



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

**BELLE DEMEURE XIXE ENTRE LIMOUSIN ET PÉRIGORD, RESTAURÉE ET ENTIÈREMENT MEUBLÉE**

*BEAUTIFUL 19TH-C. HOUSE BETWEEN LIMOUSIN AND PÉRIGORD, RESTORED AND FULLY FURNISHED*

Référence 4699



TÉL. +33(0)2 43 98 20 20 - info@cabinetlenail.com / [Cabinetlenail.com](http://Cabinetlenail.com)

Une visite virtuelle est accessible sur demande  
*A virtual tour is available on request*



## CARACTÉRISTIQUES DU BIEN

Surface habitable : 405 m<sup>2</sup>

Pièces : 14

Chambres : 8

Surface terrain : 1658 m<sup>2</sup>

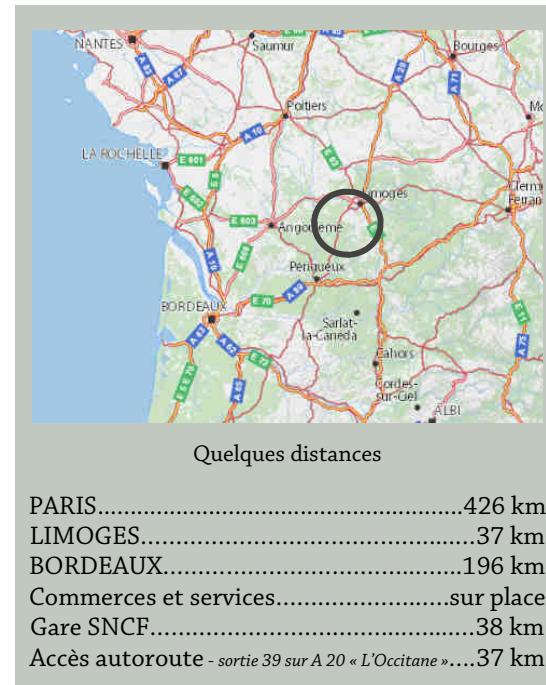
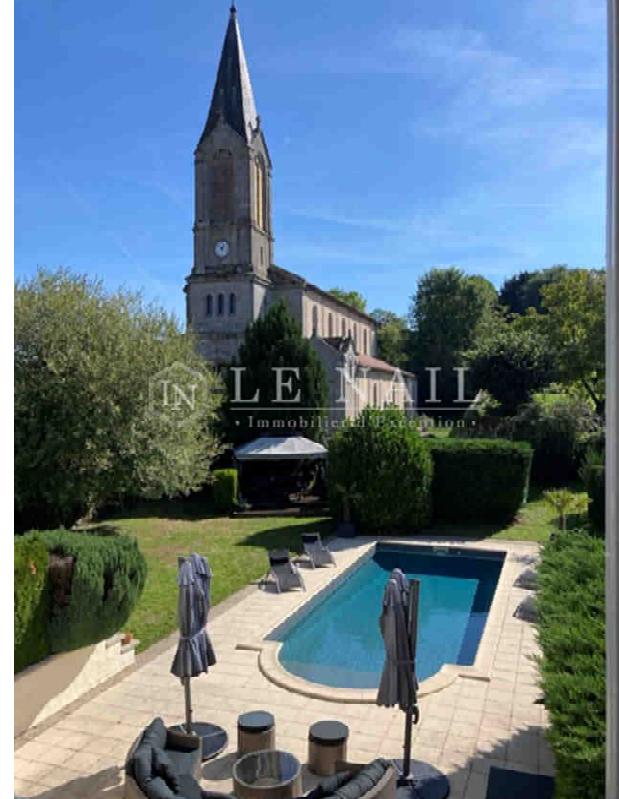
## SITUATION

Châlus est une petite cité limousine, dans le département de la Haute-Vienne. Elle est située à 35 km au sud-ouest de Limoges, de la gare de Limoges-Bénédictins sur la ligne Paris-Toulouse et d'un aéroport, Limoges-Bellegarde, d'où partent des vols réguliers à destination de Lyon, Marseille, Londres, Bristol, Leeds, Manchester et les Midlands.

Ville historique du Parc Naturel Régional Périgord-Limousin, Châlus est entourée par les Monts de Châlus, une zone collinaire dominant la plaine limousine, dont le sommet culmine à 557 mètres.

La région est également désignée comme le Pays des Feuillardiers (fabricants de cercles en lattes de châtaigniers appelés feuillards et destinées à cercler les tonneaux). C'est une région vivante où les activités économiques s'organisent autour du bois, de l'agriculture et du tourisme.

Les paysages vallonnés et couverts de profondes forêts, où courent de multiples cours d'eau, y sont particulièrement appréciés des randonneurs, sportifs, pêcheurs en rivière et amateurs d'Histoire. Gens du pays et rurbains, notamment une communauté britannique active, y bénéficient d'une excellente qualité de vie.



