



LE NAIL  
· Immobilier d'Exception ·

GONZAGUE LE NAIL

PRESIDENT  
DIPLOMÉ DE L'ECCIP  
EXPERT IMMOBILIER

HERVÉ de MALEISSYE

DIRECTEUR GENERAL  
INGÉNIEUR AGRICOLE E.S.A.  
EXPERT IMMOBILIER

**DOMAINE DE 126 HA DANS LES DEUX-SÈVRES AVEC MANOIR DES XIV<sup>E</sup>-XIX<sup>E</sup> SIÈCLES ET DÉPENDANCES**

*311-ACRE ESTATE IN THE DEUX-SÈVRES DEPARTMENT WITH A 14<sup>TH</sup>-19<sup>TH</sup> C. MANOR HOUSE AND OUTBUILDINGS*

Référence 4746



TÉL. +33(0)2 43 98 20 20 - info@cabinetlenail.com / **Cabinetlenail.com**



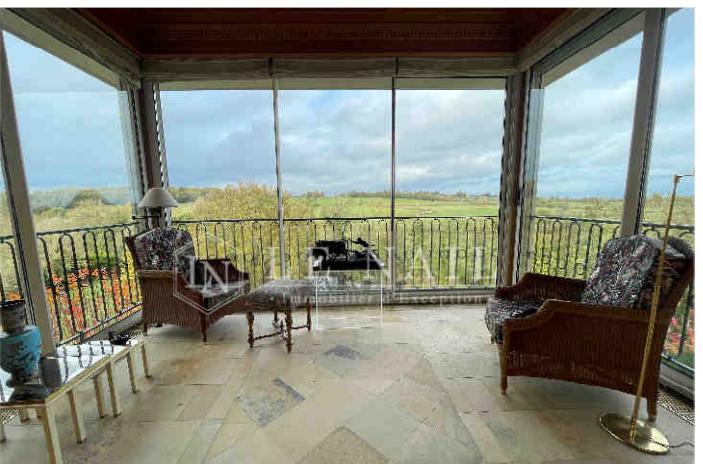
## CARACTÉRISTIQUES DU BIEN

Surface habitable : 560 m<sup>2</sup>

Pièces : 13

Chambres : 4

Surface terrain : 126,26 hectares

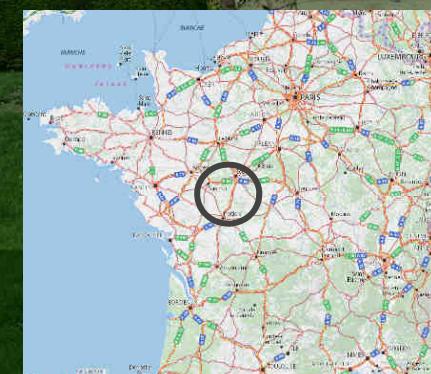


# SITUATION



Au calme, sans nuisance, à l'abri des regards et proche des commodités, le domaine de 126 hectares s'étend sur trois communes des Deux-Sèvres. Une bonne partie borde les rives de l'Argenton, au-dessus de laquelle le propriétaire a fait construire un pont, qui relie le chemin d'exploitation des terres formant une belle unité.

*Quiet, undisturbed, secluded, close to amenities, the 311-acre estate spans three municipalities in the Deux-Sèvres department. Much of it borders the banks of the Argenton river, over which the owner has built a bridge connecting the farm tracks that form a beautiful whole.*



Quelques distances

PARIS.....	310 km
THOUARS.....	26 km
NANTES.....	90 km
SAUMUR.....	30 km
Commerces & services.....	8 km
Gare TGV Saumur.....	30 km
Accès autoroute A85.....	30 km



Une allée asphaltée d'environ 200 mètres mène au portail d'entrée.

Au-delà du portail se dévoile le cœur du domaine : un manoir dont les premières traces remontent au XIV<sup>e</sup> siècle.

Édifié sur un léger promontoire dominant les rives de l'Argenton, il offre une vue étendue sur la propriété, la rivière et les herbages de la ferme attenante.

À l'arrière, le terrain en pente rejoint les berges arborées de la rivière. Un pont la traverse et donne accès à l'autre rive, où le domaine se poursuit.

Restauré avec soin en 1975, le manoir bénéficie non seulement d'une situation exceptionnelle, mais aussi d'un confort et d'équipements intégrés avec une grande discrétion, respectant pleinement l'esprit du lieu.

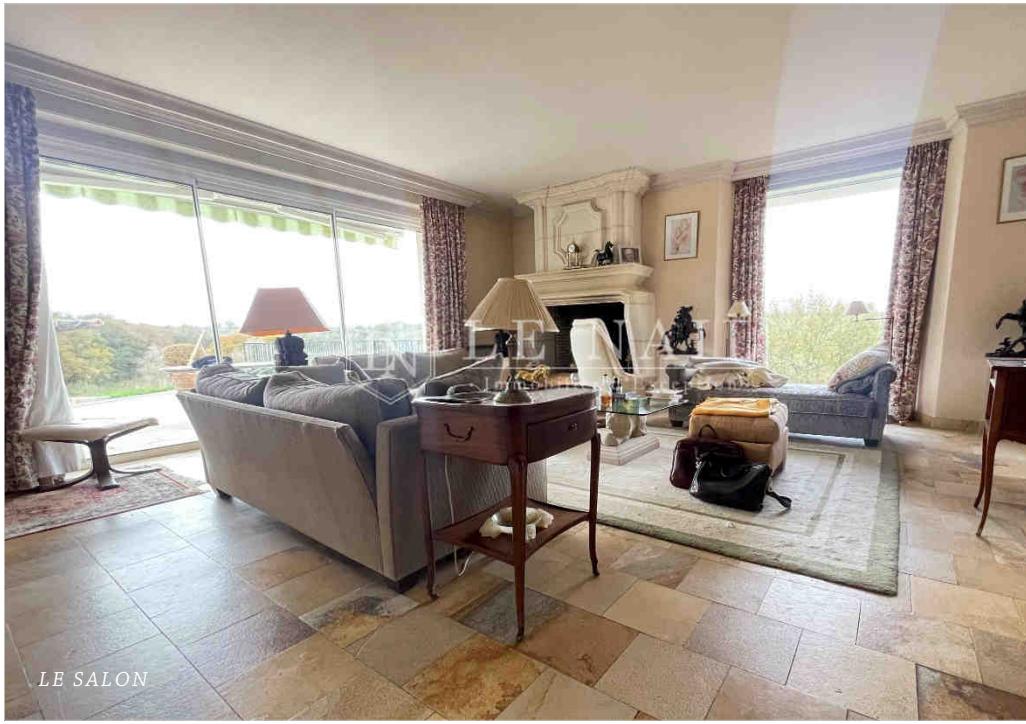
*A 200-metre asphalt driveway leads to the entrance gate.*

