

GONZAGUE LE NAIL

PRESIDENT  
DIPLOMÉ DE L'ECCIP  
EXPERT IMMOBILIER

HERVÉ de MALEISSYE

DIRECTEUR GENERAL  
INGÉNIEUR AGRICOLE E.S.A  
EXPERT IMMOBILIER

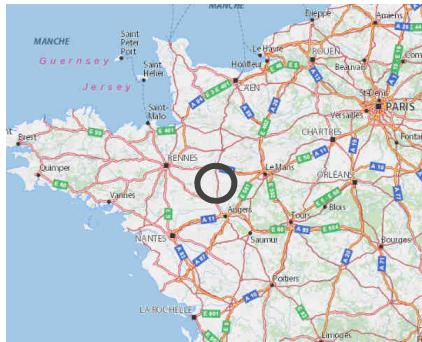
**RAVISSANTE GENTILHOMMIÈRE XVI<sup>ÈME</sup> ET XVIII<sup>ÈME</sup> DANS UN MAGNIFIQUE PARC SUR 28 HA**

*CHARMING 16TH AND 18TH C. NOBLE DWELLING SET IN A MAGNIFICENT PARK ON 70 ACRE*

Référence 4635







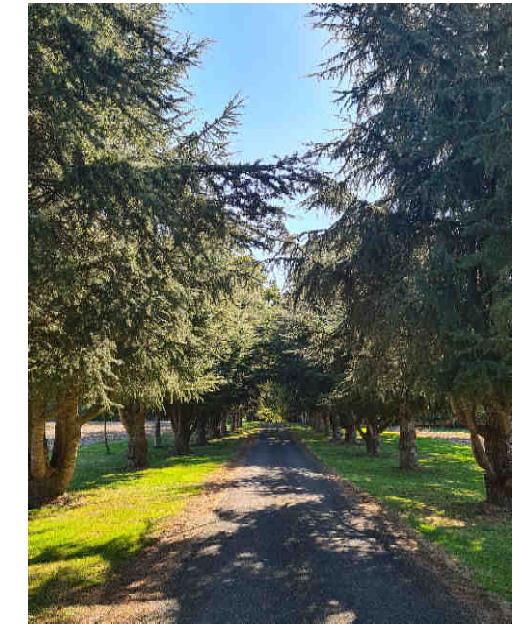
Quelques distances

PARIS .....	340 km
ANGERS .....	45 km
RENNES.....	75 km
Commerce et services.....	10 km
Gare SNCF (Angers Saint-Laud).....	51 km
Accès autoroute (A11).....	43 km
Accès 4 voies Rennes-Angers.....	4.9 km

## SITUATION

Cette demeure se trouve en Haut-Anjou, précisément dans l'Anjou Bleu, au Nord du département du Maine-et-Loire, à 2 km d'un petit village. Segré (7.000 habitants) à 10 km est la ville de ressource. La ville d'Angers à 45 km est accessible par une 4 voies et permet de rejoindre Paris en 1h30 en TGV. La propriété se trouve au bout d'une très belle allée avec un chemin goudronné de 400 m.

*This property is located in Haut-Anjou, in « the Anjou Bleu region », in the north of the Maine-et-Loire department, 2 km from a small village. Segré (7,000 inhabitants) is 10 km away. Angers, 45 km away, is accessible via a 4-lane motorway and takes the TGV to Paris in 1 hours 30. The property is located at the end of a beautiful driveway with a 400 m tarmac road.*



**L'Anjou Bleu** s'étend des frontières de la Bretagne jusqu'à la rivière de la Mayenne. Cette région tire son nom de son passé minier. En effet, le bleu de ses ardoises et de son schiste, pierre de construction et surtout de couverture, orne bon nombre des maisons de l'Ouest de la France ! La région regorge de lieux où séjourner, de table pour se sustenter et de découvertes champêtres et culturelles : c'est le pays d'Hervé Bazin ! La réputée mine bleue et ses galeries vous emmènera dans les entrailles de la terre, le château de Challain-la-Potherie vous dévoilera sa splendeur néogothique, celui de la Lorie vous plongera dans une grande demeure de plaisance lumineuse. Les moulins-tours décorent le paysage bocager de l'Anjou Bleu et de sa région où il fait bon vivre.

Anjou Bleu stretches from the borders of Brittany to the Mayenne river. The region takes its name from its mining past. Indeed, the blue of its slate and schist, the stone used for building and especially roofing, adorns many of the houses in the west of France! The region is bursting with places to stay, places to eat and places to discover: this is Hervé Bazin country! The famous blue mine and its galleries will take you deep into the bowels of the earth, the Château de Challain-la-Potherie will reveal its neo-Gothic splendour, and the Château de la Lorie will plunge you into a grand, luminous pleasure residence. The Bleu mill-towers decorate the bocage landscape of Anjou Bleu and its region, where life is good.

LINÉA NAIK  
Hôtels et Villas d'Exception



## DESCRIPTIF

Cette gentilhommière fût édifiée sur une base du XVI<sup>e</sup> siècle et remaniée principalement aux XVIII et XIX<sup>e</sup> siècles. Elle est entrée dans la famille des propriétaires actuels à la suite d'un mariage en 1914. Edifiée en moellon de schiste enduit et couvert en ardoise, exposée Nord/Sud, elle développe une surface habitable de **526 m<sup>2</sup>** et comprend :

**Au rez-de-chaussée :** vaste entrée (50 m<sup>2</sup>) desservant l'ensemble des pièces et départ d'escalier, salon avec cheminée en marbre rouge de style Louis XVI (31 m<sup>2</sup>), salle de billard avec cheminée en marbre noir de style Louis XVI (30 m<sup>2</sup>), bureau (20 m<sup>2</sup>), salle à manger (23 m<sup>2</sup>), cuisine (17 m<sup>2</sup>), arrière cuisine (12 m<sup>2</sup>), et wc.