Châlus is a small town in the Limousin region, located in the Haute-Vienne department. It lies 35 km southwest of Limoges, the Limoges-Bénédictins train station (on the Paris-Toulouse line), and an airport—Limoges-Bellegarde—which offers regular flights to Lyon, Marseille, London, Bristol, Leeds, Manchester, and the Midlands.

A historic town within the Périgord-Limousin Regional Nature Park, Châlus is surrounded by the Monts de Châlus, a hilly area overlooking the Limousin plain, with peaks reaching up to 557 meters.

The region is also known as the « Pays des Feuillardiers » (land of hoop-makers), referring to the craftsmen who traditionally made chestnut wood hoops (feuillards) for barrel-making. It is a vibrant area where the economy revolves around forestry, agriculture, and tourism.

The rolling landscapes, covered in deep forests and interlaced with rivers and streams, are especially popular with hikers, sports enthusiasts, river anglers, and history lovers. Both locals and rurban dwellers—including an active British community—enjoy an excellent quality of life here.

## HISTORIQUE

Châlus est connue comme la ville où Richard Cœur de Lion fut mortellement blessé en 1199. Ville frontière entre le Domaine royal et les possessions aquitaines des Plantagenêt, la cité fut une zone de conflits mais également d'échanges.

Si la ville haute était le siège du pouvoir politique, la ville basse, également appelée ville du marché de Châlus, était celle du commerce.

C'est donc tout naturellement une famille de marchands qui se fit édifier, aux alentours de 1850, dans le cadre d'une extension urbaine marquée par la construction de la nouvelle église paroissiale en 1854, ce château urbain caractéristique de la seconde moitié du XIXe siècle.

*Châlus is known as the town where Richard the Lionheart was mortally wounded in 1199. As a frontier town between the Royal Domain and the Plantagenêt-held territories of Aquitaine, it was both a zone of conflict and of exchange.*

*While the upper town was the seat of political power, the lower town—also known as the Châlus market town—was the hub of commerce.*

*It was therefore quite naturally that a merchant family commissioned the construction, around 1850, of this urban château, characteristic of the second half of the 19th century, within the framework of an urban expansion marked by the building of the new parish church in 1854.*



## DESCRIPTIF

La demeure se présente comme un bâtiment de plan régulier flanqué de deux tours carrées. Elle compte trois niveaux, dont un sous combles ainsi qu'une cave-garage en entresol. Les façades, enduites, sont ornées de chaînes d'angle en pierre de taille. Des chaînages identiques encadrent les baies, tandis qu'un bossage continu très simple marque la séparation entre les deux premiers niveaux.

Le logis est couvert d'un toit quatre pans sous ardoises, avec lucarnes jacobines. Les tours latérales sont, elles, coiffées d'un toit en pavillon, sous ardoises et décoré d'un œil de bœuf à l'avant et à l'arrière.

L'ensemble est éclairé par de hautes fenêtres et portes-fenêtres droites.

