



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

**SUPERBE CHÂTEAU DU XVIII<sup>ÈME</sup> SIÈCLE, INSCRIT MONUMENTS HISTORIQUES, DANS SON DOMAINE DE 42 HECTARES**

*SUPERB 18TH CENTURY CHÂTEAU, LISTED AS A HISTORIC MONUMENT, IN ITS 103 ACRES ESTATE*

Référence 4567



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

# SITUATION

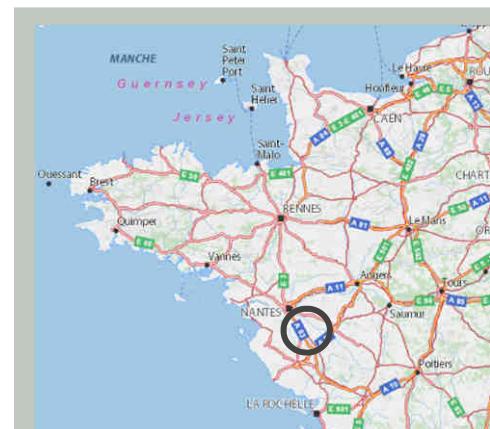
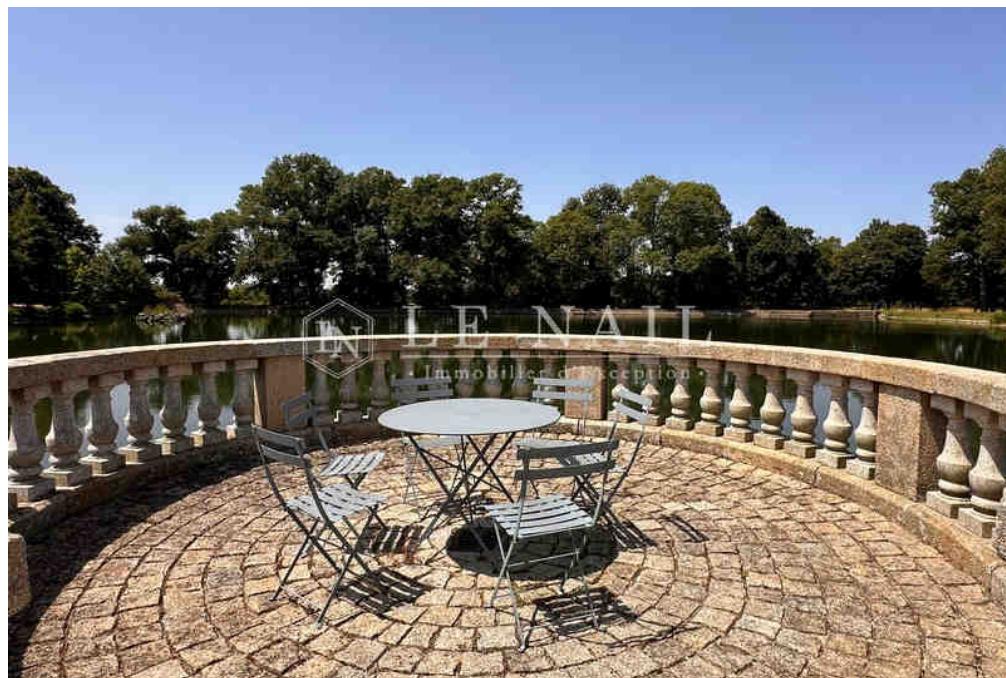
Le Château est situé entre Nantes, La Roche-sur-Yon et Cholet, dans le Haut Bocage vendéen.

Le haut bocage vendéen est caractérisé par un paysage de collines, appelées aussi ‘Puys’, notamment le PUY-du Fou, et de vallées, avec une alternance de vues panoramiques et de vallées. Cette région est l'un des plus pittoresques de la Vendée.

Cette espace de chaînes collinaires est aussi une importante région d'élevage, de forêts avec la présence de nombreuses châtaigneraies et de polycultures.

La région connaît un dynamisme économique important avec un tissu industriel et une culture entrepreneuriale forte.

C'est aussi une terre attachée à son Histoire, à ses valeurs et à ses traditions.



Quelques distances	
PARIS.....	400 km
NANTES.....	50 km
LA ROCHE SUR YON.....	50 km
CHOLET.....	40 km
Commerce & services.....	3 km
Gare SNCF (TER pour NANTES).....	15 km
Accès autoroute.....	15 km

The Château is located between Nantes, La Roche-sur-Yon and Cholet, in the Haut Bocage vendéen.

The Haut Bocage Vendéen is characterised by a landscape of hills, also known as ‘Puys’, in particular the PUY-du Fou, and valleys, with alternating panoramic views and valleys. This region is one of the most picturesque in the Vendée.

This area of hill ranges is also an important region for livestock farming, forestry (with many chestnut groves) and mixed farming.

The region's economy is very dynamic, with an industrial fabric and a strong entrepreneurial culture.

It's also a land with a strong attachment to its history, values and traditions.

IN  
HENAIL  
Immobilier d'Exception



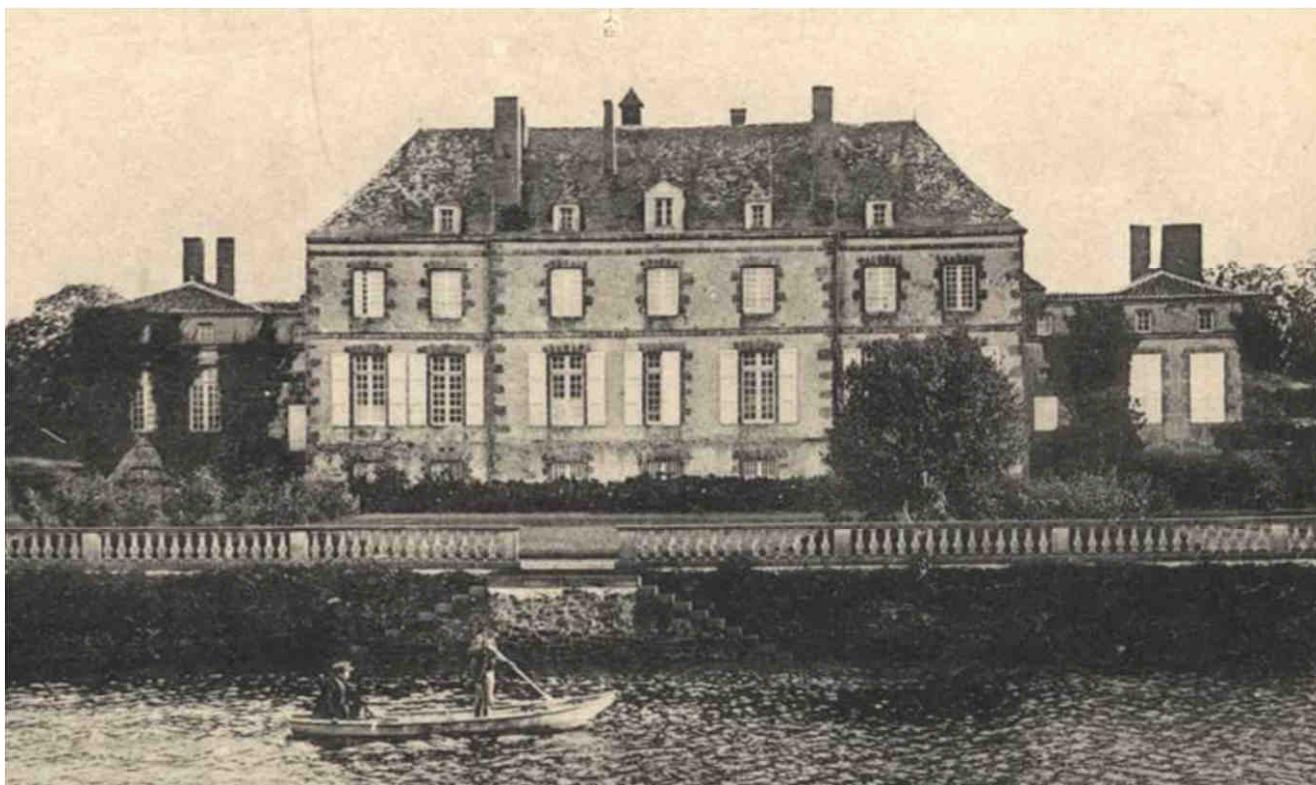
## HISTORIQUE

L'histoire du lieu remonte aux Croisades, avec l'édification d'un premier édifice par un chevalier de retour de Terre Sainte. Le nom du château fut ainsi inspiré du nom d'un port d'Asie Mineure.

Il connut peu de modifications jusqu'à la moitié du XVIIIème siècle, lorsque le seigneur du lieu, revenant de Versailles, voulut le remettre au goût du jour avec un agrandissement et une harmonisation de l'édifice. Nous lui devons sa forme actuelle.