**A l'étage :** un couloir traverse de part en part la maison et dessert : 5 chambres (31, 29, 26, 26, 19 m<sup>2</sup>), 2 salles de bains, 1 salle d'eau, wc, et un lavabo dans une chambre.

**Au-dessus :** un couloir dessert : buanderie, home cinéma et anciennes chambres de service (non comptabilisées en surface habitable) ; l'isolation des combles et l'électricité sont neufs à cet étage.

La distribution à chaque étage et les proportions des pièces sont excellentes. La maison est profonde et les volumes sont généreux sans être démesurés. Il s'agit d'une confortable demeure familiale. De plus, les matériaux et les finitions sont de grande qualité.

(Sources historiques : Célestin Port / Base Mérimée)



LA FAÇADE NORD



L'ENTRÉE

IN LEBAILL  
Immobiliers d'exception

LE SALON ET SA CHEMINÉE EN MARBRE ROUGE



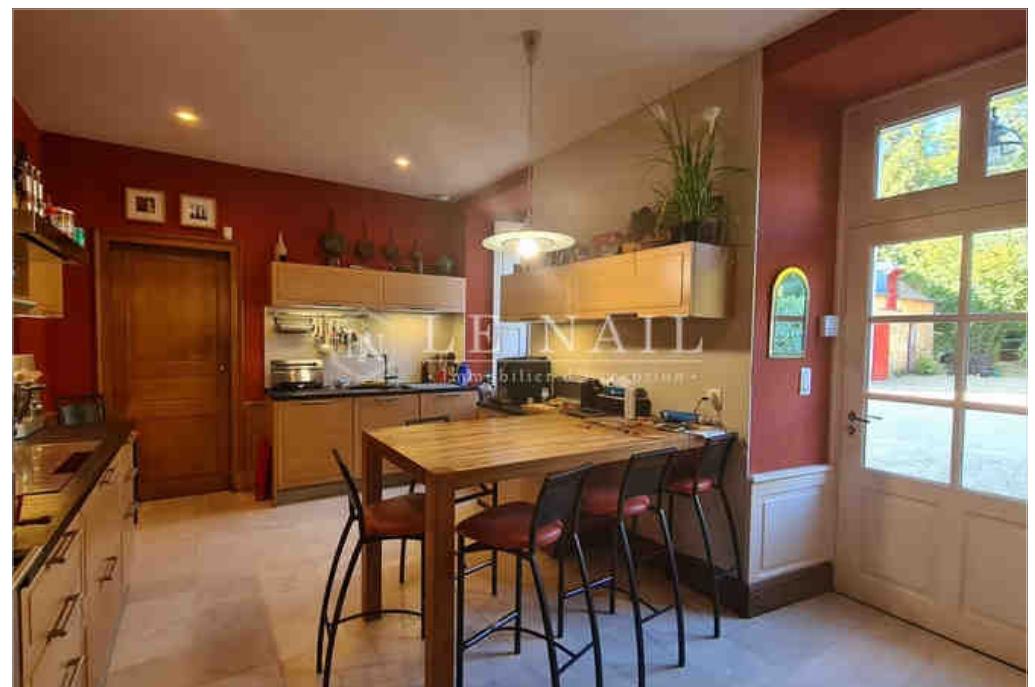
LA SALLE DE BILLARD



LE BUREAU



LA SALLE À MANGER



LA CUISINE



This noble dwelling was built on a 16th-century base and altered mainly in the 18th and 19th centuries. It came into the family of the current owners following a marriage in 1914. Built of rendered schist rubble with a slate roof and facing north/south, it spans **526 sqm** of living space and comprises :

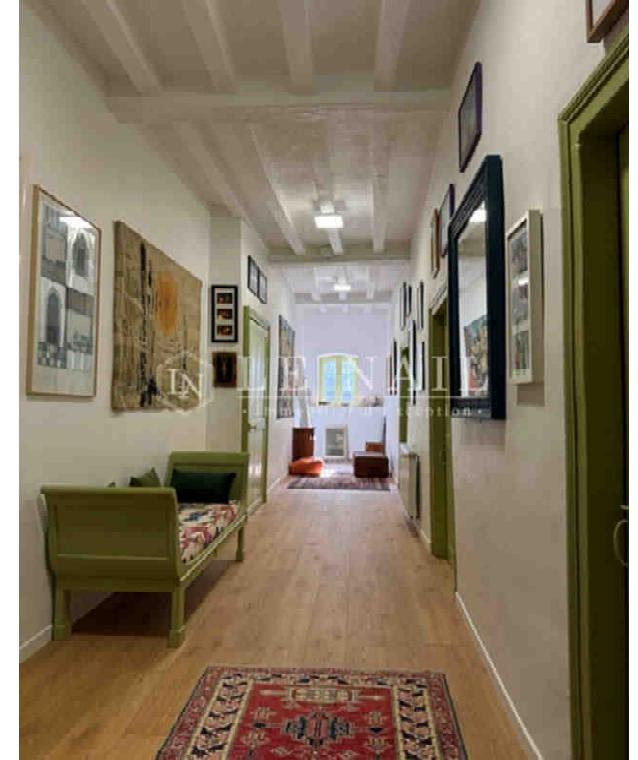
**Ground floor:** large entrance hall (50 sqm) leading to all the rooms and the stairway, lounge with red marble fireplace in the Louis XVI style (31 sqm), billiards room with black marble fireplace in the Louis XVI style (30 sqm), study (20 sqm), dining room (23 sqm), kitchen (17 sqm), utility room (12 sqm) and toilet.