*Beyond the gate lies the heart of the estate: a manor house dating back to the 14<sup>th</sup> century.*

*Built on a slight promontory overlooking the banks of the Argenton, it offers extensive views of the property, the river and the grasslands of the adjoining farm.*

*At the rear, the sloping grounds meet the tree-lined banks of the river. A bridge crosses the river and provides access to the other bank, where the estate continues.*

*Carefully restored in 1975, the manor house not only enjoys an exceptional location, but also offers comfort and amenities that have been discreetly integrated, fully respecting the spirit of the place.*



LE SALON



LA SALLE À MANGER

D'une surface habitable totale d'environ **556 m<sup>2</sup>**, le manoir comprend au **rez-de-chaussée** :

**Une entrée** composée d'un vestibule et d'un dégagement aux murs habillés de beaux lambris blonds ; avec ascenseur OTIS (4 personnes) desservant le rez-de-jardin, le rez-de-chaussée et les deux étages ;

**Un salon** avec cheminée XVIII<sup>e</sup> siècle en pierre des Charentais, tissus tendus et grande baie vitrée ouvrant sur une terrasse dominant la rivière, prolongée par un jardin clos de haies accueillant une piscine extérieure, une pergola et un pigeonnier ;

**Une salle à manger** dotée d'une cheminée XVIII<sup>e</sup> siècle en pierre des Charentais, de tissus tendus et d'une grande baie vitrée donnant sur un petit jardin à la française ;

**Une cuisine aménagée**, équipée de matériel moderne et offrant de nombreux rangements ;

**Un bureau**, accessible par un passage en plein cintre en pierre de Vrines, avec cheminée en pierre de tuffeau et éléments de bibliothèque ;

**Une terrasse / jardin d'hiver** dans le prolongement du dégagement, orientée au nord, en surplomb de la rivière, bénéficiant de trois grandes baies vitrées ;

**Un escalier à vis** situé dans la tour ronde, avec marches en pierre d'origine jusqu'au premier étage, puis marches en bois taillées du premier au deuxième étage ;

**Un WC avec lave-mains**, ainsi qu'une **buanderie**.

Les sols du rez-de-chaussée sont couverts de pierre de Bavière, et les murs tendus de tissus. Les portes et boiseries en chêne ont été réalisées avec une grande maîtrise par des maîtres-menuisiers dans la tradition du Compagnonnage.

*With a living area of approximately 556 sqm, the manor house is laid out as follows on the **ground floor**:*

*An entrance hall comprising a vestibule and a hallway with beautiful blonde wood panelling; with an OTIS lift (4 people) serving the garden level, the ground floor and the two upper floors;*

*A living room with an 18th-century Charentais stone fireplace, stretched fabrics and a large bay window opening onto a terrace overlooking the river, extended by a hedge-enclosed garden with an outdoor swimming pool, a pergola and a dovecote;*

*A dining room with an 18th-century Charentais stone fireplace, stretched fabrics and a large bay window opening onto a small French garden;*

*A fitted kitchen, equipped with modern appliances and offering plenty of storage space;*

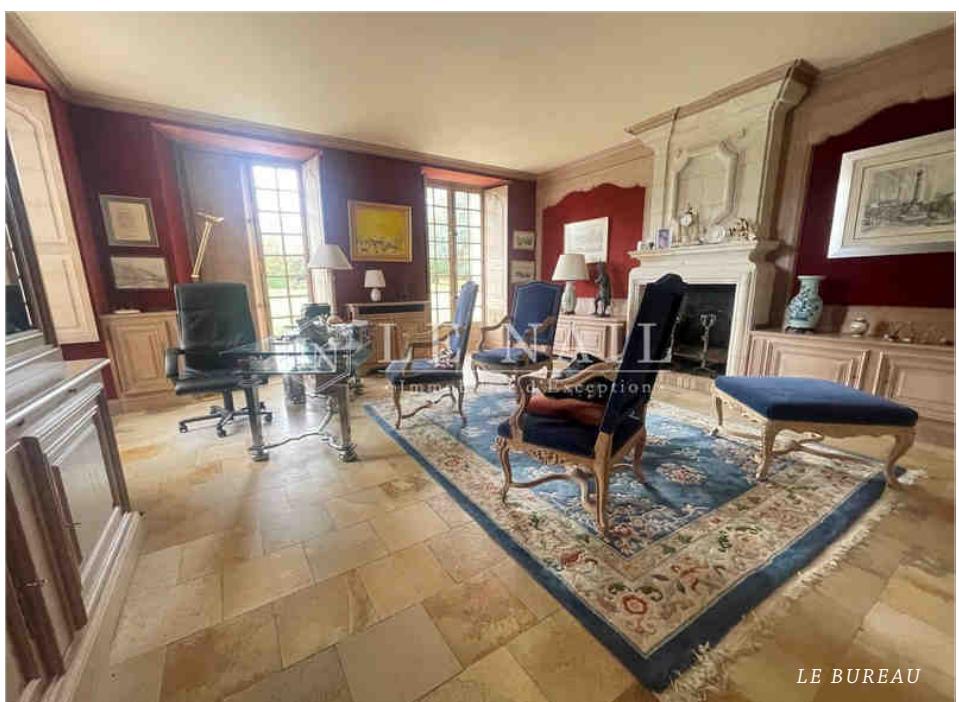
*An office, accessible via a Vrines stone archway, with a tuffeau stone fireplace and bookcase units;*

*A terrace/winter garden extending from the hallway, facing north, overlooking the river, with three large bay windows;*

*A spiral staircase in the round tower, with original stone steps to the first floor, then carved wooden steps from the first to the second floor;*

*A WC with washbasin and a laundry room.*

*The floors on the ground floor are covered with Bavarian stone, and the walls are covered with fabric. The oak doors and woodwork were crafted with great skill by master carpenters in the tradition of the Compagnonnage.*



Le **1<sup>er</sup> étage** comprend 4 chambres et 4 salles de bains :

Chambre n°1 : tissus tendus, 3 fenêtres dont 2 portes-fenêtres sur jardin à la française.

Chambre n°2 : composée d'un petit salon et une chambre en mezzanine (placard, magnifique charpente).

Chambre n°3 : tissus tendus.

Chambre n°4 : tissus tendus, placard.