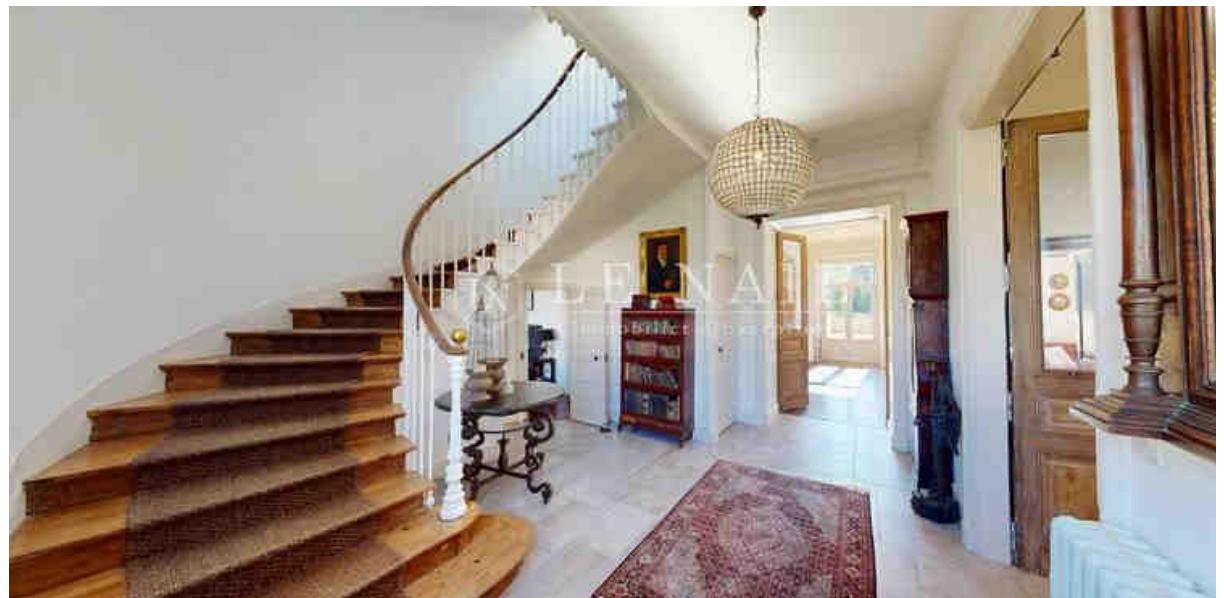
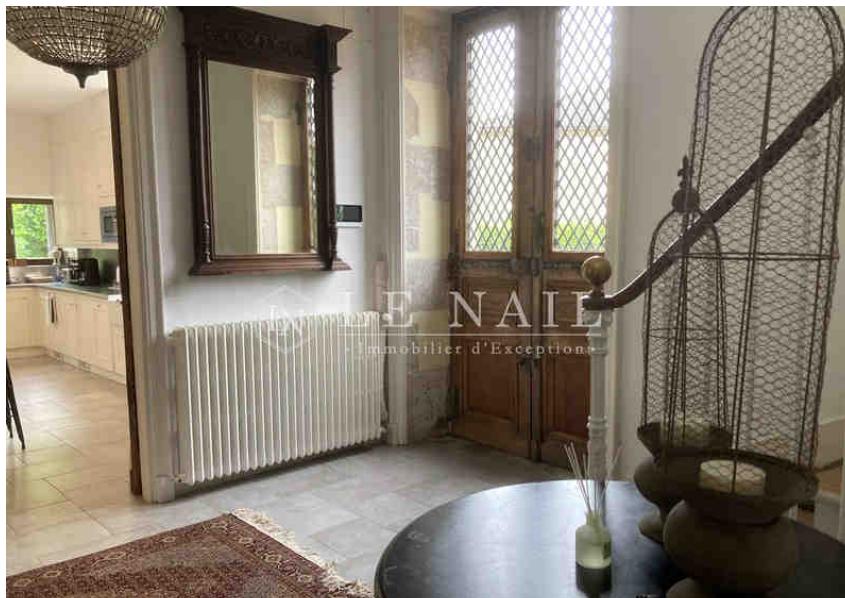
*The house is a regular-plan building flanked by two square towers. It has three stories, one of which is under the eaves, as well as a cellar-gar on the mezzanine floor. The rendered facades are adorned with ashlar quoins. Identical quoins frame the bays, while a very simple continuous boss marks the separation between the first two storeys.*

*The dwelling is covered by a four-sided slate roof with Jacobean dormers. The side towers have a pavilion roof with slate roofing and bull's eye decoration at the front and rear.*

*The rooms are lit by tall, straight windows and French windows.*



L'ENTRÉE





LA CUISINE



LE NAIL

**Au rez-de-chaussée** une belle entrée avec escalier tournant vers les étages, à main droite vaste cuisine à îlot central et cheminée monumentale, buanderie attenante dans la tour sud, grand salon donnant sur le jardin, salle à manger, studio, lingerie dans la tour nord.

**Au 1<sup>er</sup> étage**, vaste palier distribuant à main droite vers une belle chambre avec salle d'eau attenante dans la tour, vaste corridor donnant accès à deux autres chambres, également vastes, avec salle d'eau pour l'une et salle de bain pour l'autre. Egalement une chambre de dimension plus modeste accessible depuis le palier par un bref dégagement.

**Au 2<sup>e</sup> étage**, palier confortable donnant, à main droite sur une chambre avec salle d'eau attenante, salon multimédia, accès à un grenier dans la tour sud et enfin, via un corridor, deux chambres et deux greniers dont l'un, lambrisé, était équipé antérieurement d'un sauna.

**A l'entresol** : garage pour deux petits véhicules, coin chaufferie pour la chaudière à gaz, cellier et cave à vin.



LA BUANDERIE

IN LE NAIL  
Courtier d'Exception.



*The ground floor* comprises a beautiful entrance hall with a spiral staircase leading to the upper floors, a vast kitchen on the right with a central island and a monumental fireplace, an adjoining utility room in the south tower, a large lounge overlooking the garden, a dining room, a studio and a linen room in the north tower.

*The first floor* comprises a vast landing leading on the right to a large bedroom with en suite shower room in the tower, a vast corridor giving access to two other equally large bedrooms, one with en suite shower room and the other with bathroom. There is also a smaller bedroom accessible from the landing via a short corridor.

*On the second floor*, a comfortable landing leads on the right to a bedroom with en suite shower room, a multimedia lounge, access to an attic in the south tower and finally, via a corridor, two bedrooms and two attics, one of which, with panelling, was previously equipped with a sauna.