La cour des communs fut entourée de bâtiments au XIXème siècle. Ces communs furent à la fin du XXème siècle le siège d'une entreprise qui les rénova entièrement pour en faire ses bureaux. Cette période fut aussi l'occasion d'une rénovation de l'intérieur du château.

Le château est partiellement inscrit Monuments Historiques depuis le 1<sup>er</sup> avril 1986 pour ses façades, sa toiture et celle du pavillon de l'ancien château, la chapelle et une partie du domaine.



*The history of the site dates back to the Crusades, when the first building was erected by a knight returning from the Holy Land. The name of the castle was thus inspired by the name of a port in Asia Minor.*

*It underwent few changes until the middle of the 18th century, when the lord of the manor, returning from Versailles, wanted to bring it up to date by enlarging and harmonising the building. We owe it its current form.*

*The courtyard of the outbuildings was surrounded by buildings in the 19th century. At the end of the 20th century, these outbuildings became the headquarters of a company that completely renovated them to make them its offices. The interior of the château was also renovated during this period.*

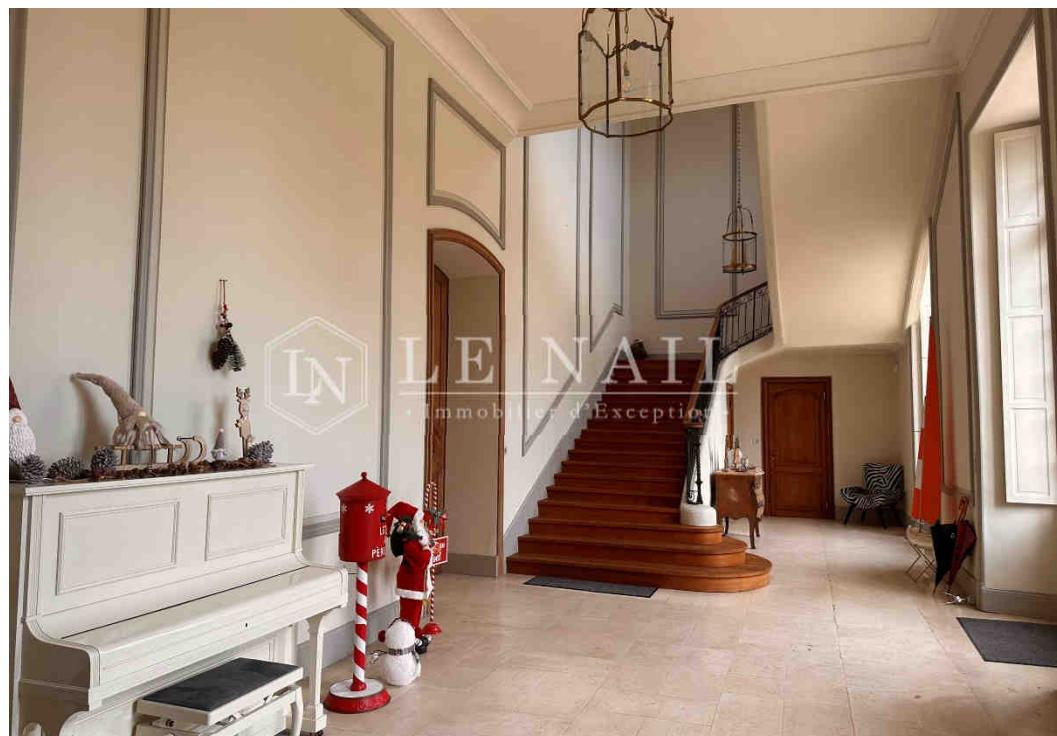
*The château's facades, roof and the roof of the pavilion of the former château, the chapel and part of the estate have been partially listed as Historic Monuments since 1 April 1986.*

## DESCRIPTIF

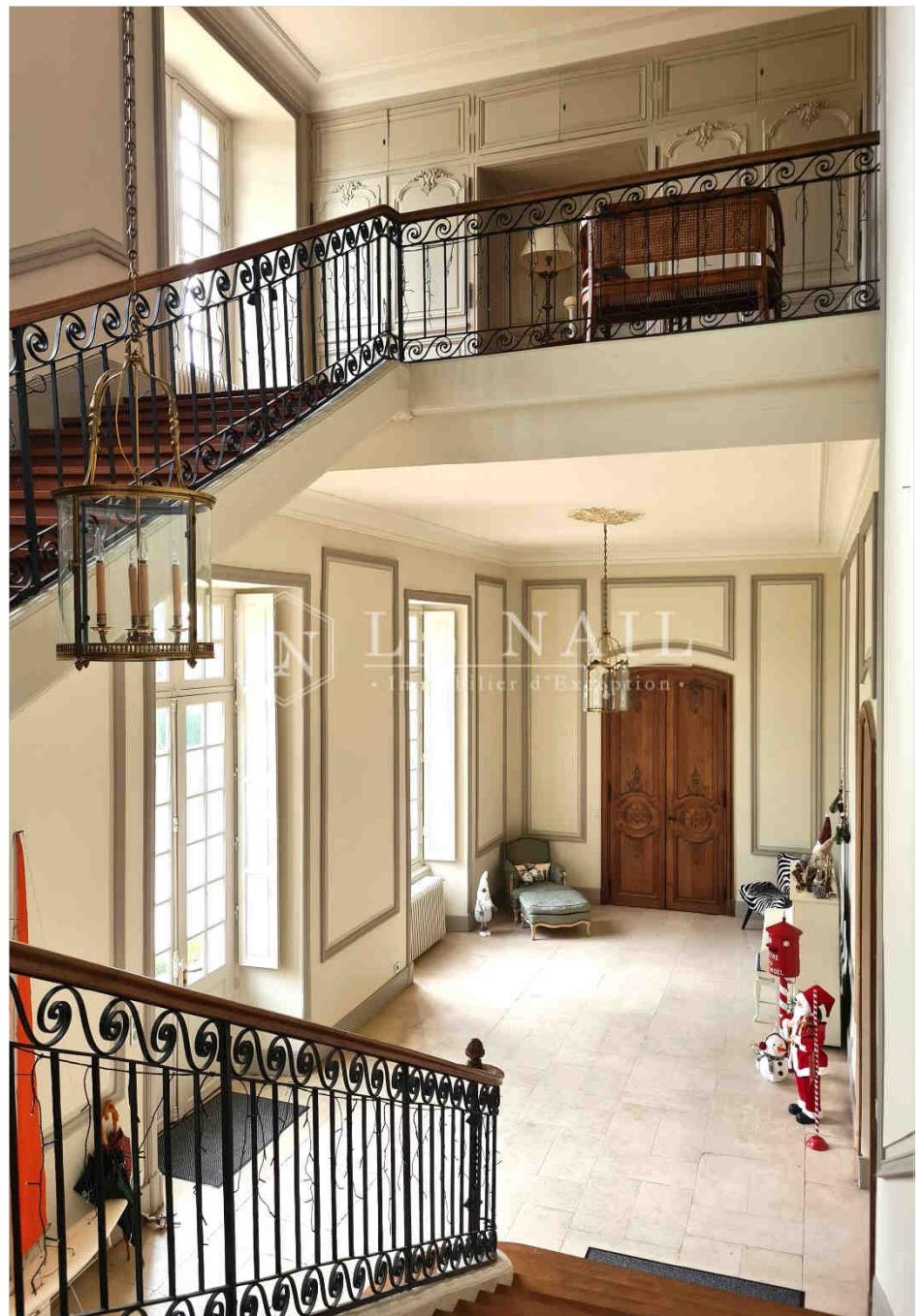
Le domaine est fermé au sud du château par une longue grille. Un portail en ferronnerie ouvragée s'ouvre sur une cour encadrée par la large façade du château et ses deux pavillons.

Ordonnancée dans un style classique, la façade principale présente sept travées de hautes fenêtres sur deux niveaux. Le château dispose au total de quatre niveaux, les caves, le rez-de-chaussée, le premier étage et de vastes greniers. La haute toiture en ardoises du logis, parfaitement symétrique, est agrémentée d'une lucarne centrale et de quatre autres plus petites, dites à la Capucine.

Les deux pavillons latéraux se présentent sur deux niveaux sous une toiture en tuiles.



HALL D'ENTRÉE





SALON



SALON MODERNE



LE NAIL  
· Immobilier d'Exception ·



La façade du logis est ornée d'un escalier en fer à cheval qui permet d'accéder à un perron et à la porte d'entrée.

**Au rez-de-chaussée**, la porte d'entrée s'ouvre sur un vaste hall. A sa droite, le départ d'un large escalier.

Ce hall donne aussi vers la droite sur une longue galerie en enfilade desservant un bureau de 33m<sup>2</sup> puis deux autres bureaux situés dans le pavillon de droite.