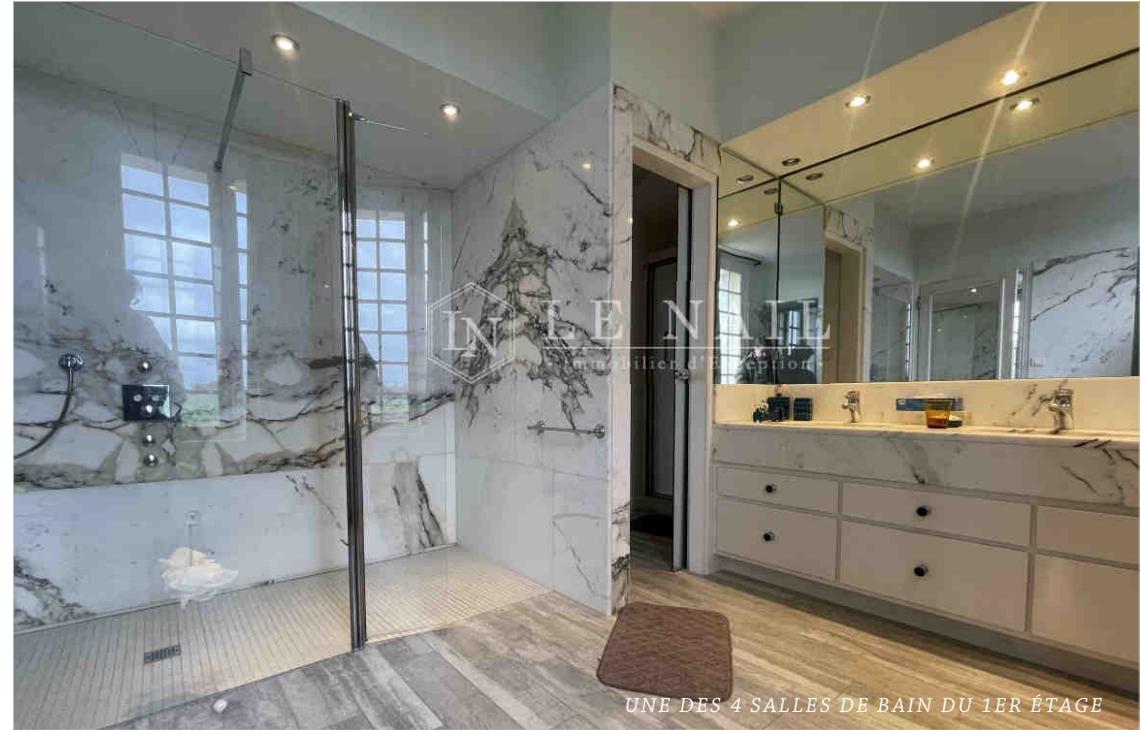
*The first floor comprises four bedrooms and four bathrooms:*

*Bedroom 1: three windows including two French windows opening onto the French garden.*

*Bedroom 2: comprising a small lounge and a mezzanine bedroom (cupboard, magnificent roof structure).*

*Bedroom 3: stretched fabrics.*

*Bedroom 4: stretched fabrics, cupboard.*



UNE DES 4 SALLES DE BAIN DU 1ER ÉTAGE



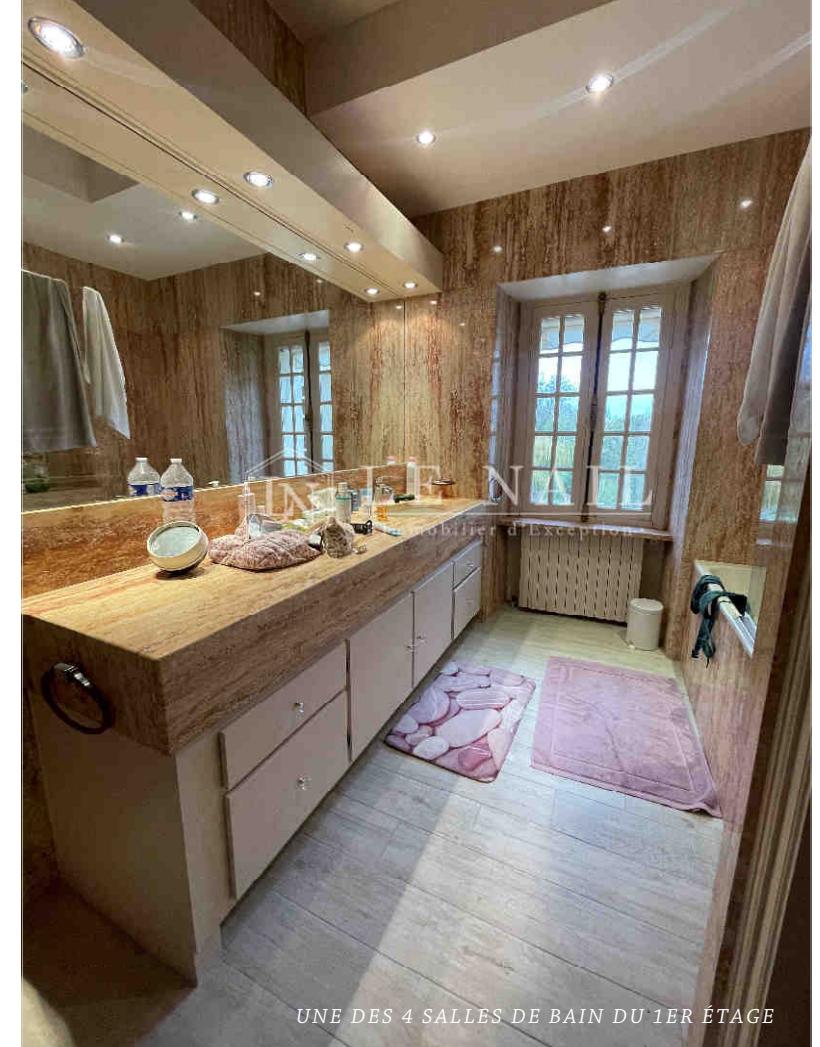
UNE CHAMBRE DU 1ER ÉTAGE



LE SALON DE LA CHAMBRE EN MEZZANINE



LA CHAMBRE EN MEZZANINE



**LE NAIL**  
· Immobilier d'Exception ·



Le **2ème étage** comprend :

Une salle de réception de **20 m x 5,60 m**, séparée en deux parties par l'arrivée de la cage d'ascenseur :

- La 1ère partie est une vaste salle de séjour où arrive la tour d'escalier à vis.
- L'autre partie est une salle de billard.