*The mezzanine floor* includes a garage for two small vehicles, a boiler room for the gas-fired boiler, a storeroom and a wine cellar.

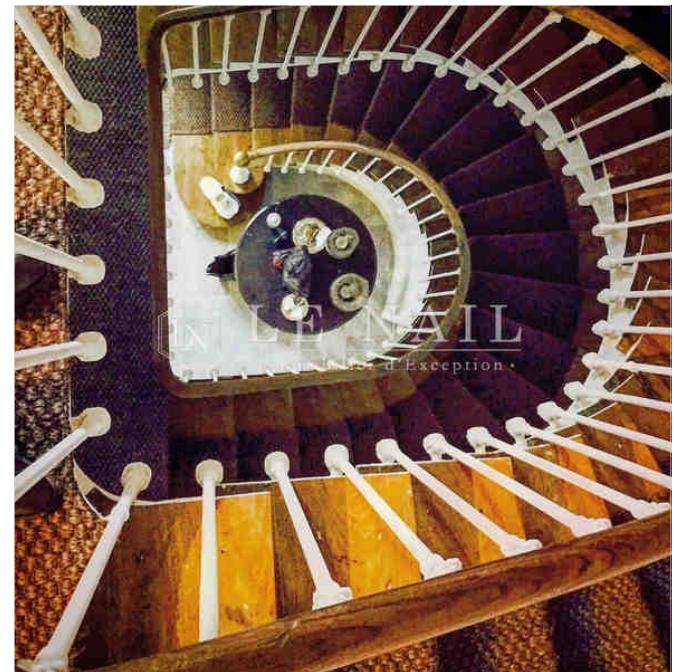
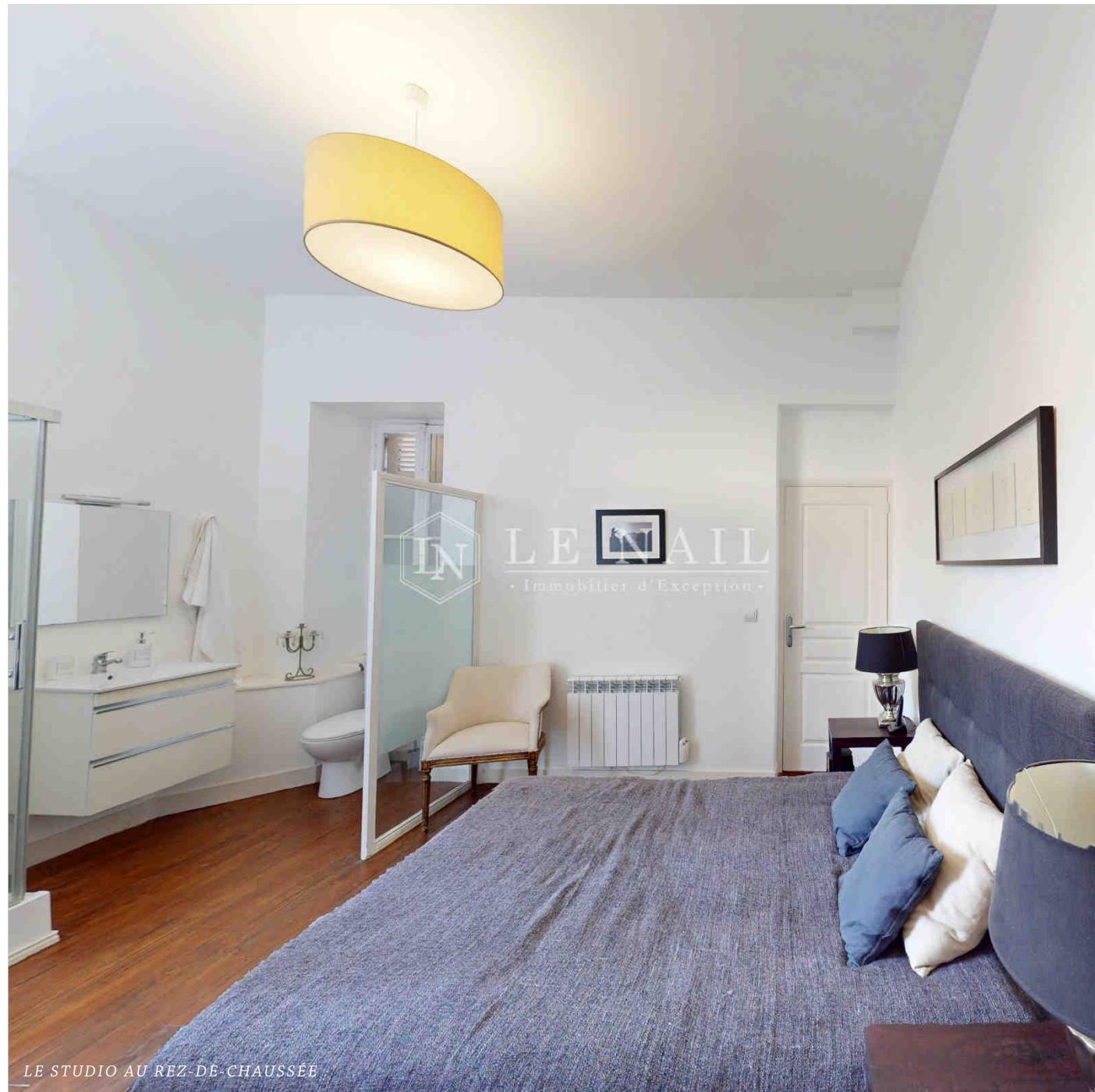