En face de l'entrée une belle porte à double battant ouvre sur un salon de 54m<sup>2</sup>, auquel est adjoint une bibliothèque disposant d'une mezzanine et de murs entièrement recouverts de boiseries.

A gauche du hall une autre porte à double battant ouvre sur le grand salon de 67m<sup>2</sup>.

La salle à manger et la cuisine se trouvent dans le pavillon gauche.

La façade Nord du château donne sur une terrasse dont les balustres en pierre dominent l'étang.

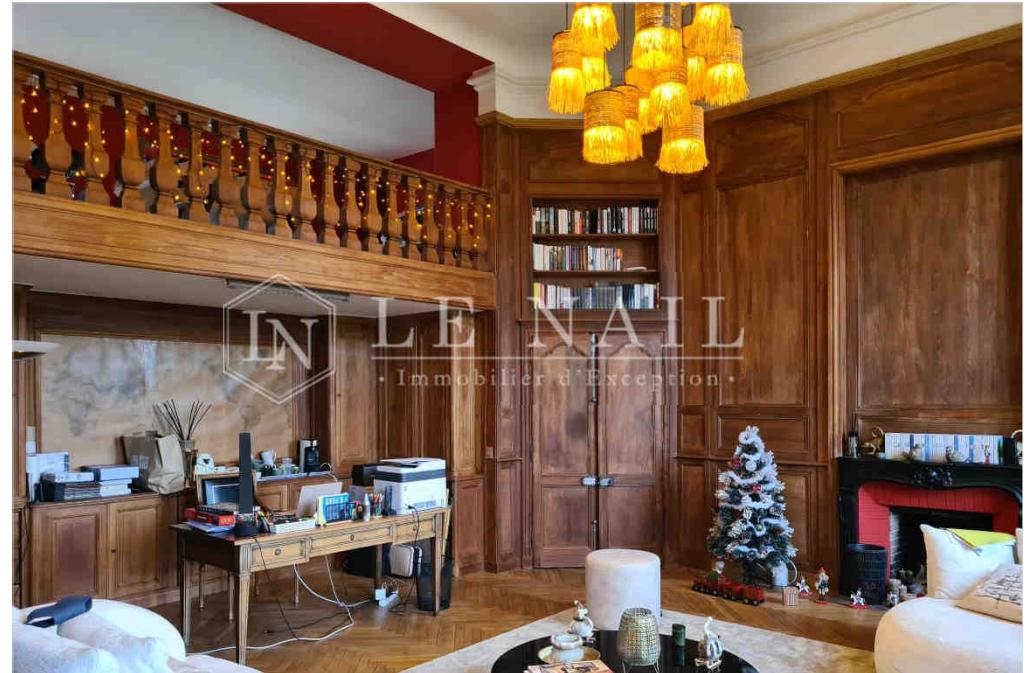
**Au premier étage**, on trouve sept chambres avec salles de bains ou salles d'eau complètes et deux pièces à usage de bureau.

Le château présente sur une surface d'environ **900m<sup>2</sup>** avec de très beaux décors et éléments anciens, parquets à chevrons avec décos en marqueterie, boiseries, portes sculptées avec décos surmontées de leur fronton, moulures sculptées, rosaces...

BIBLIOTHÈQUE

IN LE NAIK  
· Immobilier d'exception ·





BIBLIOTHÈQUE ET SA MEZZANINE



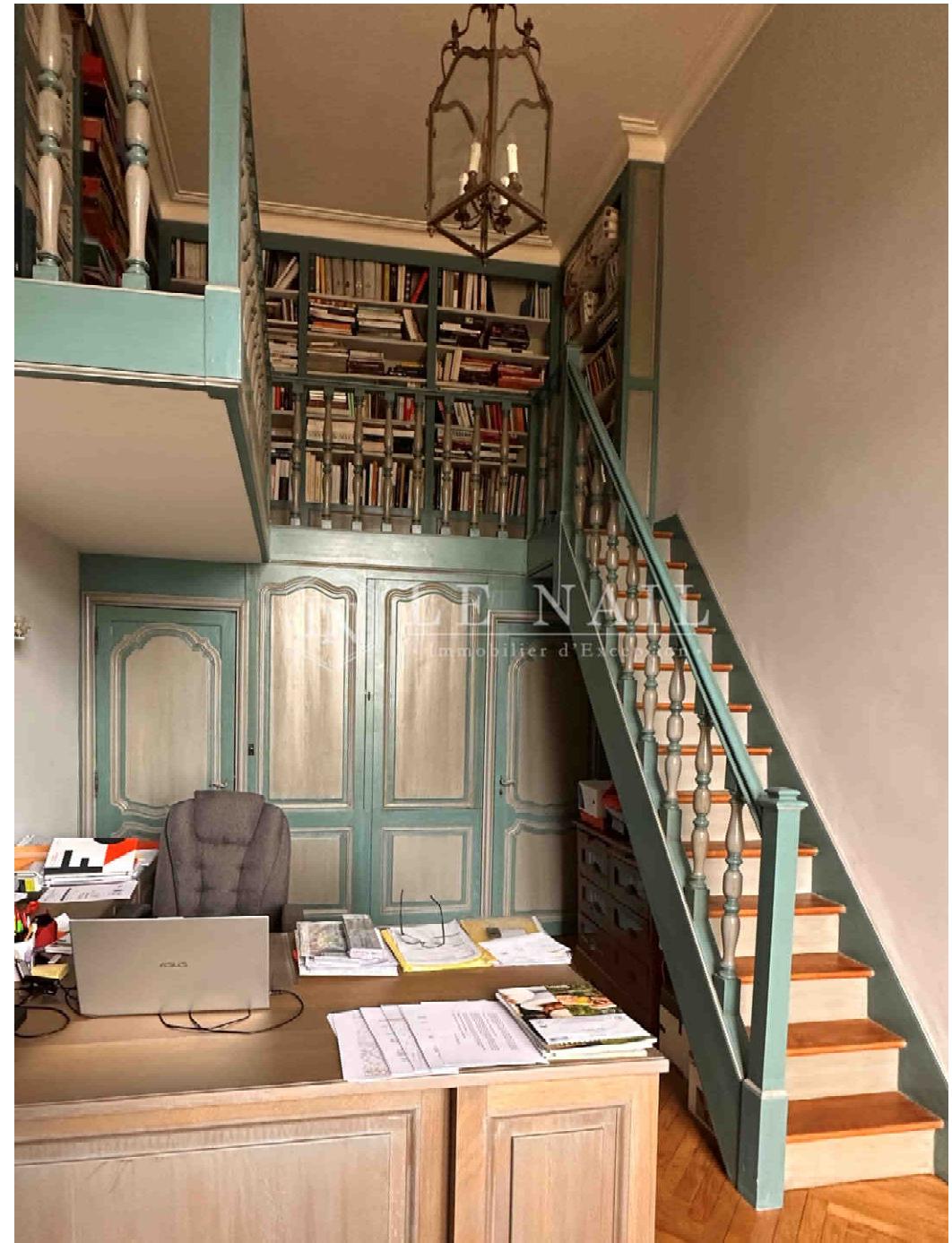
The estate is enclosed to the south of the château by a long gate. A wrought-iron gate opens onto a courtyard framed by the wide façade of the château and its two pavilions.

Designed in a classical style, the main facade features seven bays of high windows on two levels. The castle has a total of four levels: cellars, ground floor, first floor and vast attics. The high, perfectly symmetrical slate roof of the dwelling features a central dormer window and four other smaller windows, known as Capucine windows.

The two side pavilions are two storeys high under a tiled roof.

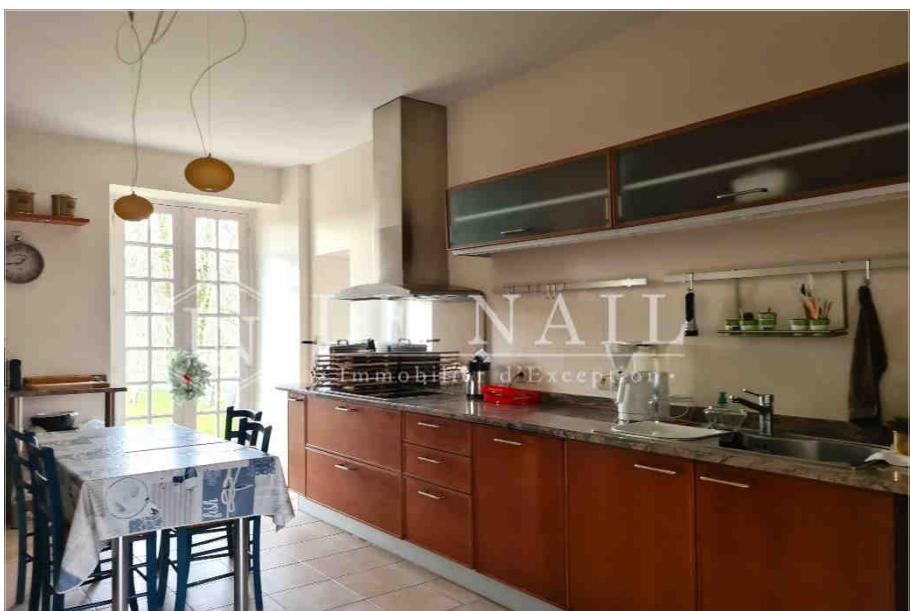


BUREAUX DU CHÂTEAU





SALLE À MANGER



CUISINE

The façade of the dwelling features a horseshoe-shaped staircase leading to a porch and the entrance door.