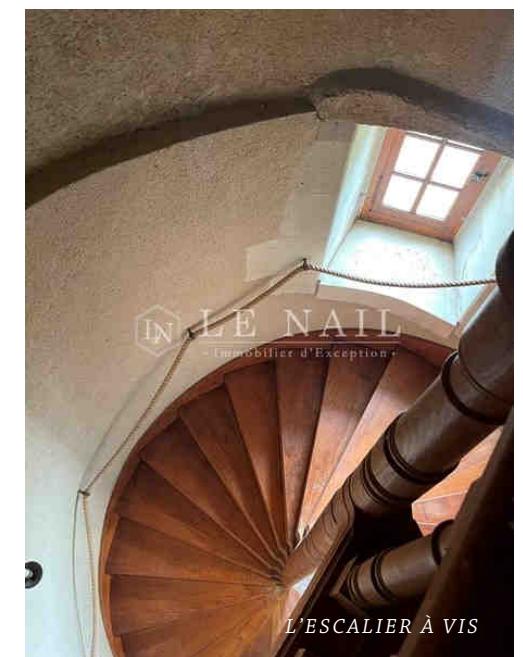
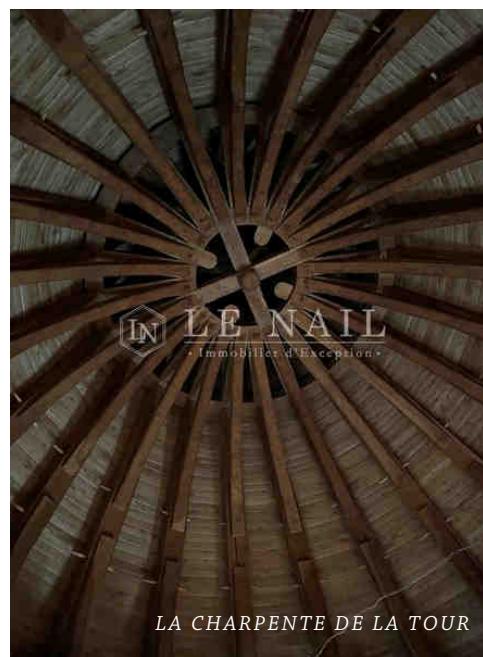
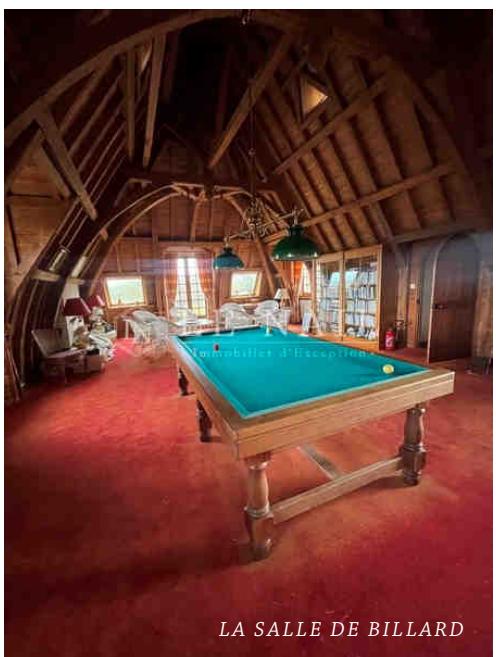
La magnifique charpente apparente constitue un point crucial du caractère de cette pièce avec ses 5,90 m sous faîte.

*On the 2nd floor:*

*A reception room measuring 20 m x 5.60 m, divided into two parts by the lift shaft:*

- The first part is a large living room with a spiral staircase.*
- The other part is a billiard room.*

*The magnificent exposed roof structure is a key feature of this room, with its 5.90 m ceiling height.*





*The garden level/basement comprises:*

- *A beautiful 120 sqm room with a glass bow window overlooking the river, including a 15 m x 5 m indoor swimming pool.*
- *A sauna and shower.*
- *A hallway with a small glass terrace (identical to the one on the ground floor).*
- *A long access corridor (built under the French garden of the dining room).*
- *A garage for 3 to 4 cars.*
- *A small cellar.*
- *A boiler room.*

**Le rez-de-jardin / sous sol comprend :**

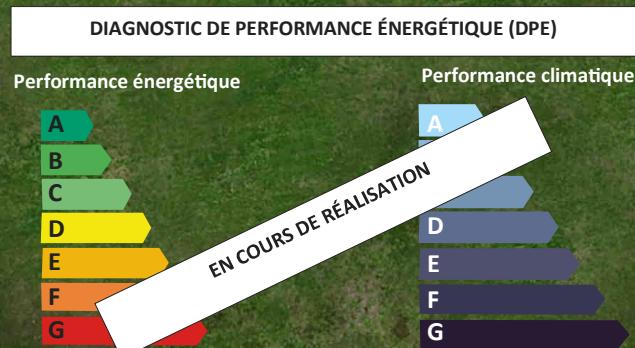
- Une jolie salle de **120 m<sup>2</sup>** avec avancée vitrée en bow-window en surplomb de la rivière comprenant la piscine intérieure de 15 m x 5 m .
- Un sauna et douche.
- Un dégagement avec petite terrasse vitrée (identique à celle du rez-de-chaussée).
- Un long couloir d'accès (aménagé sous le jardin à la française de la salle à manger).
- Un garage pour 3 à 4 voitures.
- Une petite cave.
- Un local chaufferie.