LE SALON

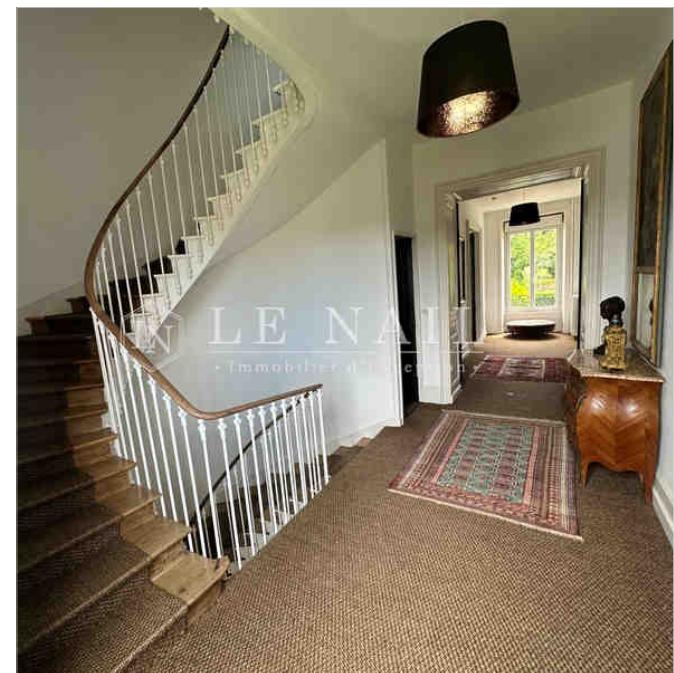


LA SALLE À MANGER



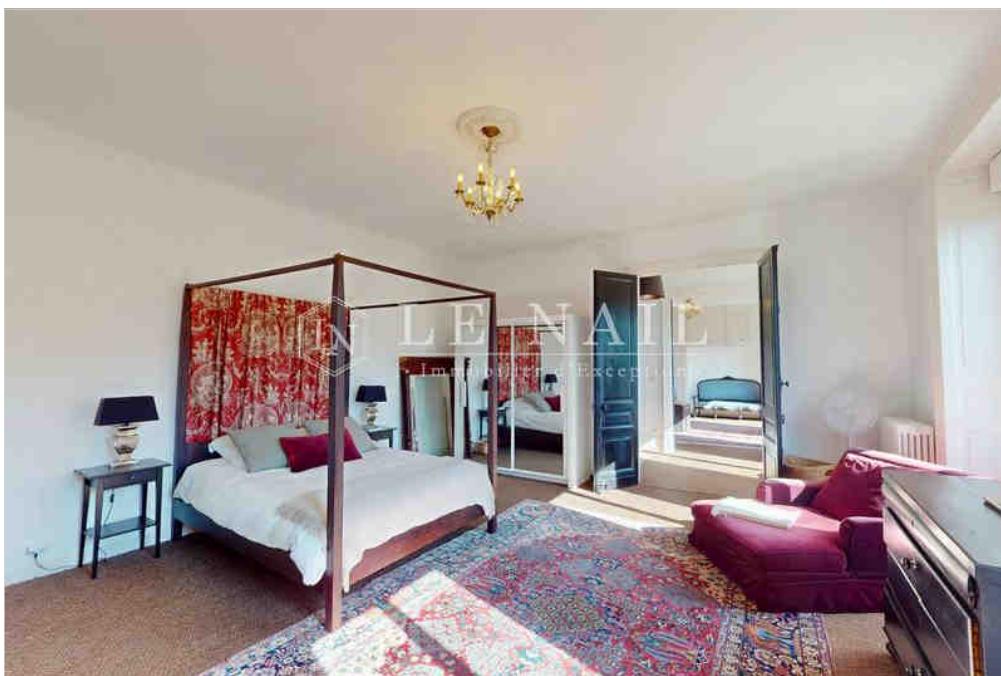


L'ESCALIER ET LE PALIER DU PREMIER ÉTAGE



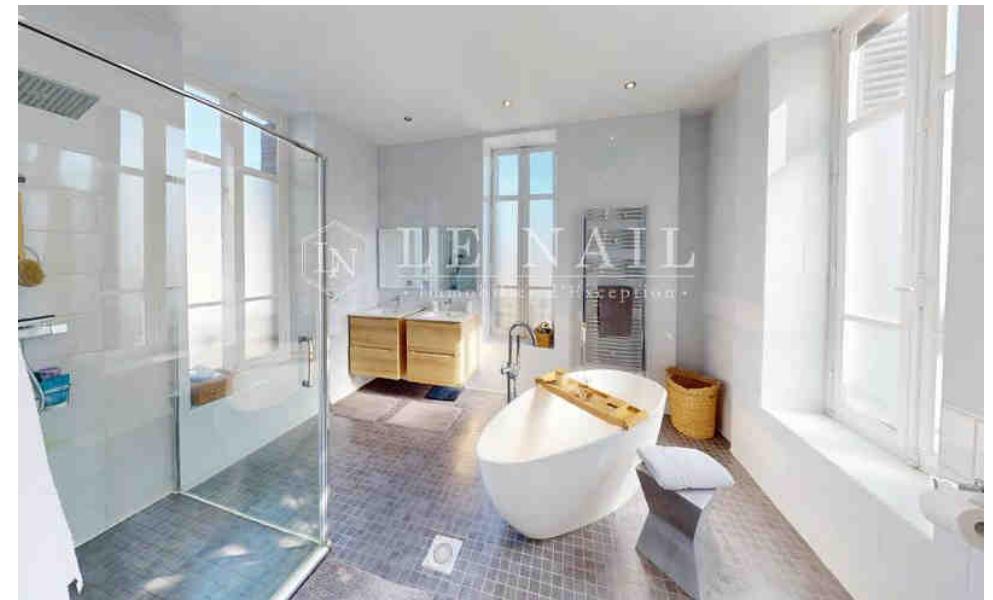


DEUX CHAMBRES ET LEUR SALLE D'EAU À L'ÉTAGE





UNE TROISIÈME CHAMBRE ET SA SALLE DE BAINS





LE PALIER DU DEUXIÈME ÉTAGE



UNE CHAMBRE ET SA SALLE D'EAU