**On the ground floor,** the entrance door opens into a vast hall. To its right is the start of a wide staircase.

This hall also opens onto a long gallery to the right, leading to a 33 sqm office and two other offices in the pavilion to the right.

Opposite the entrance hall, a beautiful double door opens onto a 54 sqm lounge, which includes a library with a mezzanine and walls entirely covered in wood panelling.

To the left of the hall, another double door opens onto the large 67 sqm lounge.

The dining room and kitchen are in the left-hand pavilion.

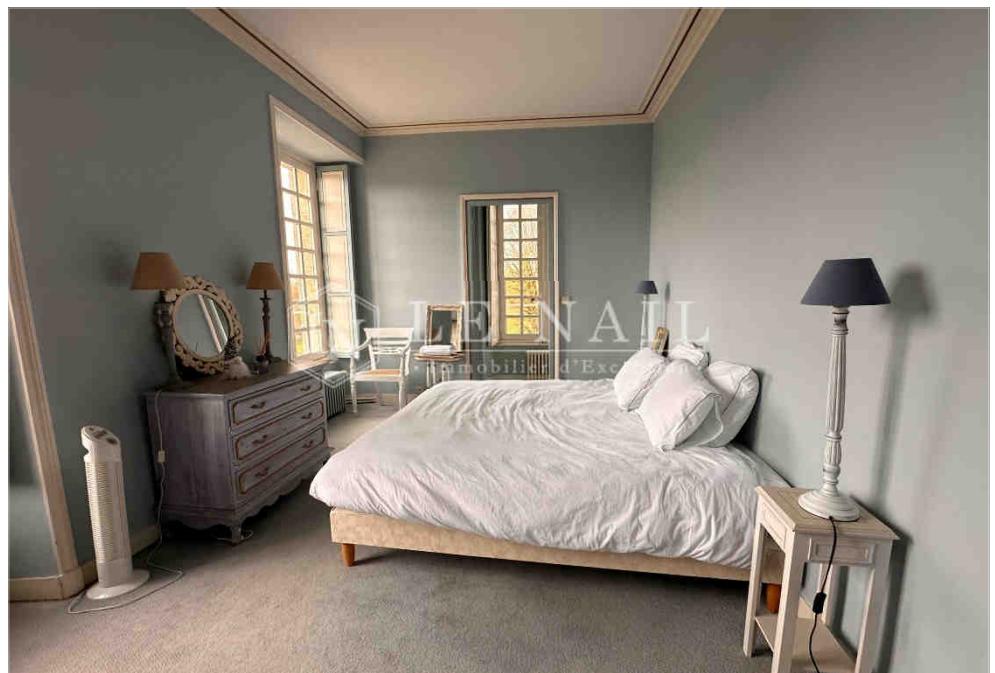
The north facade of the château opens onto a terrace with stone balusters overlooking the pond.

**The first floor** comprises seven bedrooms with full bathrooms or shower rooms and two rooms used as offices.

The chateau spans around **900 sqm** and features a wealth of decorative and antique features, including herringbone parquet flooring with marquetry decorations, wainscoting, sculpted doors with decorations surmounted by their pediments, sculpted mouldings, rosettes, etc.