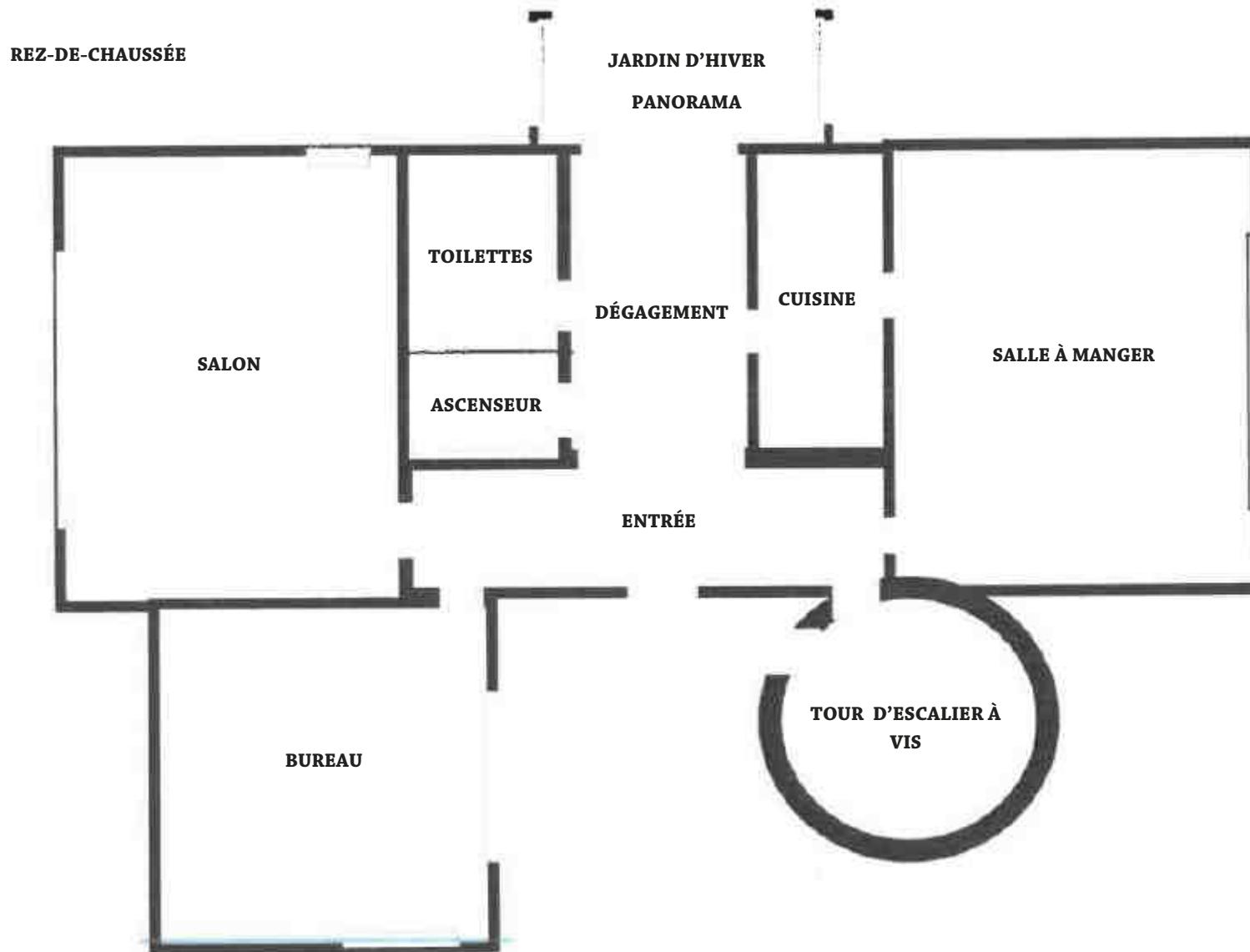
# ÉTAT GÉNÉRAL ET CONFORT

- Système d'alarme
- Volets intérieurs ou volets électriques
- Deux chaudières de chauffage central pour la maison.
- Système de déshumidification et chauffage de la piscine intérieure.
- Système de filtration pour la piscine extérieure et un second pour la piscine intérieure.
- Groupe électrogène en cas de panne rendant la propriété autonome.
- Ascenseur intérieur.
- Court de tennis

- Alarm system
- Interior shutters or electric shutters
- Two central heating boilers for the house.
- Dehumidification and heating system for the indoor swimming pool.
- Filtration system for the outdoor swimming pool and a second one for the indoor swimming pool.
- Generator in case of power failure, making the property self-sufficient.
- Interior lift.
- Tennis court



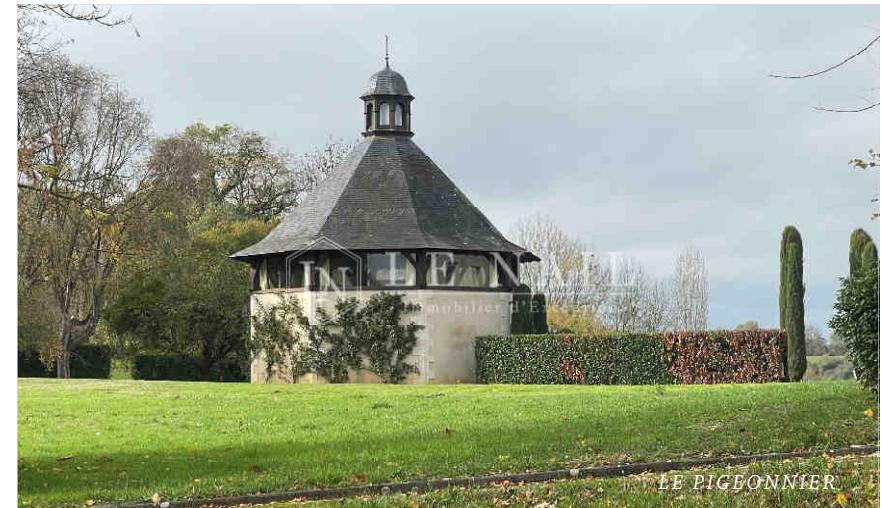
# DISTRIBUTION INTÉRIEURE



# DÉPENDANCES

La propriété comprend de nombreuses dépendances :

**A/ Le pigeonnier** : à gauche en façade du Manoir, dans le prolongement de la piscine extérieure s'élève ce beau pigeonnier en pierre de forme octogonale restauré avec les mêmes soins que le manoir (toiture ardoise et magnifique charpente en chêne). Le rez-de-chaussée est à usage de remise de jardin/piscine et le 1er étage est composé d'une belle pièce de réception sous charpente d'environ 7,50 m de diamètre et 5,50 m sous faîte, avec une jolie vue périphérique (jardin, manoir, vallée).



LE PIGEONNIER

**B/ Les écuries** : aménagées dans les vestiges de l'ancienne abbaye, elles comprennent la tour (ancien clocher), une sellerie, 3 boxes extérieurs, 2 boxes intérieurs, un appartement d'amis (séjour **30 m<sup>2</sup>** avec bel escalier conduisant à la chambre en mezzanine, douches, WC et kitchenette) et un garage en sous-sol.



LE MANÈGE ÉQUESTRE

**C/ Le manège équestre** : situé derrière les écuries, tout à fait intégré dans cet environnement de sorte qu'il n'est pas visible ; ses dimensions sont de l'ordre de **35 mètres x 17 mètres**.

**D/ Le hangar** : pour le matériel d'entretien.

**E/ La remise/abri bois** avec parking à gauche du portail d'entrée

**F/ La ferme** : elle comprend l'habitation du fermier, les bâtiments d'exploitation et les terres pour environ **110 hectares**. L'ensemble est loué pour 11 500 € environ/an à bail à ferme établi pour 45 hectares en 2022 arrivant à terme en 2046 et pour 65 hectares environ avec bail à ferme arrivant à terme en 2041.