**First floor:** a corridor runs through the house and leads to 5 bedrooms (31, 29, 26, 26, 19 sqm), 2 bathrooms, 1 shower room, wc and a wash-hand basin in one bedroom.

**Above:** a corridor leads to a laundry room, a home cinema and former utility rooms (not counted as living space); the attic insulation and electricity on this floor are new.

The layout on each floor and the proportions of the rooms are excellent. The house is deep and the volumes are generous without being excessive. This is a comfortable family home. What's more, the materials and finishes are of the highest quality.

(Historical sources: Célestin Port / Mérimée database)



LE COULOIR AU DEUXIÈME ÉTAGE



UN PETIT SALON AU DEUXIÈME ÉTAGE



UN HOME CINÉMA AU DEUXIÈME ÉTAGE

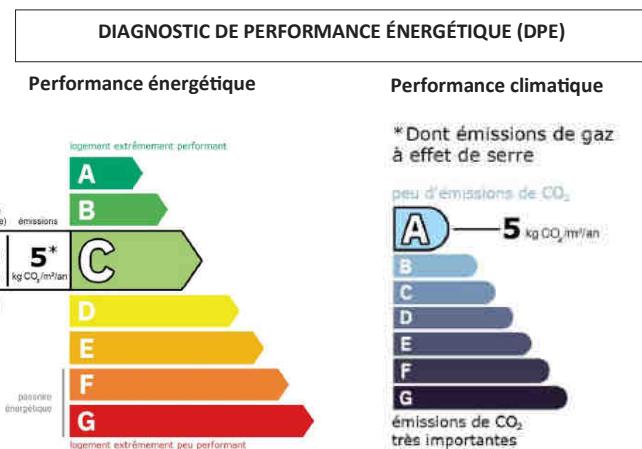
# ETAT GÉNÉRAL ET CONFORT

Les propriétaires ont hérité de cette maison et ont entrepris de sérieux travaux intérieurs jusqu'à très récemment :

- Couverture en ardoise au crochet des années 2010, plus ancienne pour le versant Sud ;
- Huisseries en bois en double vitrage à l'exception de 5 fenêtres en simple vitrage en bon état ;
- Isolation des combles en laine de verre de 2024 ;
- Electricité encastrée, refaite en 2024 pour le dernier étage ;
- Chauffage au moyen d'une chaudière bois & granulés de marque Fröling de 2010 (ballon tampon de 3000 L / silo de 10 tonnes de granulés) ;
- Assainissement individuel vraisemblablement hors normes ;
- Alimentation en eau par le service public ; puits pour l'arrosage ;
- Fibre optique.

*The owners inherited this house and undertook some serious interior works until very recently:*

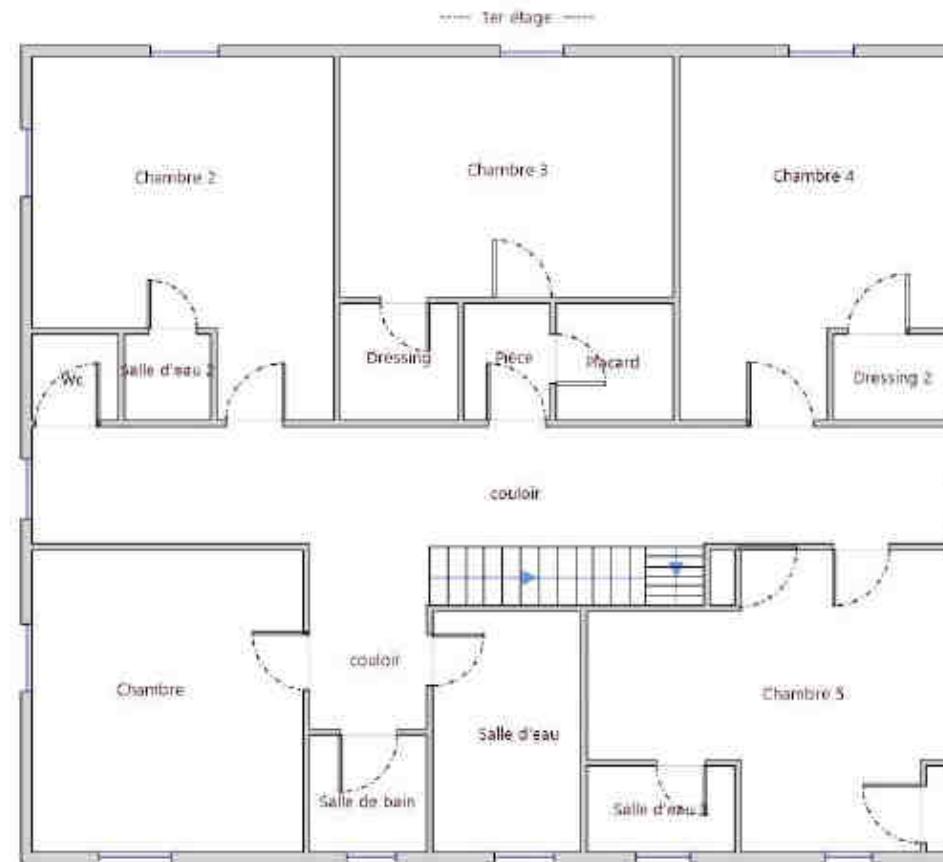
- *Slate roof from 2010, older on the south-facing side;*
- *Double-glazed wooden frames, with the exception of 5 single-glazed windows in good condition;*
- *Glass wool loft insulation from 2024;*
- *Recessed electricity, redone in 2024 for the top floor;*
- *Heating with a Fröling wood & pellet boiler from 2010 (3,000-litre buffer tank / 10-tonne pellet silo);*
- *Individual sewerage system probably not up to standard;*
- *Public water supply; well for watering;*
- *Fibre optics.*