IN LE NAIL  
· Immobilier d'Exception ·



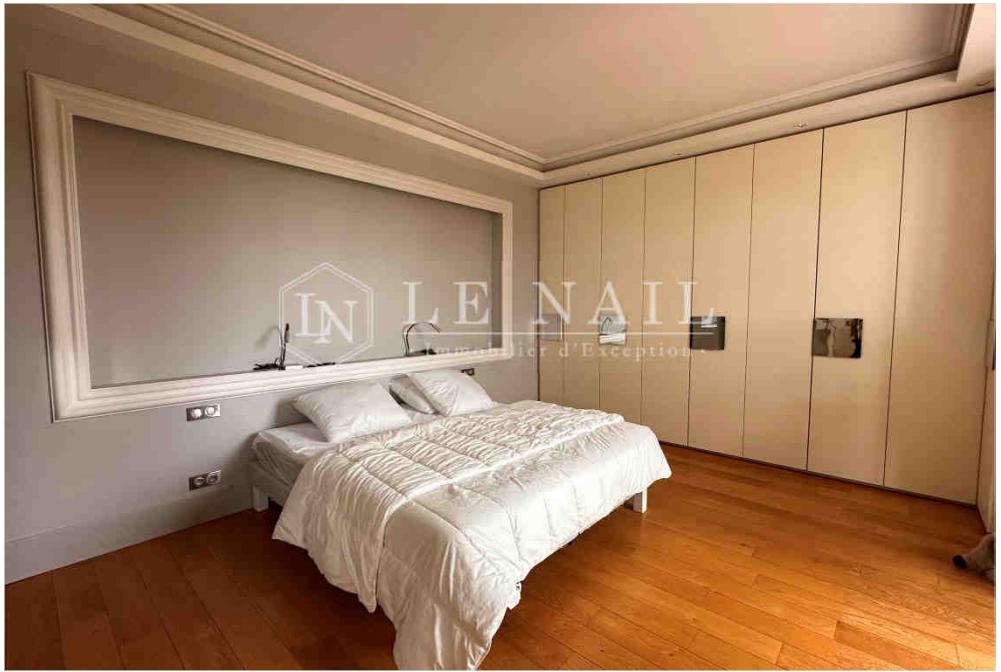
CHAMBRES DU CHÂTEAU



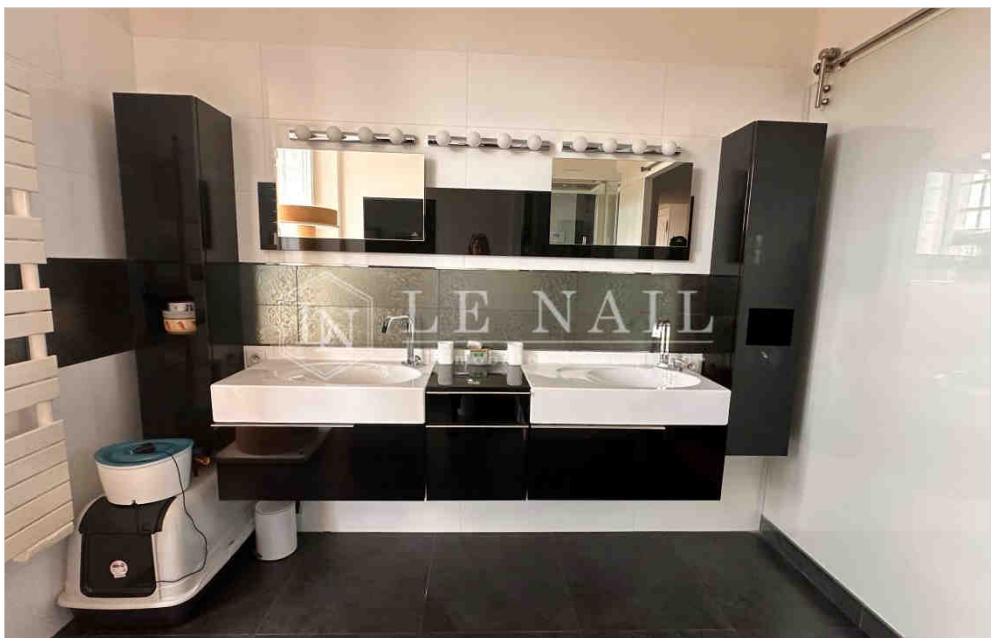
IN LE NAIL  
· Immobilier d'Exception ·



IN LE NAIL  
· Immobilier d'Exception ·



AUTRES CHAMBRES ET SALLE D'EAU À L'ÉTAGE DU CHÂTEAU



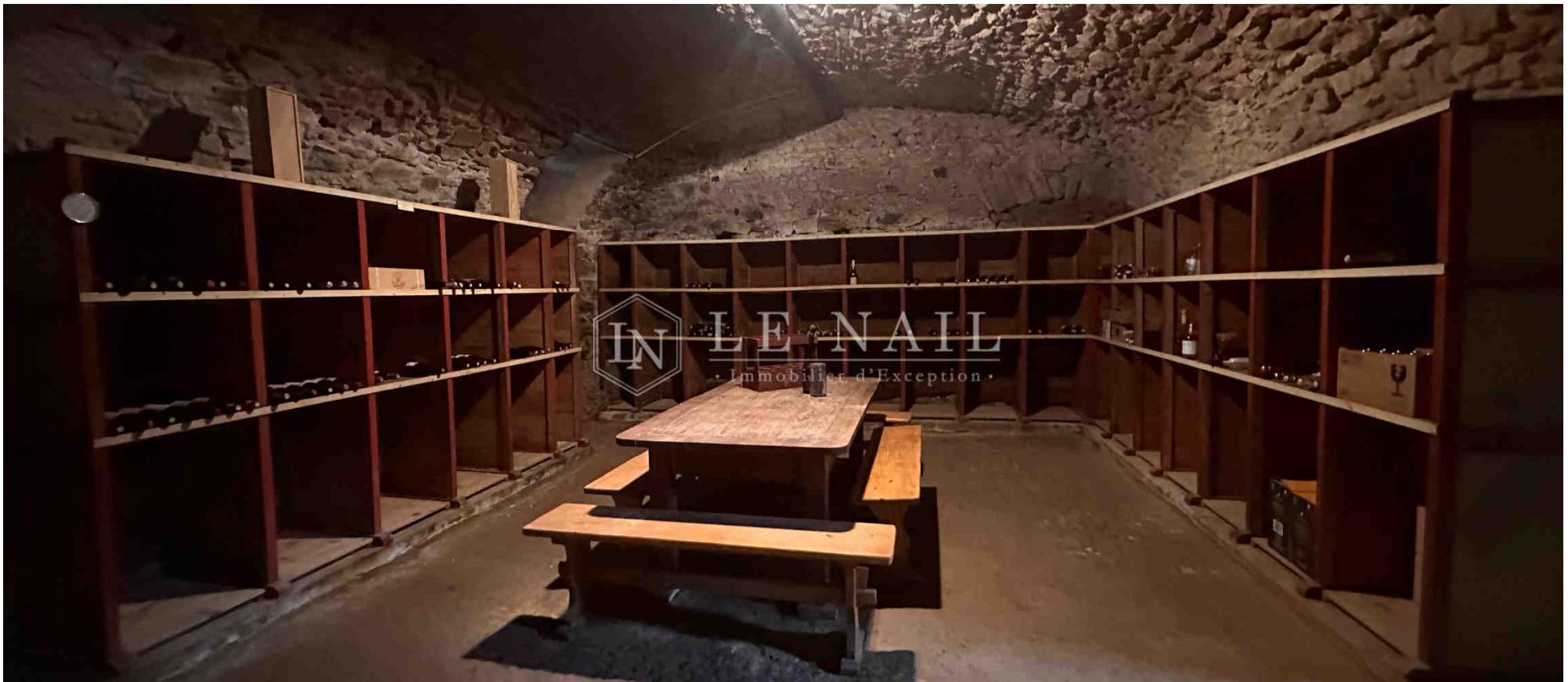


IN LE NAIL  
Immobilier d'Exception



IN LE NAIL  
Immobilier d'Exception

LE SOUS-SOL ET LA CAVE À VIN



IN LE NAIL  
Immobilier d'Exception

# ETAT GÉNÉRAL ET CONFORT

## **CHÂTEAU :**

- Des travaux de rénovation ont été entrepris à partir de 1999 :
- Toiture : état d'usage, révisée annuellement
- Lucarnes : à revoir
- Charpente : état d'usage
- Cheminées : non utilisées
- Maçonnerie extérieure : pierres apparentes
- Huisseries : bois + simple vitrage, état d'usage
- Sols : la plupart sont d'origine
- Sanitaires : refaits à partir de 1999.
- Electricité : état d'usage. Contrôlée tous les ans
- Chauffage : géothermie. 24 forages à 100 mètres de profondeur
- Production d'eau chaude par géothermie, ballon de 3000 litres
- Assainissement : Fosse individuelle, à revoir.
- Alimentation en eau : eau du réseau. Puits avec pompe de relevage pour le parc
- Internet : Fibre
- Piscine extérieure : (Dimensions : 12 x 4), Volet neuf, Terrasse en bois : récente, chauffée par une pompe à chaleur posée en 2024
- **DPE Non requis (ISMH)**

## **BERGERIE :**

- Travaux de rénovation récents.
- Toiture : revue. Isolée
- Volets intérieurs
- Fenêtre : simple vitrage
- Chauffage : pompe à chaleur réversible
- Electricité : neuve. Triphasé
- Fosse septique récente.

## **TOUR :**

- Rénovation récente.

## **CHATEAU :**

- Renovation work began in 1999:  
Roof: in good condition, revised annually  
Dormers: to be reviewed  
Roof timbers: in good condition  
Fireplaces: not in use  
Exterior masonry: exposed stone  
Window frames: wood + single glazing, in used condition  
Floors: most are original  
Toilets: redone in 1999.  
Electricity: in used condition. Checked every year  
Heating: geothermal. 24 boreholes at a depth of 100 metres  
Geothermal hot water production, 3000-litre tank.  
Sanitation: Individual septic tank, to be reviewed.  
Water supply: mains water. Well with pump for the park  
Internet: Fibre  
Outdoor swimming pool: (Dimensions: 12 x 4), New shutter, Wooden terrace: recent, heated by a heat pump installed in 2024  
DPE Not required (ISMH)*

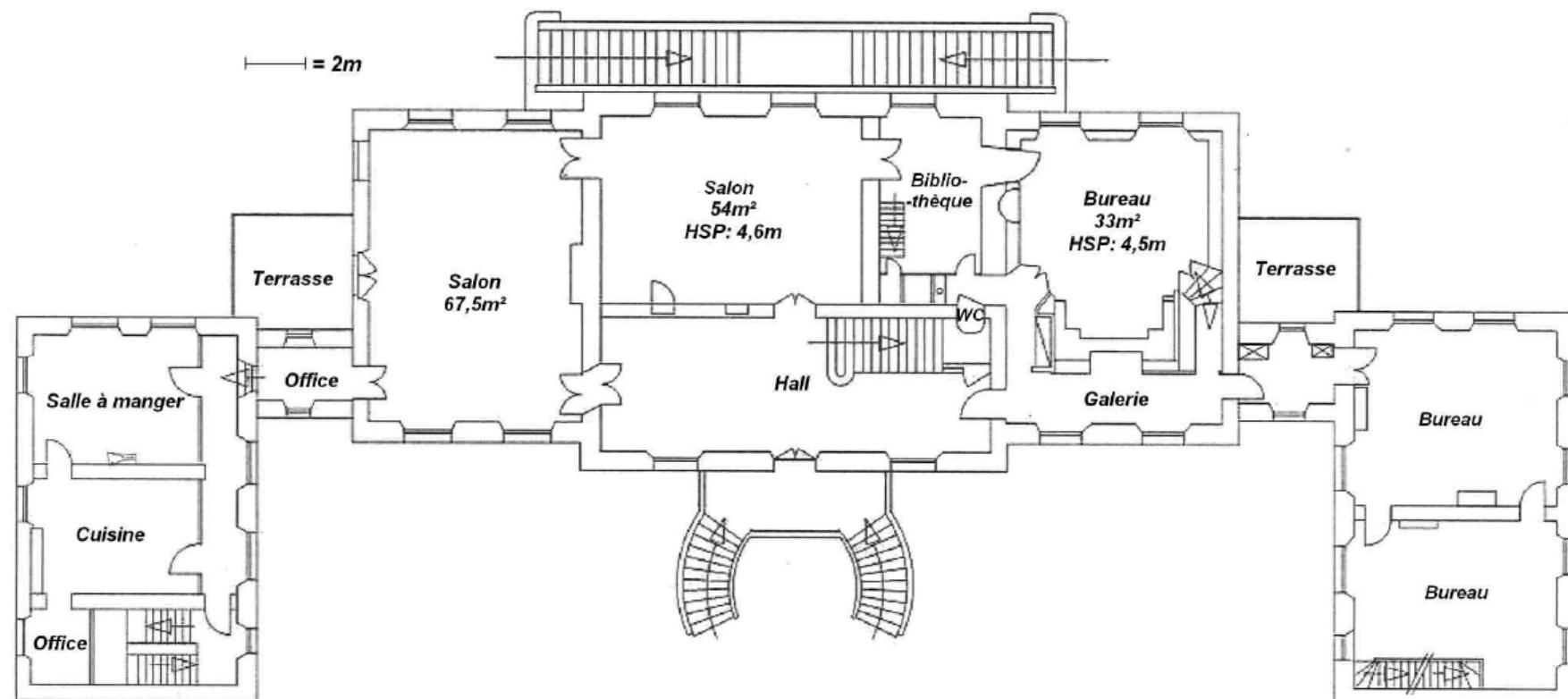
## **BERGERIE :**

- Recent renovation works.  
Roof: revised. Insulated  
Interior shutters  
Windows: single glazed  
Heating: reversible heat pump  
Electricity: new. Three-phase  
New septic tank.*