**G/ La maison de l'entrée** : cette habitation louée comprend une entrée, une cuisine, un séjour, une salle d'eau, un WC ; au 1er étage : une mezzanine. Sa cour et son jardin renferment les dépendances (garage, remises, atelier).



LES ÉCURIES



LA MAISON DE L'ENTRÉE



LE REZ-DE-CHAUSSEÉ DU PIGEONNIER



LA RÉMISE

*The property includes numerous outbuildings:*

**A/ The dovecote:** to the left of the manor house, extending from the outdoor swimming pool, stands this beautiful octagonal stone dovecote, restored with the same care as the manor house (slate roof and magnificent oak framework). The ground floor is used as a garden/pool shed and the first floor consists of a beautiful reception room under a roof structure measuring approximately 7.50 m in diameter and 5.50 m at the ridge, with a lovely view of the surrounding area (garden, manor house, valley).

**B/ The stables:** housed in the remains of the old abbey, they include the tower (former bell tower), a tack room, 3 outdoor stalls, 2 indoor stalls, a guest apartment (30 m<sup>2</sup> living room with a beautiful staircase leading to the mezzanine bedroom, showers, WC and kitchenette) and an underground garage.

**C/ The riding arena:** located behind the stables, it blends in perfectly with its surroundings so that it is not visible; it measures approximately 35 metres x 17 metres.

**D/ The maintenance equipment shed.**

**E/ The woodshed/shelter** with parking to the left of the entrance gate

**F/ The farm:** it includes the farmer's house, farm buildings and approximately 110 hectares of land.

The entire property is leased for approximately €11,500 per year under a 45-hectare farm lease established in 2022 and expiring in 2046, and a 65-hectare farm lease expiring in 2041.

**G/ The entrance house:** this rented dwelling comprises an entrance hall, kitchen, living room, shower room and WC; on the first floor there is a mezzanine. Its courtyard and garden contain outbuildings (garage, sheds, workshop).



LA PIÈCE DE RÉCEPTION DU PIGEONNIER



LES ÉCURIES



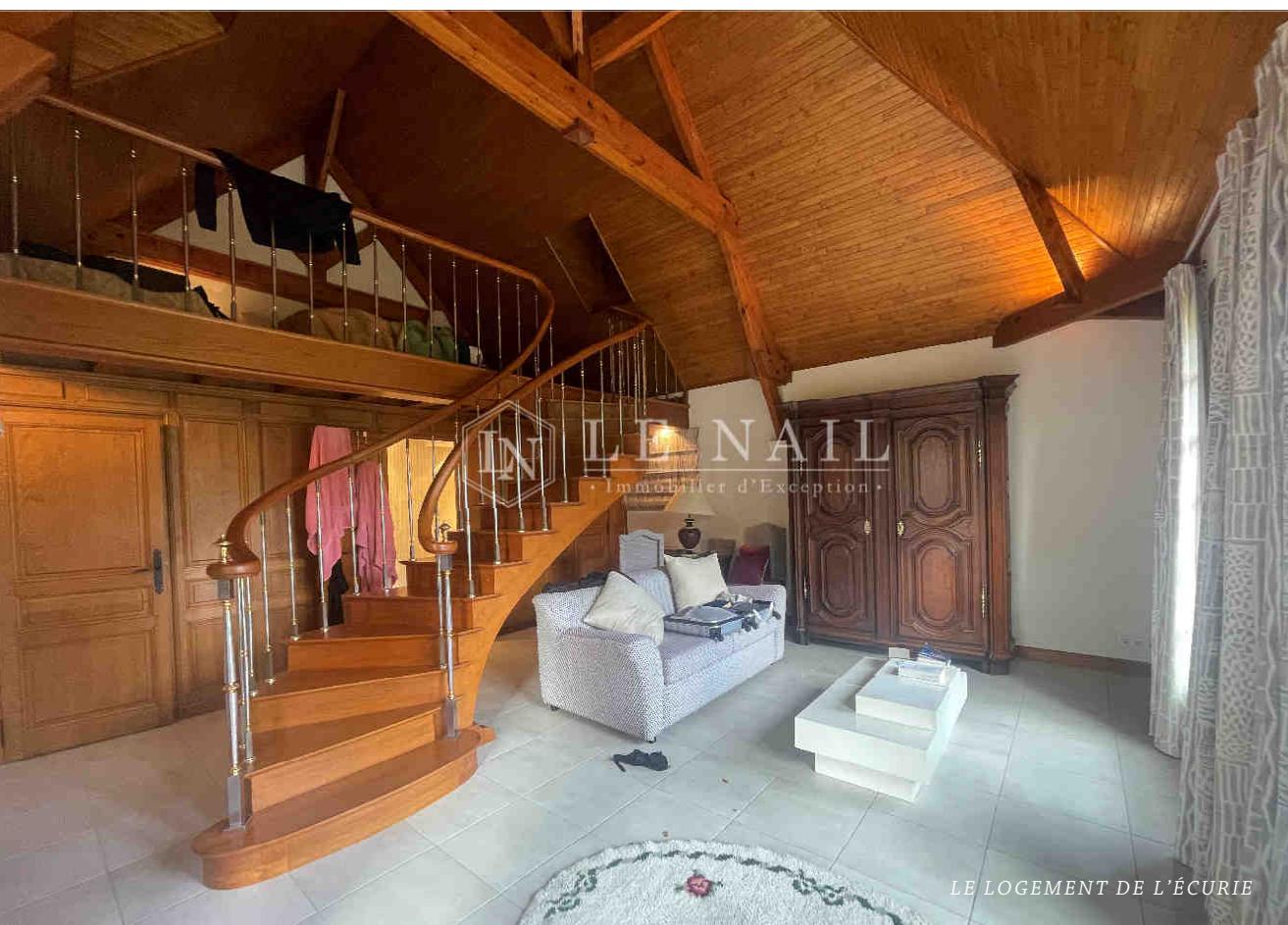
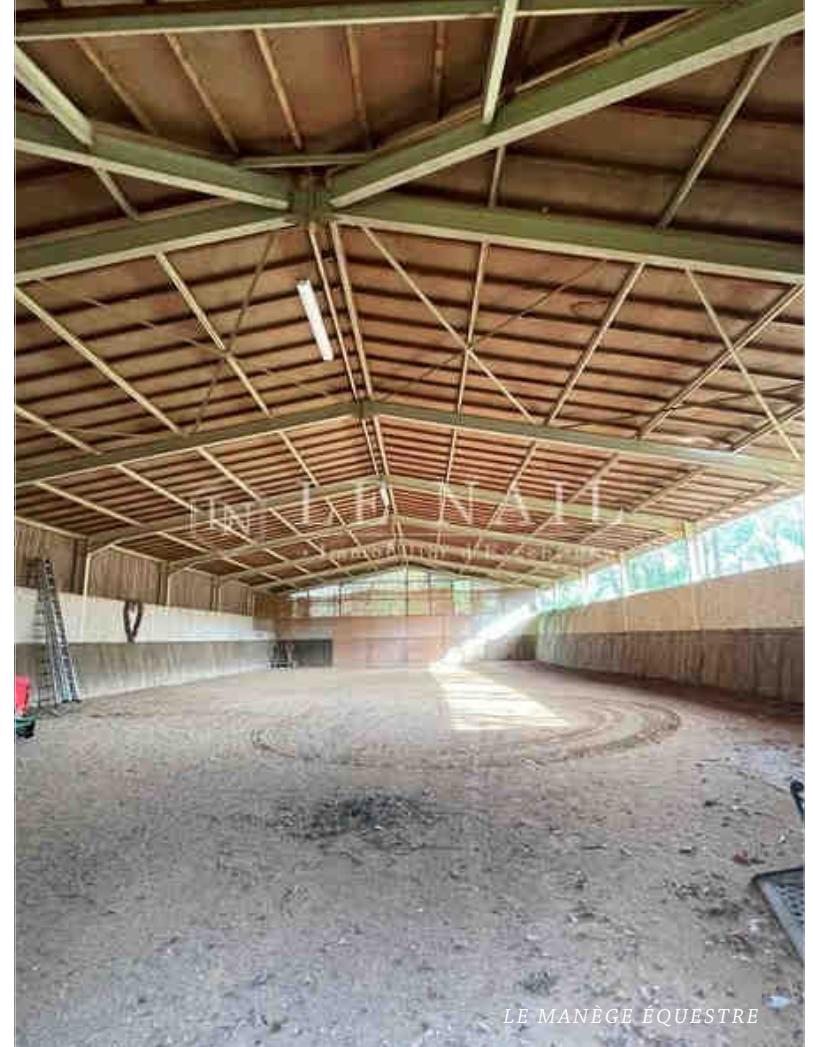
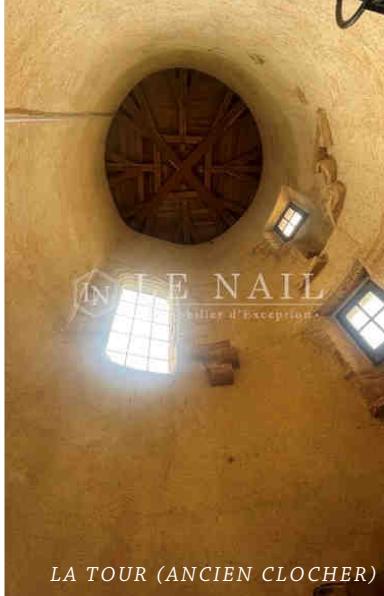
LE PIGEONNIER