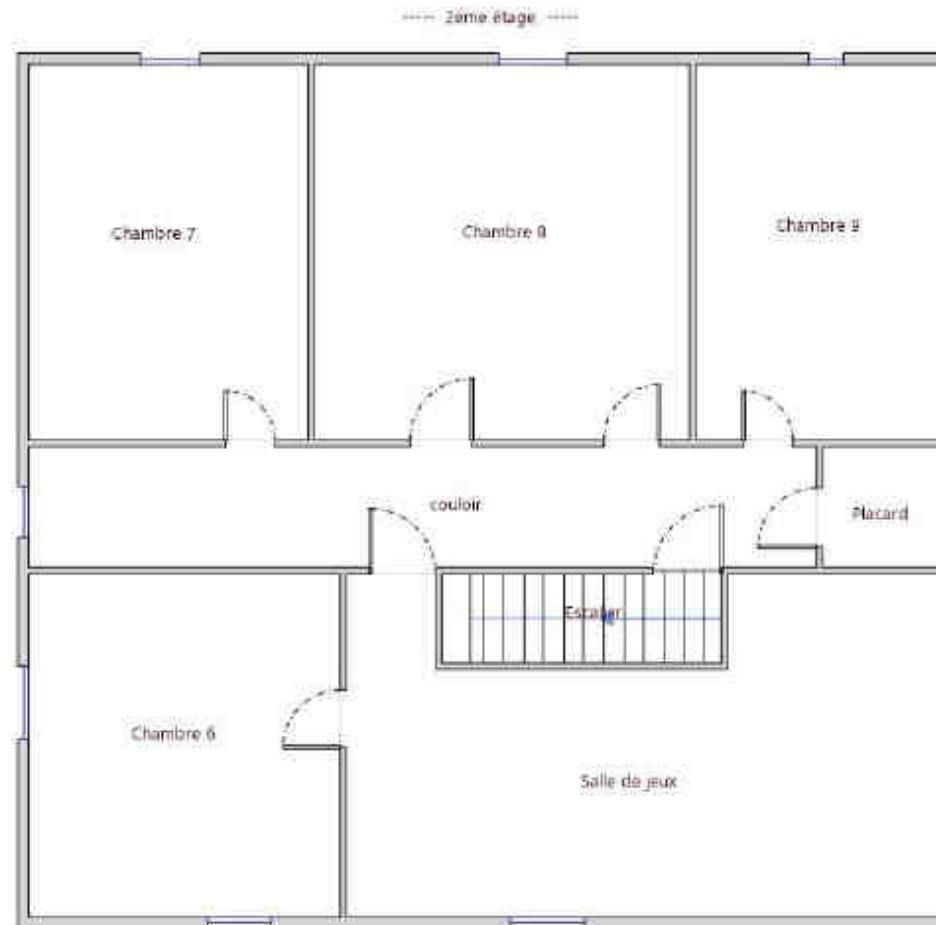
# DISTRIBUTION INTÉRIEURE



# DISTRIBUTION INTÉRIEURE



# DISTRIBUTION INTÉRIEURE





## DÉPENDANCES

Elles comprennent :

**A/** Une **grange** comprenant : atelier (14 m<sup>2</sup>), cave (6 m<sup>2</sup>), garage (36 m<sup>2</sup>), chaufferie/pool-house (46 m<sup>2</sup>), appentis derrière (6 m<sup>2</sup>) ; couverture datant d'une douzaine d'années ;

**B/** Une **piscine** créée en 2014, mesurant 6 x 12 m (prof. 1,7 m max), liner, traité par bio uv oxygène ; volet immergée, chauffée ;

**C/** Une **étable pour moutons** (34 m<sup>2</sup>) dans l'ancien jardin potager clos de murs ;

**D/** Un **bûcher** (30 m<sup>2</sup>) dalle béton, électrifié ;

**E/** Une **ancienne écurie** (46 m<sup>2</sup>), étage au-dessus ;

**F/** Un **ensemble loué** 470 €/mois et comprenant :

- Un logement de 110 m<sup>2</sup> avec au rez-de-chaussée : cuisine, chambre, salon, salle d'eau, wc/buanderie ; à l'étage : 3 chambres ; couverture refaite il y a une dizaine d'années, chauffage électrique, huisseries en double vitrage pour moitié, salle d'eau refaite il y a 3 ans, logement à rafraîchir ;

- Une grande grange dans le prolongement ;

- 2 remises.



LA GRANGE



LA PISCINE



LE BÛCHER



L'ANCIENNE ÉCURIE



*They comprise :*

A/ A **barn** comprising: workshop (14 sqm), cellar (6 sqm), garage (36 sqm), boiler room/pool-house (46 sqm), lean-to at the back (6 sqm); roofing dating back a dozen years;

B/ A **swimming pool** created in 2014, measuring 6 x 12 m (prof. 1.7 m max), liner, treated with bio uv oxygen; submerged, heated cover;

C/ A **stable for sheep** (34 sqm) in the former walled vegetable garden;

D/ A **wood shed** (30 sqm) with concrete slab, electrified;

E/ A **former stable** (46 sqm), upper floor;

F/ A **property rented** for 470 €/month and comprising:

- An 110 sqm dwelling with, on the ground floor: kitchen, bedroom, lounge, shower room, wc/laundry room; upstairs: 3 bedrooms; roof redone around ten years ago, electric heating, half of the windows are double glazed, shower room redone 3 years ago, dwelling to be refreshed;

- A large barn in the extension;

- 2 sheds.