UN SALON MULTIMÉDIA



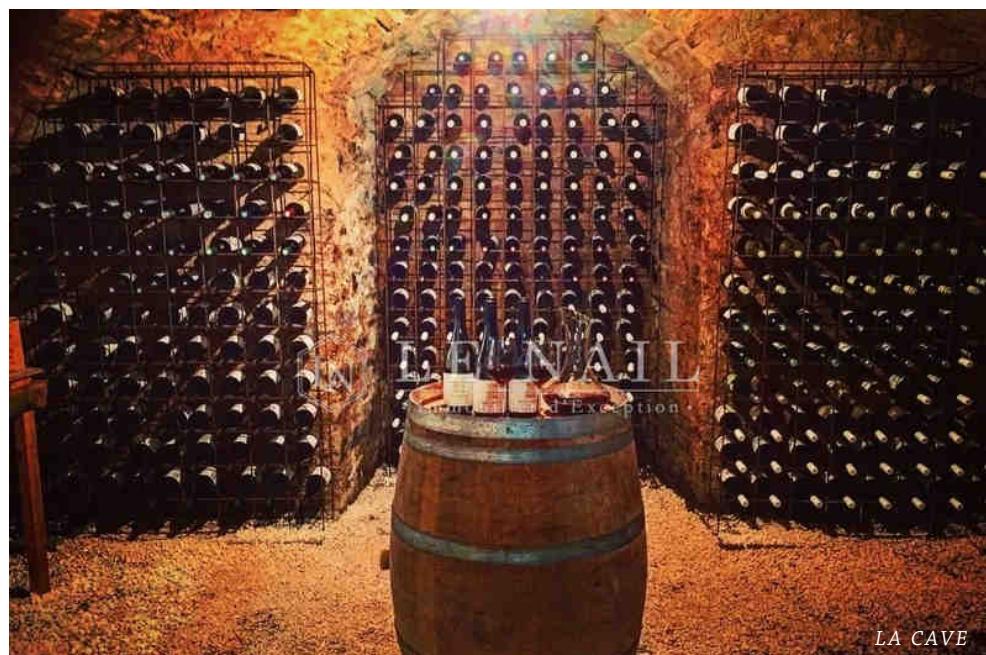
UNE AUTRE CHAMBRE

## ETAT GÉNÉRAL ET CONFORT

La demeure a fait l'objet d'une restauration soignée de la part des précédents propriétaires qui l'ont également meublée avec beaucoup de goût. Un ouvrage décrivant l'ensemble des travaux sera disponible lors des visites.

