> offizieller Campingplatz mit 2 Mobilheimen (Louisiane, Baujahr 2005)
- ca. 400 m<sup>2</sup> Gästeterrassen und Garten
- Park-, Abstell- und Gartenflächen ca. 5.000 m<sup>2</sup>

Sonstiges:

- Öl - Zentralheizung, solare Warmwasserbereitung 9,4 m<sup>2</sup>
- Drehstromanschluss EDF 400 V (3x 240V), 18 kVA
- Viele Energiesparmaßnahmen umgesetzt
- Schnelles Internet über Kabel, sehr gutes Mobilfunknetz
- Trinkwasserversorgung aus dem Ortsnetz
- eigener Tiefbrunnen zur Gartenbewässerung, Bewässerungsnetz
- Grundsteuer ca. 2.600,- Euro/Jahr

Verkehrsgünstige Ortsrandlage an Weinbergen, kleines Winzerdorf.

Autobahn ca. 12 Minuten entfernt, 35 km zum Mittelmeer, 0,5 Stunden nach Carcassonne, je 1,5 Stunden zu den Flughäfen Toulouse und Montpellier, 3 Stunden nach Barcelona, Verkauf von privat zum 01.01.2019. Besichtigung möglich nach Kapitalnachweis, wir sprechen Französisch, Englisch und Deutsch.

Languedoc Roussillon

möbliert mit Technik

Energieverbrauch und weitere Kosten werden auf Anfrage ausgewiesen. Diagnostic teilweise vorhanden bzw. beauftragt.

Kaufpreis: EUR 1180000

Wohnfläche: ca. 500 m<sup>2</sup>

Zimmer gesamt: 13

Baujahr: 1890

Schlafzimmer: 9

Badezimmer: 9  
Wohnzimmer: 2  
Seperate WC: 3  
Grundstücksfläche: ca. 8700 m2  
Stockwerke: 2  
Objektzustand: Zustand in Ordnung

Garage, Freiplatz,

Einbauküche, Offene Küche

Bad mit Wanne, Bad mit Dusche,

Dielen, Stein, Fliesen

Zentralheizung, Etagenheizung

Terrasse,

Solar, Elektro, Öl,

Einliegerwohnung, Alarmanlage, Möbliert, Garten, Gartenhaus,