## TERRAIN

On accède à la propriété par le Nord en empruntant une majestueuse allée de cèdres. Au sud, la propriété est bordée par une petite rivière.

Passionnés de parcs, les propriétaires ont développé l'actuel par des plantations régulières depuis plus de 50 ans. Les alentours de la gentilhommière sont somptueux, plantés d'essences très variées : cèdre, sequoia, chênes, liquidambar, ginkgo biloba, noyers d'Amérique, Erables, cyprès, ifs, etc. Ce parc est irrigué et les plantes en pots disposent de gouteurs. Une personne entretient les extérieurs de la propriété 8 à 10 heures par semaine.

La surface foncière se répartie de la sorte :

- 5 ha de parc et allées ;
- 5,8 ha de bois anciens ;
- 7 ha de plantations mixtes (chênes, charmes, noyers, châtaigniers, érables, pins parasols, douglas) créées il y a 10 ans ;
- 10 ha de prés actuellement en prêt à usage.

L'ensemble est d'une contenance de **28 ha 60 a 82 ca**.

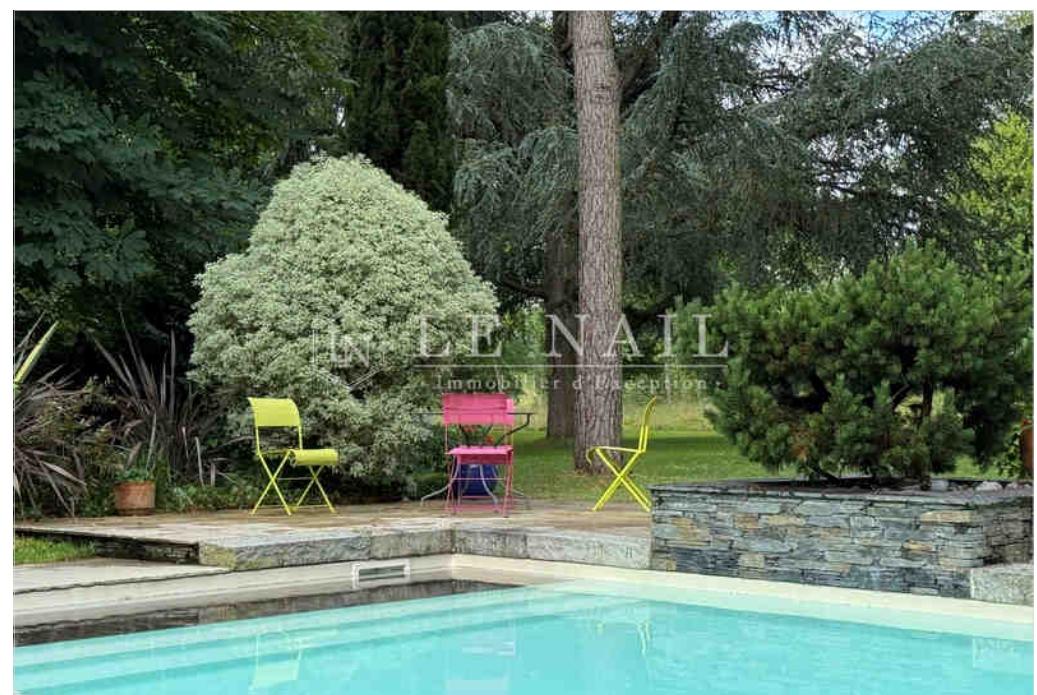
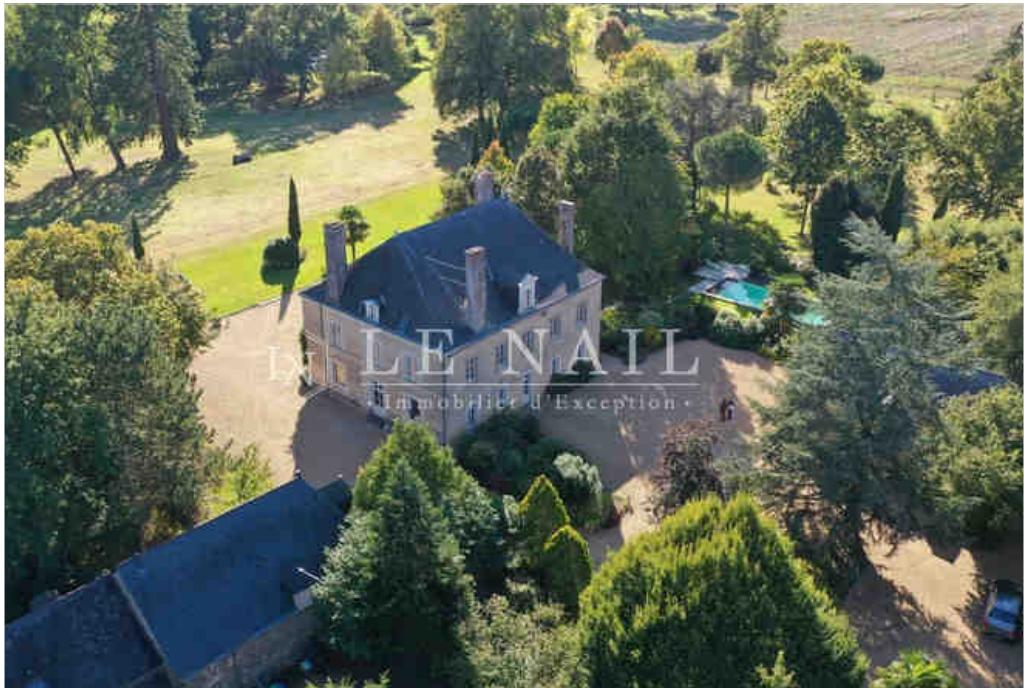
Taxes foncières : de l'ordre de **4.027 €** en 2025





