

## Domaine agricole, château, gîtes près de Castelviel (33540)

Annonce C1332129 postée le 10/novembre/2025

### Description de l'activité

---

Castelviel (33540) : A vendre ensemble immobilier de plus de 6 hectares, niché sur les coteaux, offrant une vue panoramique sur la campagne environnante et un emplacement au cœur historique et en hauteur.

Ce domaine d'un seul tenant est bâti autour d'un ancien logis seigneurial dont les origines remontent au xiiiie siècle, témoin d'une riche histoire.

Sa proximité immédiate avec la somptueuse église au portail roman classé de castelviel lui confère un cachet historique et touristique inégalé.

Caractéristiques du foncier et des bâtis.

- Foncier : Plus de 6 hectares sur le roc calcaire avec vue panoramique, ancienne carrière, étang, nombreuses sources, terres idéales pour la vigne ou l'élevage.
- Logis principal : 160 m<sup>2</sup> habitables, 4 chambres, terrasse sud de 36 m<sup>2</sup> authenticité, accès à une source dans le chai, potentiel de rénovation haut de gamme.
- Dépendances historiques comprenant deux grandes salles voûtées (anciens chais) de 116 m<sup>2</sup> et 65 m<sup>2</sup> (hauteur sous plafond supérieure à 4 m) en rez-de-jardin.

Ces volumes exceptionnels au cachet unique sont idéals pour une activité de réception ou de production.

Autres dépendances : Atelier de 38 m<sup>2</sup>, ancien entrepôt de 181 m<sup>2</sup>, et plusieurs surfaces à aménager offrant de multiples possibilités d'exploitation (stockage, transformation, salles annexes, grande salle de réception).

Le domaine bénéficie d'une bonne accessibilité pour le développement d'activités, à proximité de Sauveterre-de-Guyenne, Cadillac et Langon.

Accès rapide autoroute et gare SNCF.

Au cœur du vignoble de l'Entre-deux-Mers, à courte distance de Saint-Émilion et de Sauternes.

Pistes de développement : L'art de faire revivre le domaine le caractère, la localisation et les volumes de ce domaine permettent d'envisager plusieurs options de redéploiement pour maximiser sa valeur :

Option 1 : Retour aux sources viticoles et oenotourisme.

Vignes : reprise ou création de parcelles sur ces hauts coteaux calcaires pour une production en AOC Bordeaux/ Entre-deux-Mers avec une identité forte (terroir, altitude).

Cave de prestige : Utilisation des grandes salles voûtées (116 m<sup>2</sup> et 65 m<sup>2</sup>) pour un chai à barriques spectaculaire et/ ou une salle de dégustation de haut standing.

Oenotourisme de luxe : Création de chambres ou d'un gîte pour accueillir des amateurs de vin.

Option 2 : Hôtellerie et événementiel de charme.

Hôtellerie/ chambres d'hôtes : Rénovation du logis et potentiellement d'une partie de l'entrepôt (181 m<sup>2</sup>) pour créer des suites de luxe.

Une clientèle haut de gamme attirée par le calme, l'histoire et la vue panoramique.

Événementiel/ réceptions : Les salles voûtées sont idéales pour les mariages, séminaires ou événements d'entreprise.

L'étang et le parc offrent un cadre unique pour les cérémonies en extérieur.

Bien-être : Exploiter les nombreuses sources pour créer un espace de bien-être, un spa ou une piscine naturelle, valorisant l'aspect ressourçant du lieu.

Option 3 : projet équin/ élevage.

Élevage équin : Les 6 hectares sont idéaux pour des paddocks.

L'entrepôt (181 m<sup>2</sup>) et l'atelier (38 m<sup>2</sup>) peuvent être aménagés en écurie ou sellerie.

Le domaine est en altitude, sur roc, garantissant un sol drainant.

Ferme pédagogique ou élevage spécialisé : Utilisation de l'étang et des terres pour un élevage de petite échelle valorisant le terroir, avec possibilité d'accueil à la ferme.

**Surface commerciale** : 65 800 m<sup>2</sup>

### **Informations sur la cession**

---

Type de cession : titres de la société

Prix de cession : **480 000 €**

### **Localisation**

---

Localisation : **à proximité de Castelviel (33540), Gironde, Aquitaine**

Indication sur la localisation : **ville de ( moins de 2 000 habitants )**

### **Photos**

---