LES BOXES INTÉRIEURES DE L'ÉCURIE



LA CHAMBRE DE L'APPARTEMENT



# TERRAIN

La propriété s'étend sur **126,26 hectares**.

La cour d'honneur fait suite à l'allée d'entrée et les deux jardins à droite et à gauche du manoir sont clos de haies et profitent de la vue sur la vallée.

La propriété comprend également un **court de tennis** ainsi qu'une **piscine extérieure**.

Les berges de la rivière sont aménagées avec des chemins de promenades.

Les herbages de la ferme sur l'autre rive de la rivière, comprenant l'habitation du fermier, les bâtiments d'exploitation et les terres pour environ **110 hectares**, sont loués par à bail à ferme.

Taxes foncières : de l'ordre de 12 427 €

*The property covers 311.99 acres.*

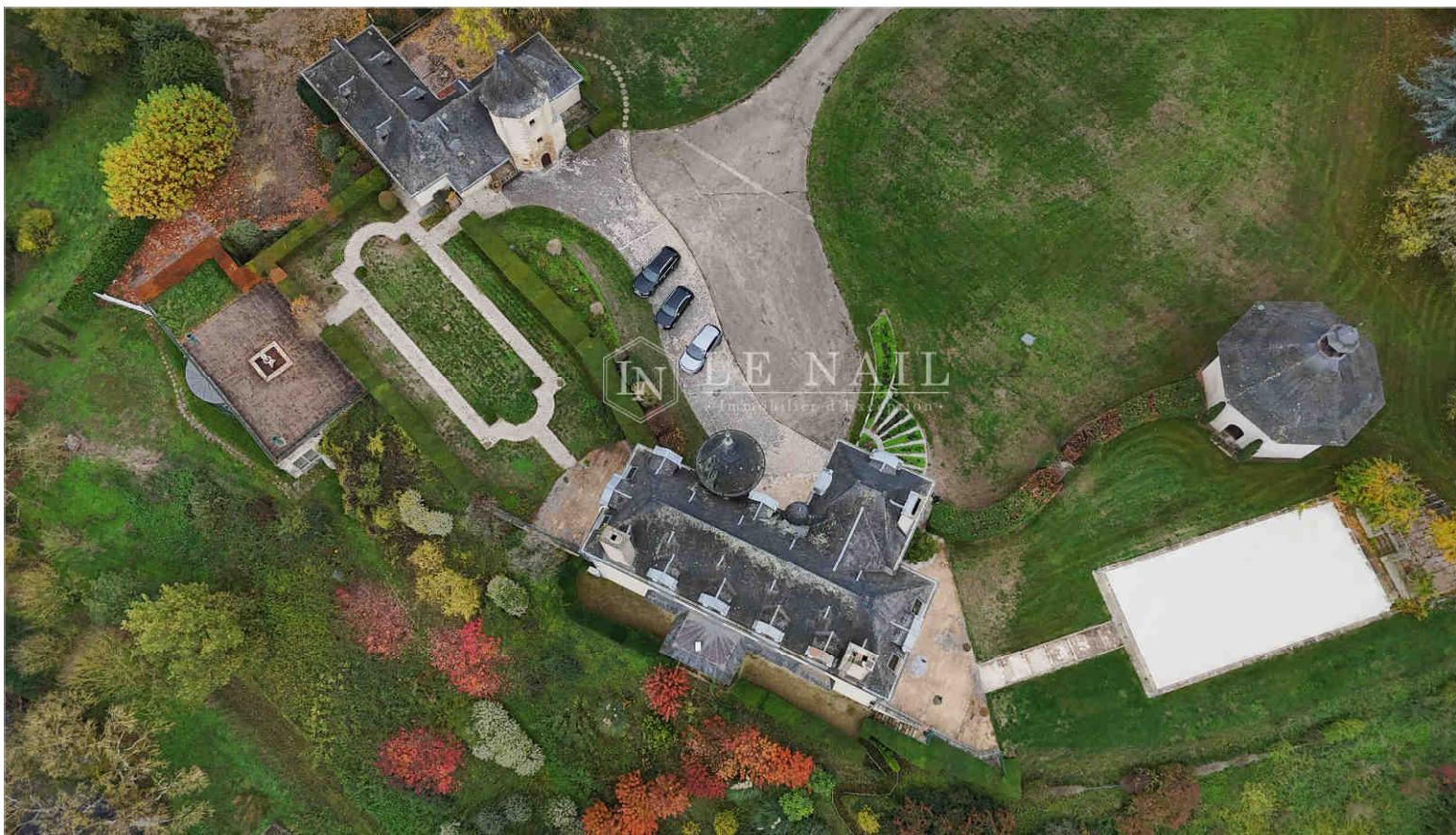
*The main courtyard follows on from the driveway, and the two gardens to the right and left of the manor house are enclosed by hedges and enjoy views of the valley.*