## **TOWER :**

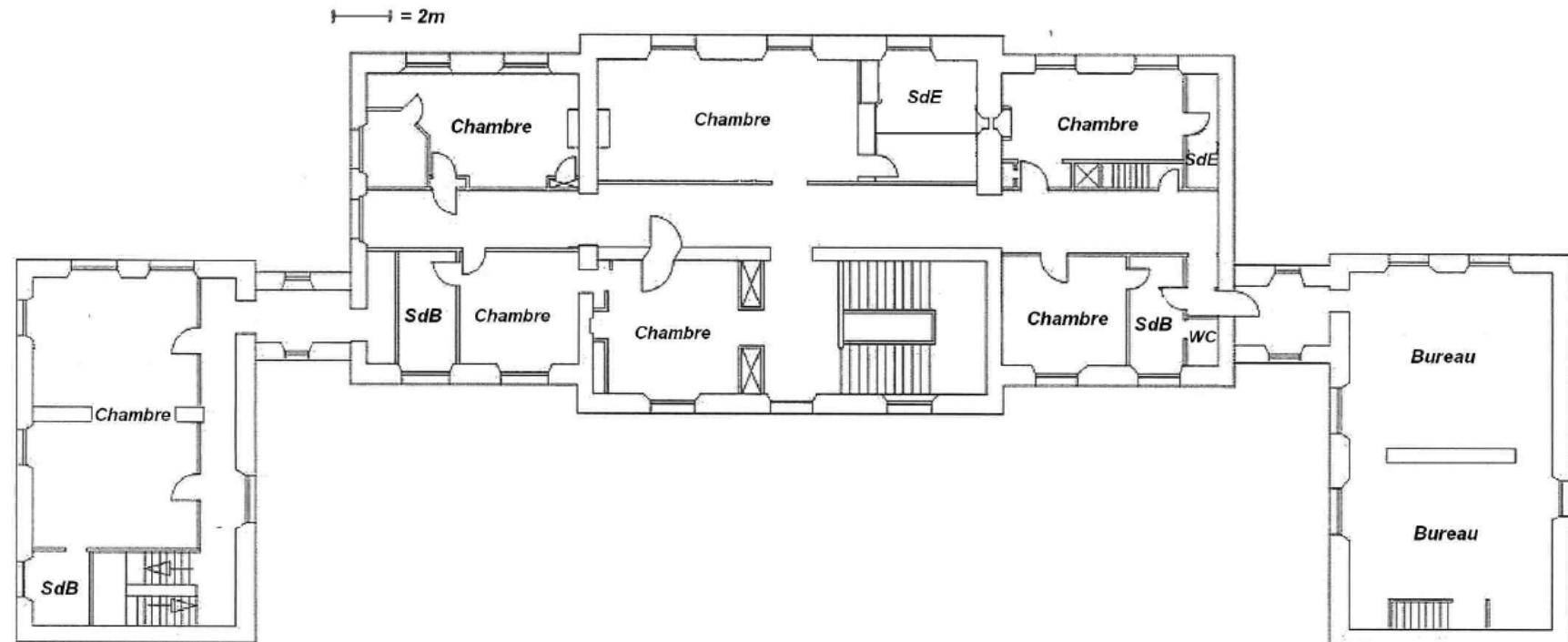
- Recent renovation.*

# DISTRIBUTION INTÉRIEURE



REZ-DE-CHAUSSÉE

# DISTRIBUTION INTÉRIEURE



PREMIER ÉTAGE

# DÉPENDANCES

---





LA BERGERIE ET LA PISCINE



NOMBREUSES DÉPENDANCES DONT :

- La ‘Bergerie’: maison annexe récemment rénovée disposant d’un salon, séjour, cuisine, suite parentale **au rez-de-chaussée** et trois chambres **à l’étage**
- Piscine
- Formant une cour :
  - Garages, avec bureau gardien
  - Grande grange
  - Grand bâtiment à usage de bureaux, réception et appartements
- Tour de guet du XVème siècle, récemment rénovée, décoration chaleureuse, avec **au rez-de-chaussée** un salon, **au premier étage** une salle d’eau et à l’étage une chambre.
- Chapelle (classée) du XVème siècle
- Divers petits toits