LE NAIL

Immobilier d'Exception



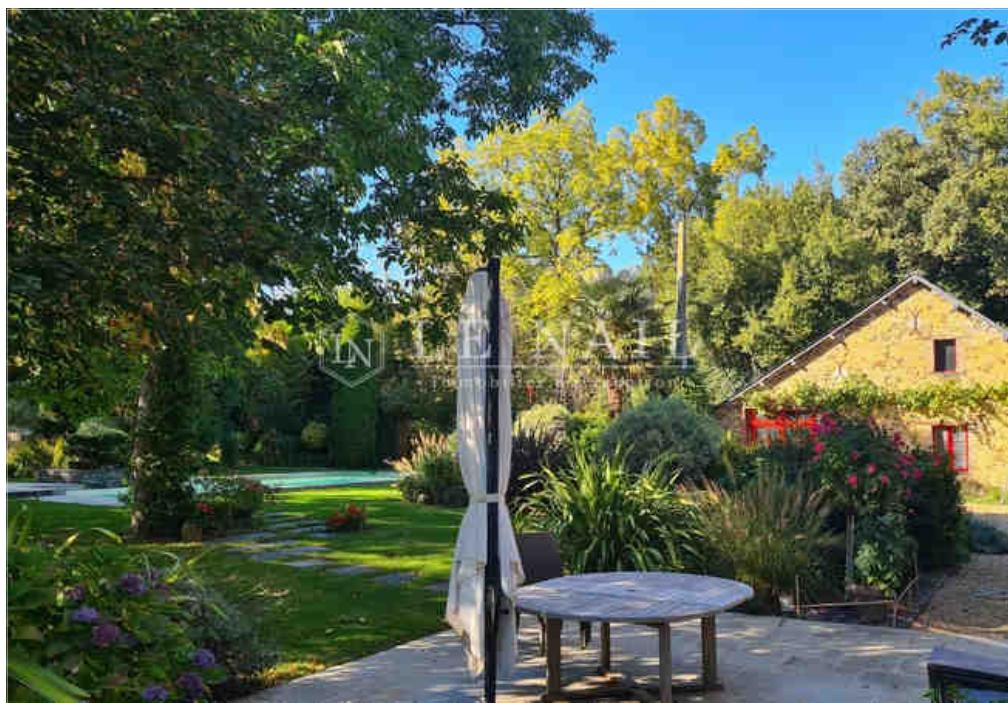
The property is accessed from the north via a majestic cedar avenue. To the south, the property is bordered by a small river.

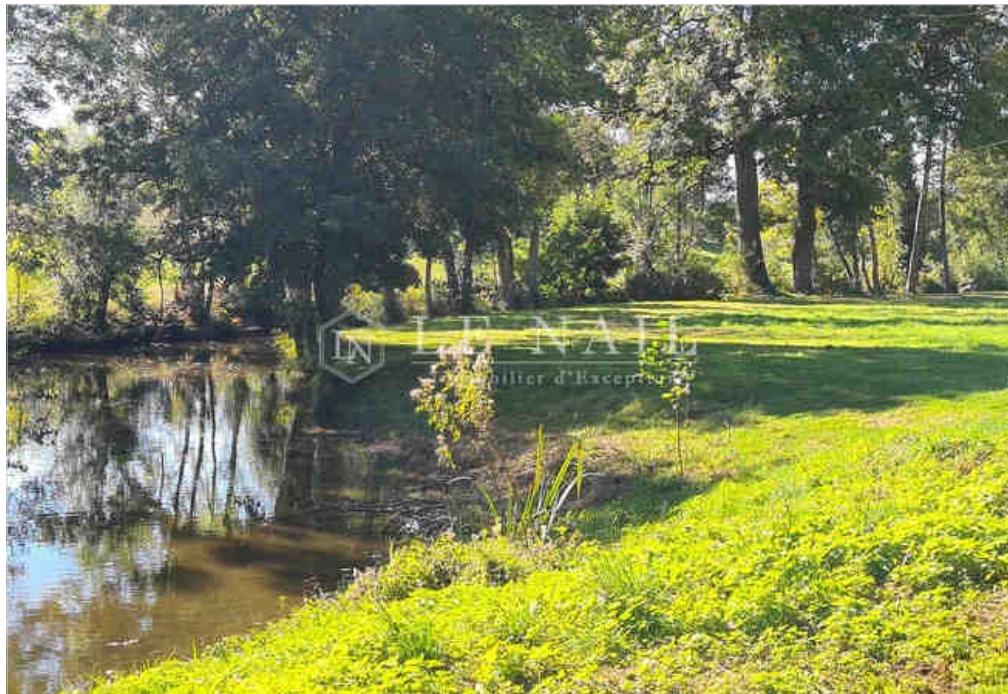
Passionate about parks, the owners have been developing the current one through regular planting for over 50 years. The grounds around the manor house are sumptuous, planted with a wide variety of species: cedar, sequoia, oak, liquidambar, ginkgo biloba, American walnut, maple, cypress, yew, etc. The park is irrigated and the potted plants have taps. One person maintains the exterior of the property for 8 to 10 hours a week.