On y trouve :

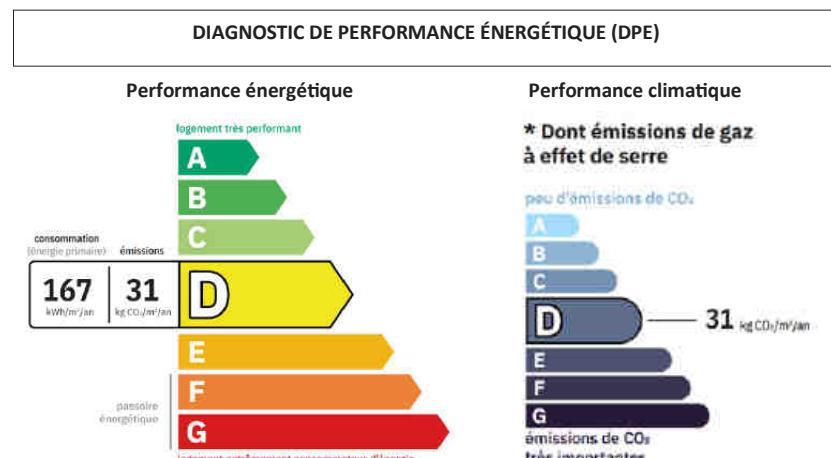
- Un mobilier de qualité permettant l'entrée « clé en main » dans un intérieur confortable et esthétique.
- Chauffage au gaz (chaudière Wiessman de 2010 environ)
- Pompe à chaleur installée en 2023
- Pas de radiateur dans les combles.
- Environ 70 % des baies sont équipées d'un double vitrage.
- Raccordement au tout-à-l'égout.
- Piscine (3 mètres par 6 mètres) chauffée et refroidie par pompe à chaleur. Le liner a été changé en 2024.



*The house has been lovingly restored by its previous owners, who have also furnished it to a very high standard. A book describing all the work carried out will be available during visits.*

*It includes :*

- *High-quality furnishings for a turnkey entry into a comfortable and attractive interior.*
- *Gas heating (Wiessman boiler circa 2010)*
- *Heat pump installed in 2023*
- *No radiators in the attic.*
- *Around 70% of windows are double-glazed.*
- *Connected to mains drainage.*
- *Swimming pool (3 metres by 6 metres) heated and cooled by heat pump. The liner was changed in 2024.*