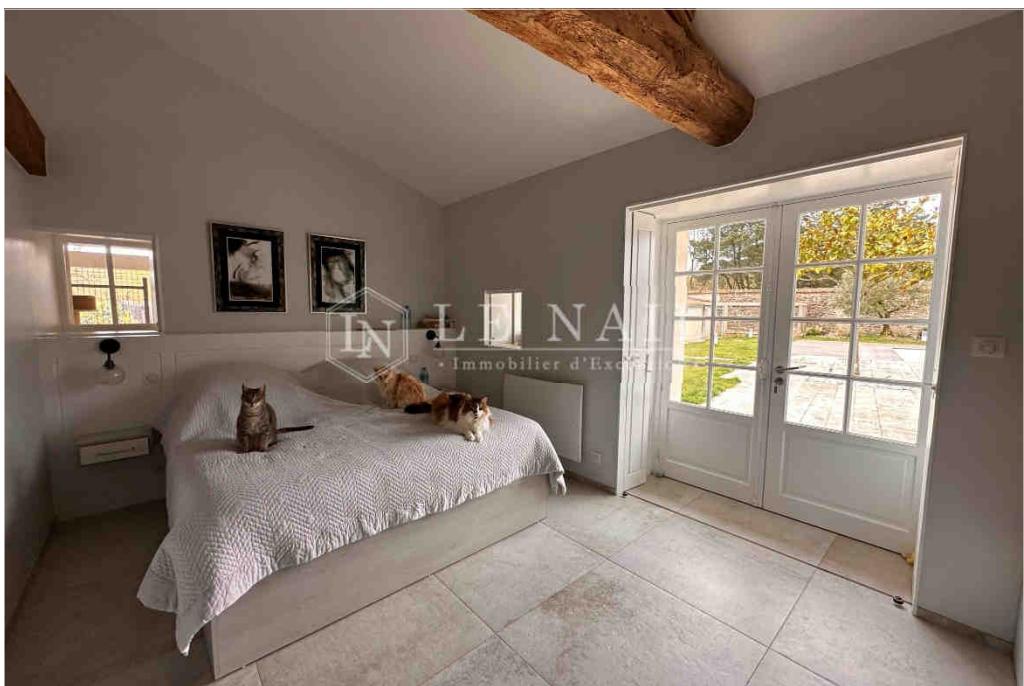




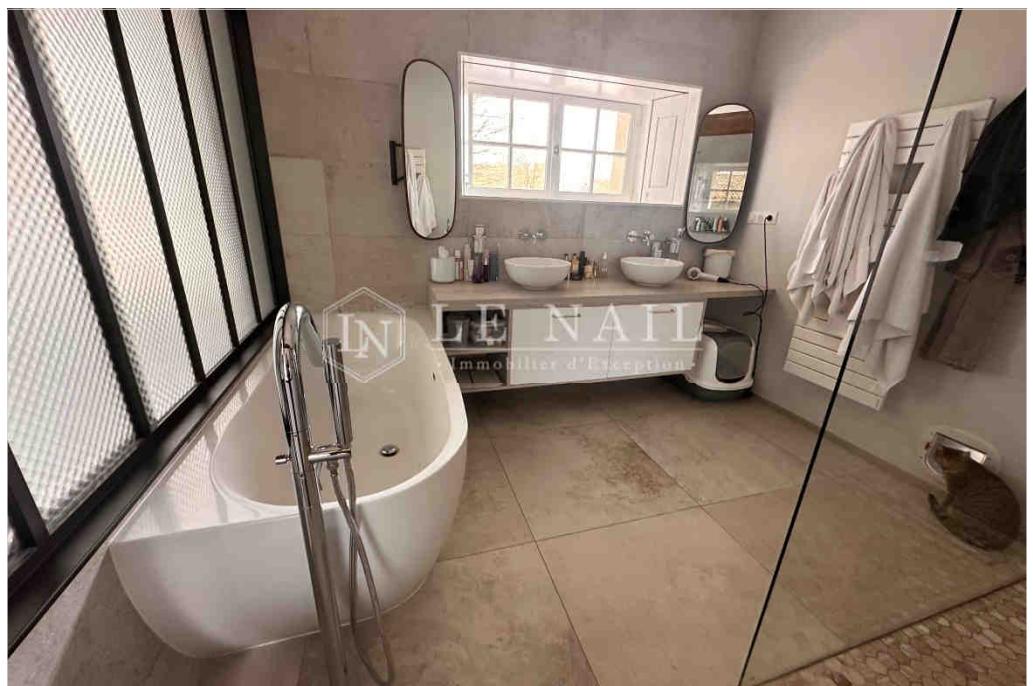
PIÈCE DE VIE DE LA BERGERIE



CUISINE DE LA BERGERIE



UNE CHAMBRE DE LA BERGERIE



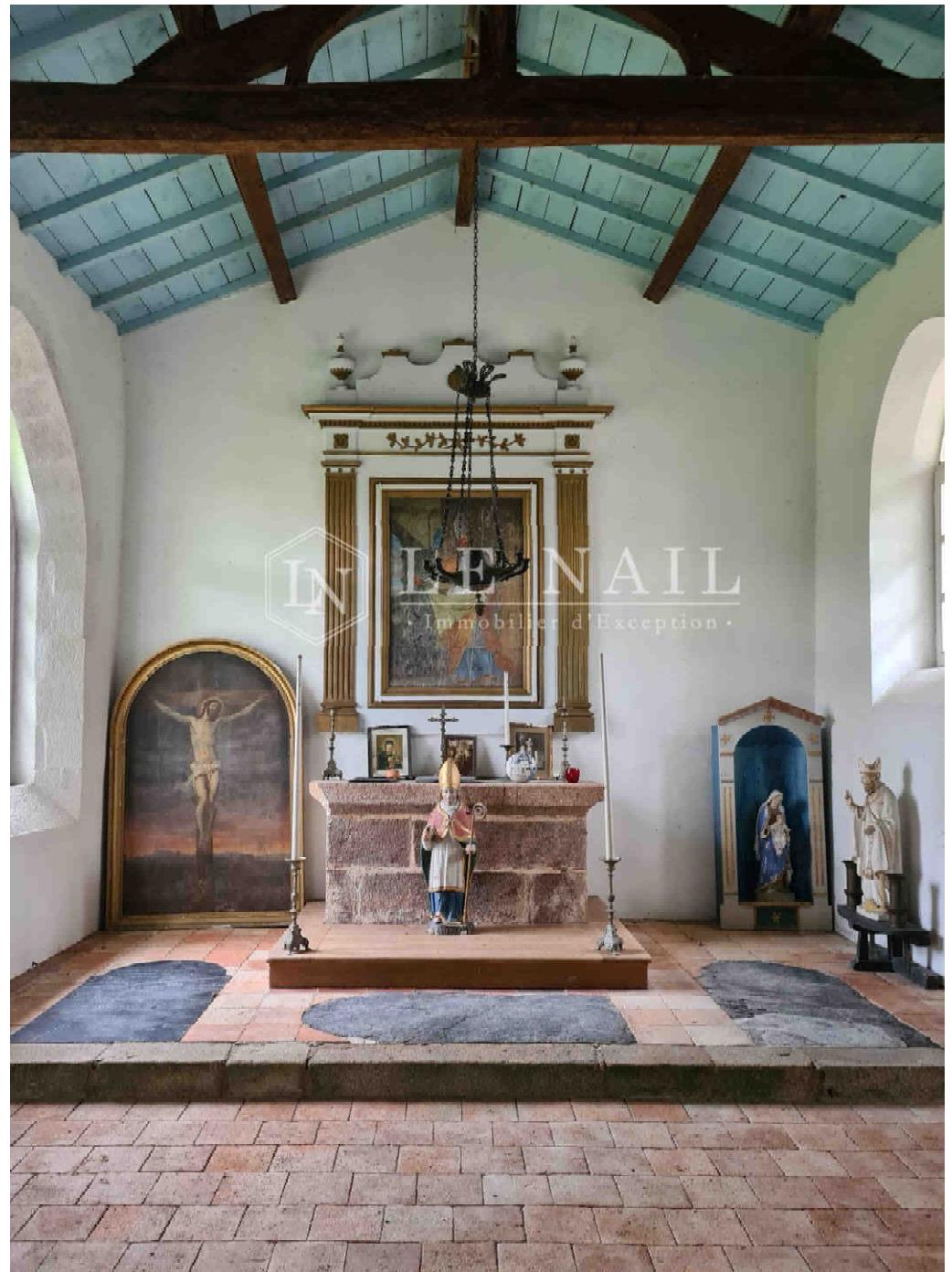
UNE SALLE DE BAIN DE LA BERGERIE

Numerous outbuildings including :

- The 'Bergerie': recently renovated outbuilding with lounge, living room, kitchen and master suite on the **ground floor** and three bedrooms **upstairs**.
- Swimming pool
- Forming a courtyard :
  - Garages, with caretaker's office
  - Large barn
  - Large building used as offices, reception and flats
- 15th century watchtower, recently renovated, warmly decorated, with a lounge on the **ground floor**, a shower room on the **first floor** and a bedroom upstairs.
- 15th century chapel (listed)
- Various small roofs



LA CHAPELLE





LA TOUR DE GUET



LA PIÈCE DE VIE ET LA CHAMBRE DE LA TOUR





INTERNAILL



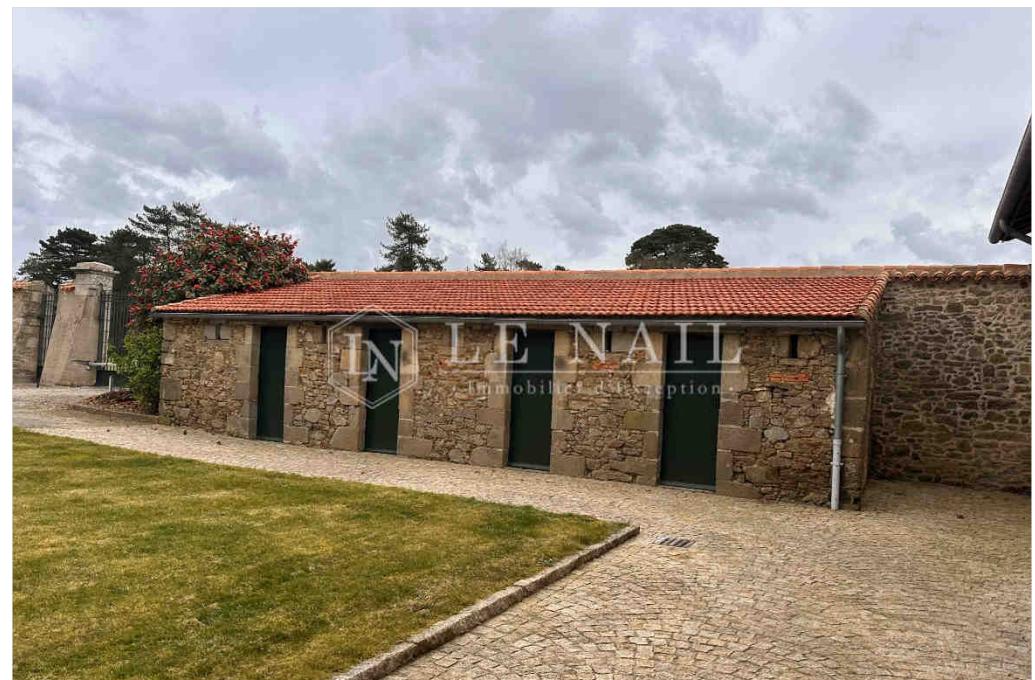
GRAND BÂTIMENT À USAGE DE BUREAUX, RÉCEPTION ET APPARTEMENTS



LES GARAGES



LA GRANGE



DIVERS TOITS



IN LE NAIL  
Immobilier d'Exception

GRAND BÂTIMENT À USAGE DE BUREAUX, RÉCEPTION ET APPARTEMENTS



IN LE NAIL  
Immobilier d'Exception

SALON



IN LE NAIL  
Immobilier d'Exception

CUISINE



IN LE NAIL  
Immobilier d'Exception

BUREAUX

## TERRAIN

Le domaine, au calme, est d'une surface de **42 hectares**, partiellement clos de murs en pierres.

Un très beau parc parfaitement entretenu offre un écrin à ce château, où seul le pépiement des oiseaux se fait entendre.

On peut y admirer de nombreux arbres centenaires. De paisibles animaux attachés à la propriété paissent en paix : des moutons d'Ouessant, deux ânes, des poneys.

Un superbe étang au pied du château offrant de sublimes vues. Il accueille des cygnes, blancs et noirs, des canards, des hérons..

Un autre étang se trouve à proximité.

Un ancien hippodrome se trouve à proximité du château.