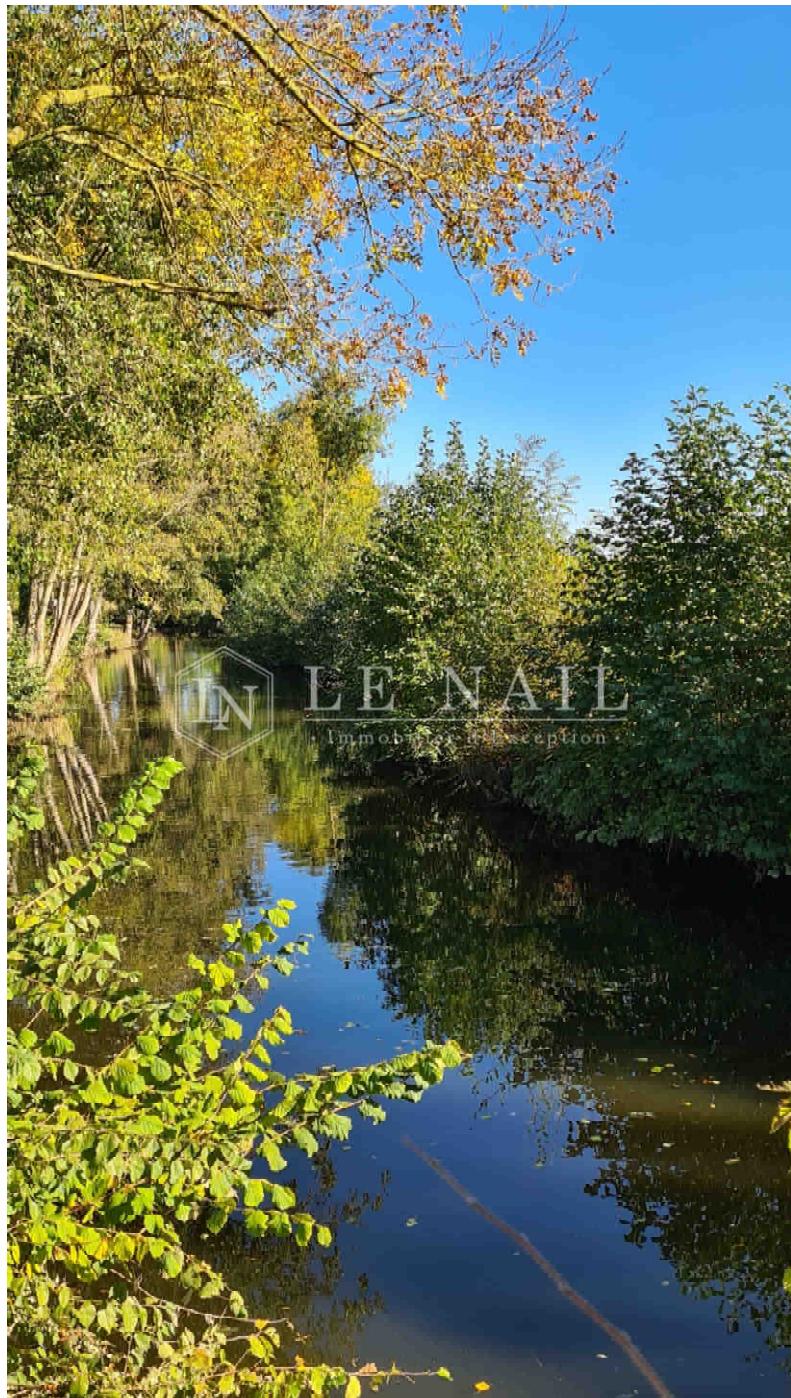
The surface area of the property is divided as follows:

- 13 acres (5 ha) of parkland and driveways
- 15 acres (5.8 ha) of ancient woodland
- 17 acres (7 ha) of mixed plantations (oak, hornbeam, walnut, chestnut, maple, umbrella pine, Douglas fir) created 10 years ago;
- 25 acres (10 ha) of meadows currently on loan for use.

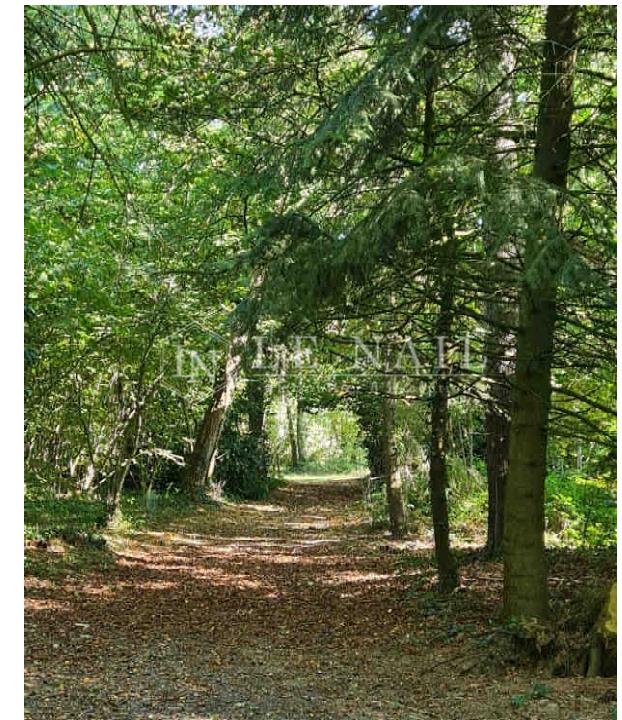
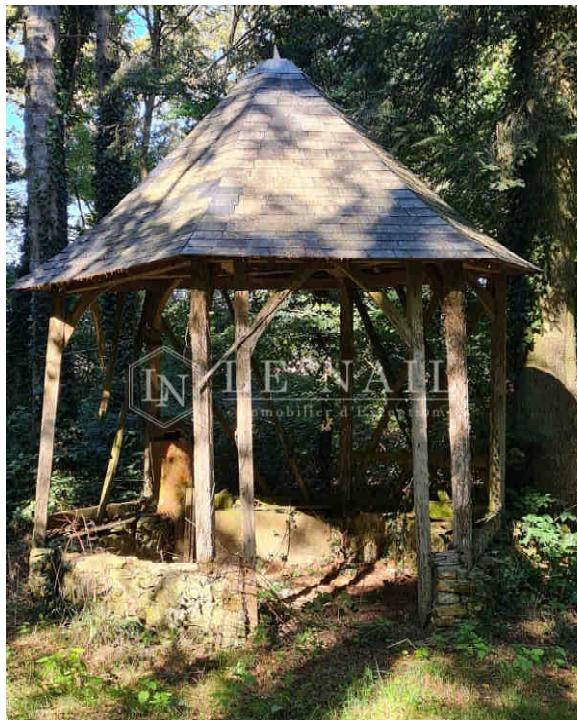
The total land area is **70 acres (28 ha)**





