



JOSETTE PEETERS  
+32 475 51 38 17  
JP@UPGRADEIMMO.BE

À vendre en exclusivité

## CHÂTEAU LION PERRUCHON

LUSSAC SAINT-ÉMILION

Domaine viticole Bordelais d'exception

### LOCALISATION

Au cœur des meilleurs terroirs de l'appellation d'origine contrôlée (AOC) Lussac Saint-Émilion, ce domaine viticole à taille humaine s'étend sur un plateau argilo-calcaire offrant un environnement idéal pour la culture de la vigne.

### SUPERFICIE

Avec une étendue d'environ 15 hectares, ce domaine se compose de 9,70 hectares en un seul tenant en production AOC Saint-Émilion, accompagnés de 1,5 hectares de prairies et d'un étang pittoresque. De plus, 4,4 hectares en AOC Bordeaux, incluant 25 ares de prairies, complètent ce tableau.



### ENCÉPAGEMENT

Le Merlot prédomine largement, représentant 80% de l'encépagement, tandis que le Cabernet Franc, le Cabernet Sauvignon et le Sauvignon blanc complètent harmonieusement la plantation.

### INFRASTRUCTURE

La propriété comprend, outre les vignes, des bâtiments d'exploitation d'une surface totale de 650 m2, auxquels est adossé un auvent couvert de tuiles romaines, et incluant une plate-forme de lavage, un garage de rangement de matériel roulant, la maison du vigneron, une maisonnette à l'abandon et son garage.



JOSETTE PEETERS  
+32 475 51 38 17  
JP@UPGRADEIMMO.BE



## ÉQUIPEMENTS

Un ensemble complet d'équipements et de matériels est inclus, permettant l'entretien des vignes, la vinification, l'élevage du vin, ainsi que le stockage et la préparation des expéditions. La cuverie comprend un cuvier béton de 114 m<sup>2</sup> et un cuvier inoxydable de 67 m<sup>2</sup>, offrant une capacité globale de vinification de 1.605 hl.

## ENVIRONNEMENT



Ce domaine, fruit de la passion de vignerons exigeants et du travail consciencieux des propriétaires qui s'y sont succédés, est niché dans un environnement paisible et peu passant, offrant une quiétude rare et propice à la production viticole de qualité. Le vignoble est certifié H.V.E.



## RENDEMENT

Limitée à un rendement obligatoire, cette propriété offre le cadre idéal pour vinifier dans les meilleures conditions, avec un rendement moyen de 45 hl/ha, permettant la production optimale de 14 à 18 hectares de vignes.

Les parcelles de vigne de Lussac se situent dans un rayon de 500 mètres, autour des bâtiments d'exploitation. Seule une parcelle est éloignée à 1,2 km à l'est. Les autres parcelles à l'est sont en nature de bois-taillis.

## PRIX

Cette opportunité exceptionnelle est proposée au prix de 2.100.000€ (hors taxes). Les cépages nobles, minutieusement sélectionnés en fonction de la nature du sol, garantissent une production de qualité, respectant à la fois le rendement et la tradition viticole.