*The property also includes a tennis court and an outdoor swimming pool.*

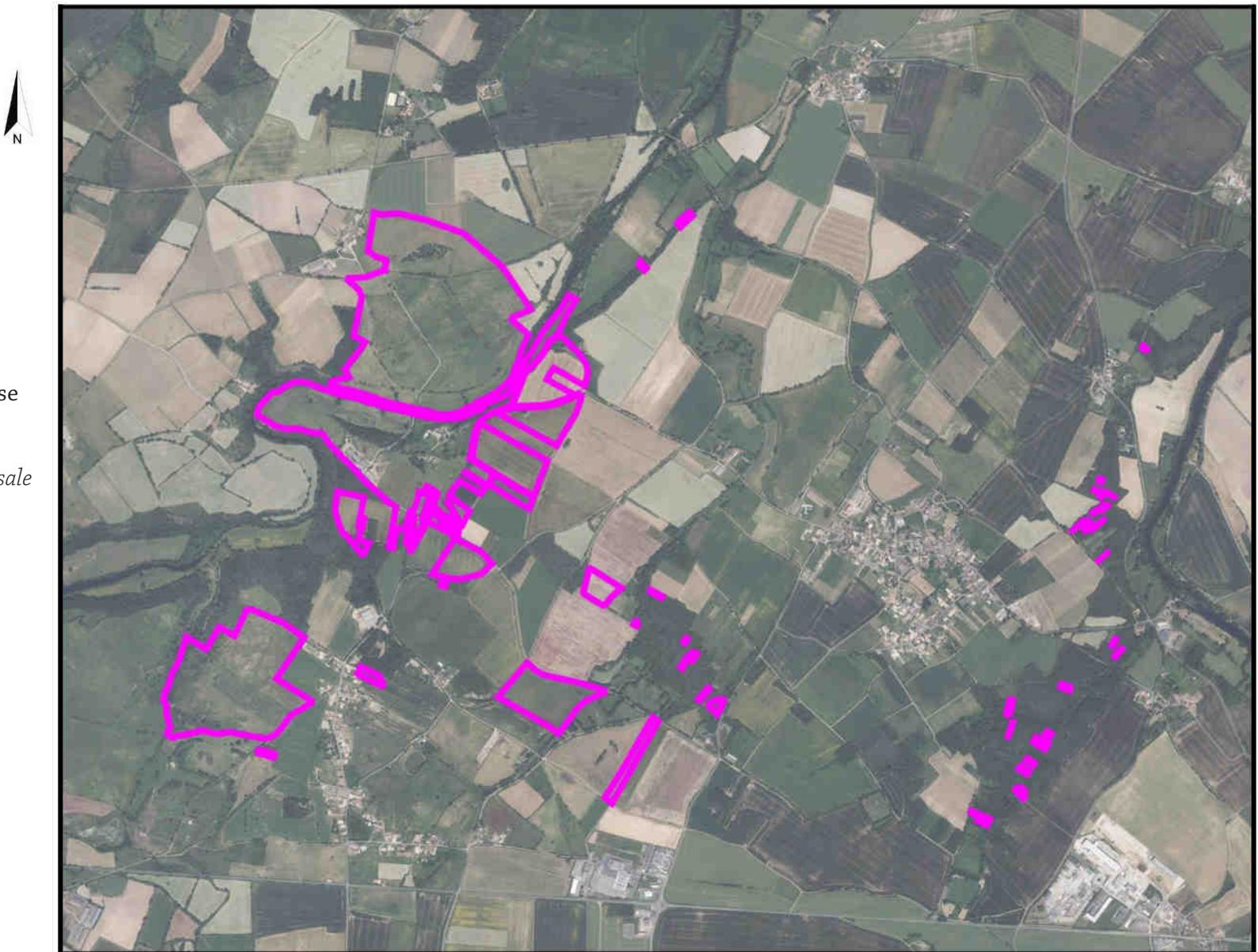
*The banks of the river are landscaped with walking paths.*

*The farmland on the other side of the river, including the farmer's house, farm buildings and approximately 271,81 acres of land, is leased under a farm lease.*





# PLAN CADASTRAL



Légendes :

Limite de propriété comprise  
dans la vente



*Property limit included in the sale*

0 200 600m



**Prix / Price : 1.695.000 €**

Honoraires charge vendeur - Frais notariés en sus  
Agent's fees due by the vendor - Notary's fees not included due by the purchaser



**LE NAIL**  
• Immobilier d'Exception •

+33(0)2 43 98 20 20 / [info@cabinetlenail.com](mailto:info@cabinetlenail.com)

[Cabinetlenail.com](http://Cabinetlenail.com)

ADRESSE DU SIEGE : RUE ALBERT EINSTEIN, BÂT. H - 53810 CHANGÉ - France

« LE NAIL ET ASSOCIÉS », S.A.S AU CAPITAL DE 60 000 € - SIRET 448 246 900 000 22 - RCS LAVAL (53)

CARTE PROFESSIONNELLE TRANSACTIONS SUR IMMEUBLES ET FONDS DE COMMERCE DÉLIVRÉE PAR LA CCI DE LA MAYENNE SOUS LE N°CPI 5301 2018 000 028 835

GARANTIE FINANCIÈRE GALIAN - 89 RUE LA BOËTIE - 75008 PARIS