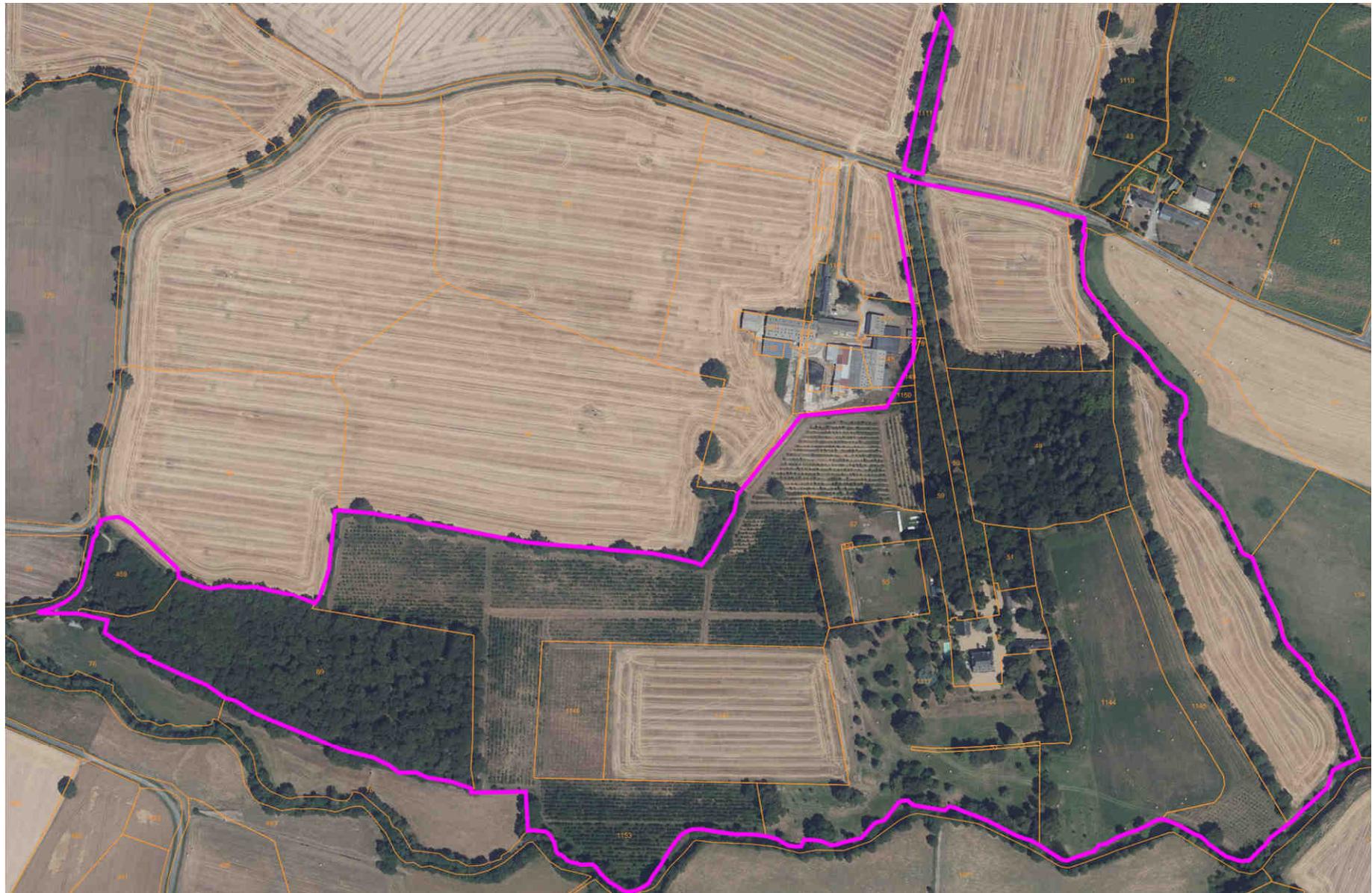


LE NAIL  
Immobiliers d'Exception



LE NAIL  
Immobiliers d'Exception

# PLAN CADASTRAL



Légendes :

- Limite de propriété comprise dans la vente / Property limit included in the sale



0 50 100 150m



**Prix / Price : 1.438.500 €**

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