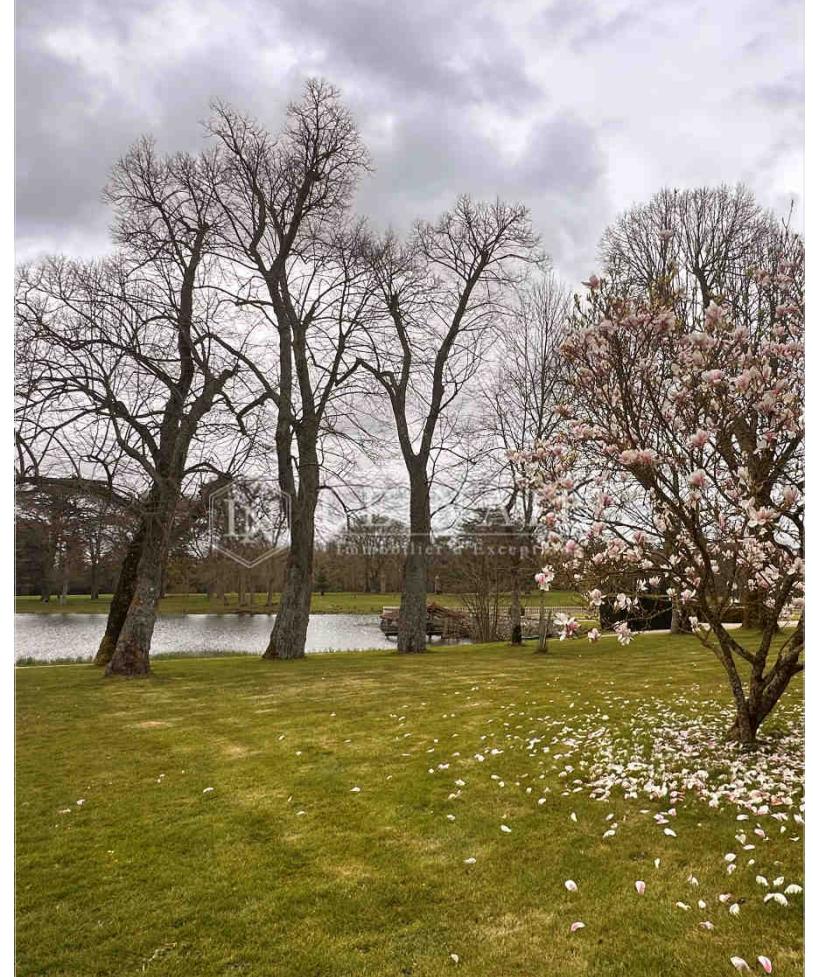
Le château est en société, qui paye la CFE.





LE NAILL  
Immobiliers d'Exception





*The 103 acres estate, partly enclosed by stone walls, is set in a peaceful setting.*

*The chirping of the birds is the only sound to be heard from this castle, which is set in beautiful, well-kept grounds.*

*Many of the trees are over a hundred years old. Peaceful animals attached to the property graze in peace: Ouessant sheep, two donkeys and ponies.*

*A superb pond at the foot of the château offers sublime views. It is home to white and black swans, ducks and herons.*

*Another pond is nearby.*

*An old racecourse is close to the château.*





## PLAN CADASTRAL

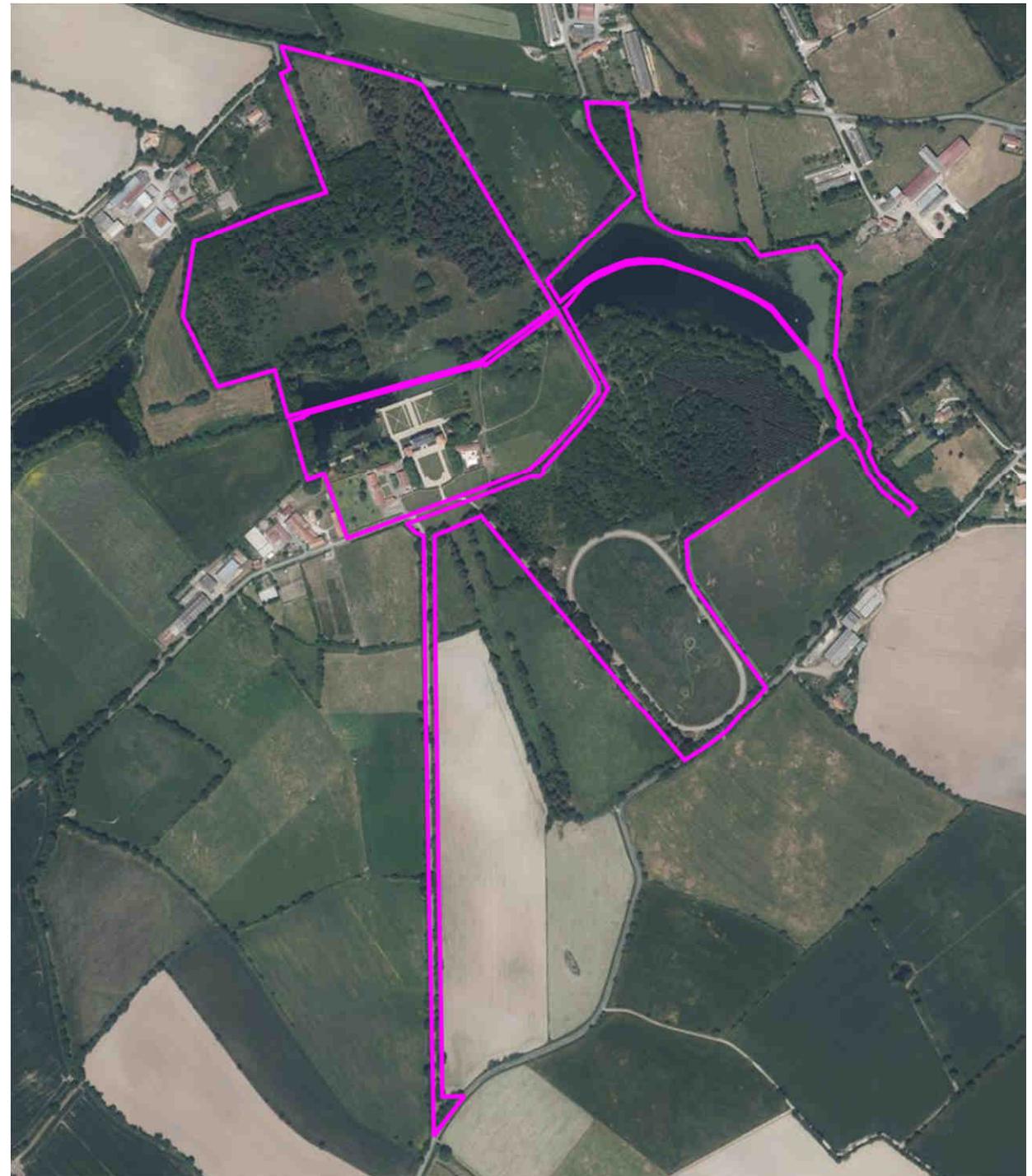
---

Légendes :

 Limite de propriété comprise dans la vente

*Property limit included in the sale*

0 100 200 300m



## MONUMENT HISTORIQUE

---

**Le château est partiellement inscrit Monuments Historiques depuis le 1<sup>er</sup> avril 1986 pour ses façades, sa toiture et celle du pavillon de l'ancien château, la chapelle et une partie du domaine.**

**Cette propriété bénéficie de la fiscalité avantageuse des Monuments Historiques.**

*The château's facades, roof and that of the pavilion of the former château, the chapel and part of the estate have been partially listed as Historic Monuments since 1 April 1986.*

*This property is a historic monument (allowing fiscal tax cuts if you pay taxes in France).*

### SITUATION AU REGARD DES MONUMENTS HISTORIQUES

Ce statut de monument historique permet à certaines conditions:

- d'obtenir des subventions pour effectuer les travaux de réparation et d'entretien nécessaires sur les parties protégées.
- de déduire des revenus imposables, différents frais : frais de gardiennage, intérêts d'emprunts contractés pour l'achat ou les travaux, taxe foncière sur le bâti... ainsi que le montant des travaux effectués.

### **Ces déductions se font :**

- à 100 % si les travaux ont fait l'objet d'une subvention sur une partie inscrite (déduction faite du montant de la subvention reçue) qu'il y ait ouverture ou non au public
- à 100 % pour les travaux non subventionnés, s'il y a ouverture au public
- à 50 % pour les travaux non subventionnés, s'il n'y a pas ouverture du public.

A noter que le premier alinéa du III de l'article 156 bis du CGI prévoit qu'en cas de non-respect de l'engagement de conservation des immeubles (15 ans), le revenu global ou le revenu net foncier de l'année au cours de laquelle l'engagement de conservation n'a pas été respecté et des deux années suivantes est majoré du tiers du montant des charges indûment imputées.



**Prix / Price : 4.000.000 €**

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 •

Cabinetlenail.com

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