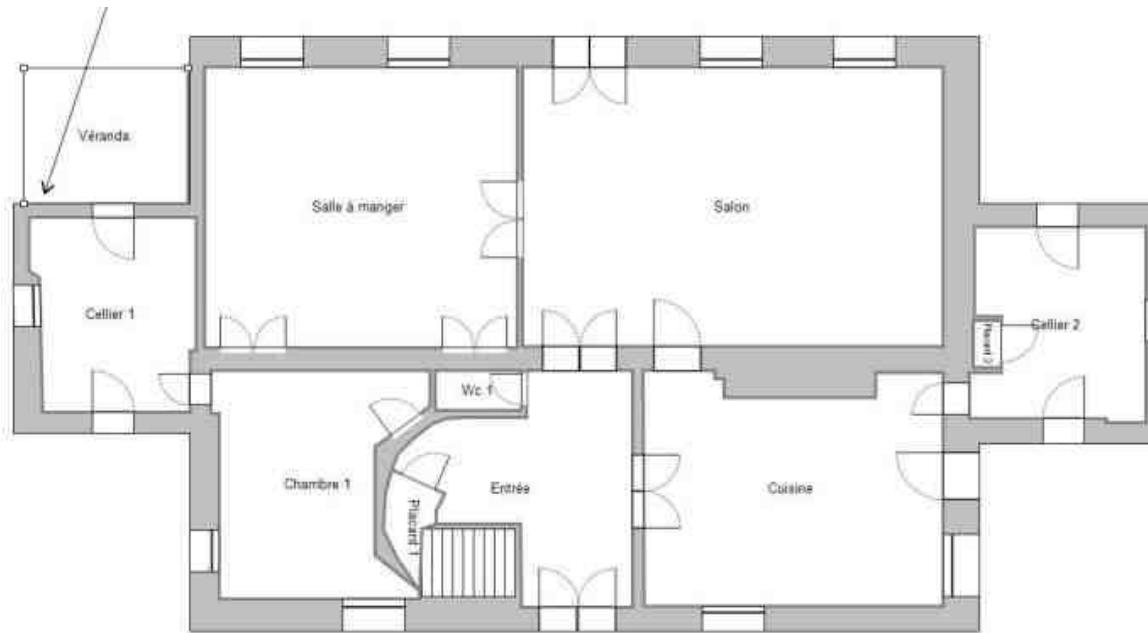
Date de réalisation : 22/03/2022

Validité : valable jusqu'au 21/03/2032

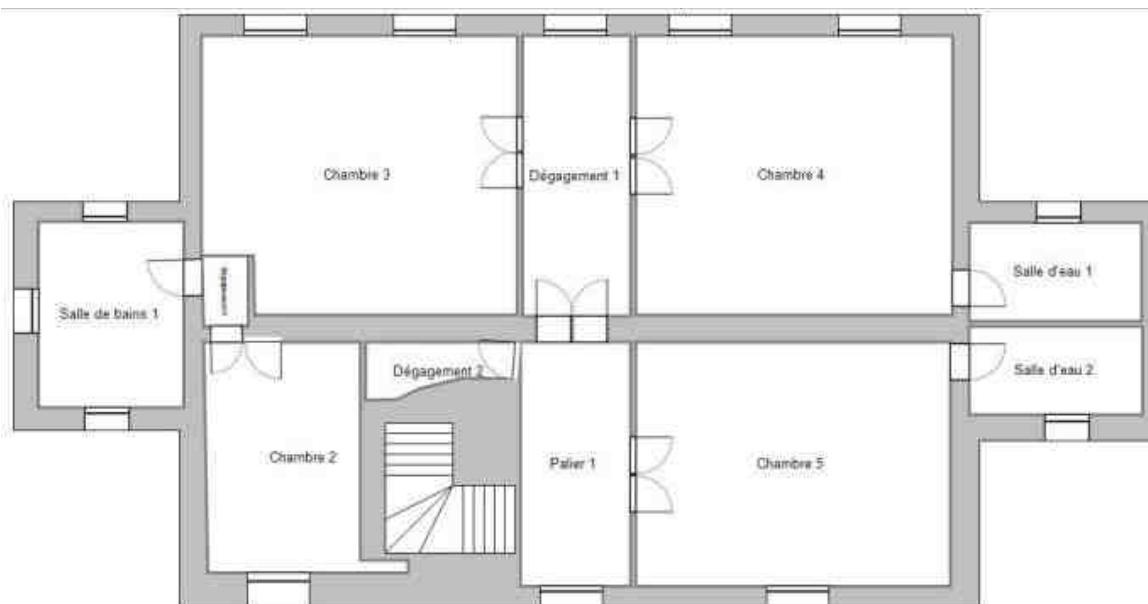
Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 4.060 € et 5550 € par an (Prix moyens des énergies indexées au 1er Janvier 2021 (abonnement compris)).

# DISTRIBUTION INTÉRIEURE

REZ-DE-CHAUSSEÉE



PREMIER ÉTAGE

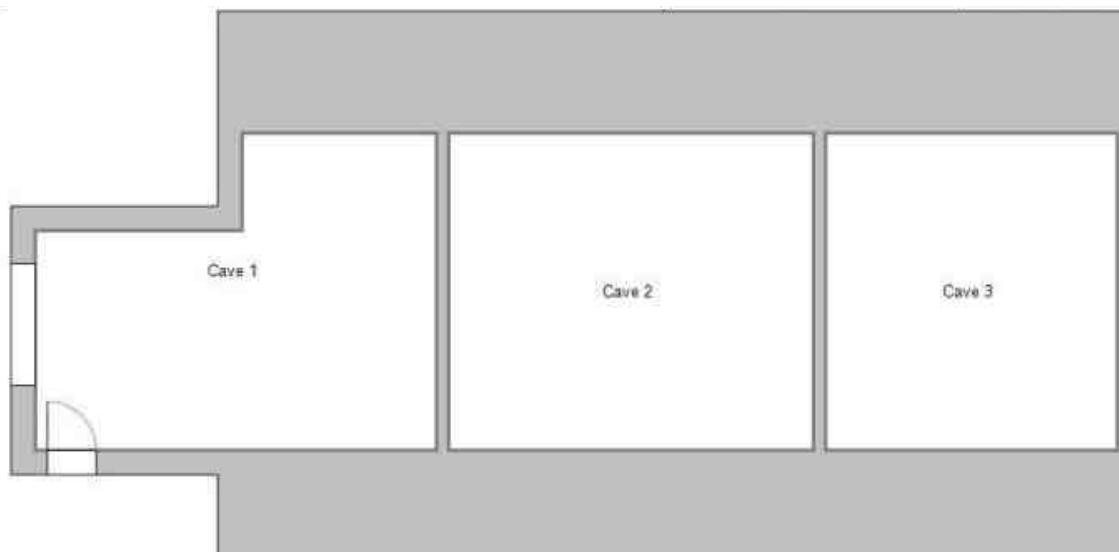


# DISTRIBUTION INTÉRIEURE

DEUXIÈME ÉTAGE



CAVE



## DÉPENDANCES

Dans le jardin, dissimulés derrière des haies, deux cabanons servent de remises. Ils sont reliés au réseau électrique.

*In the garden, hidden behind hedges, two sheds are used as storage rooms. They are connected to the electricity network.*

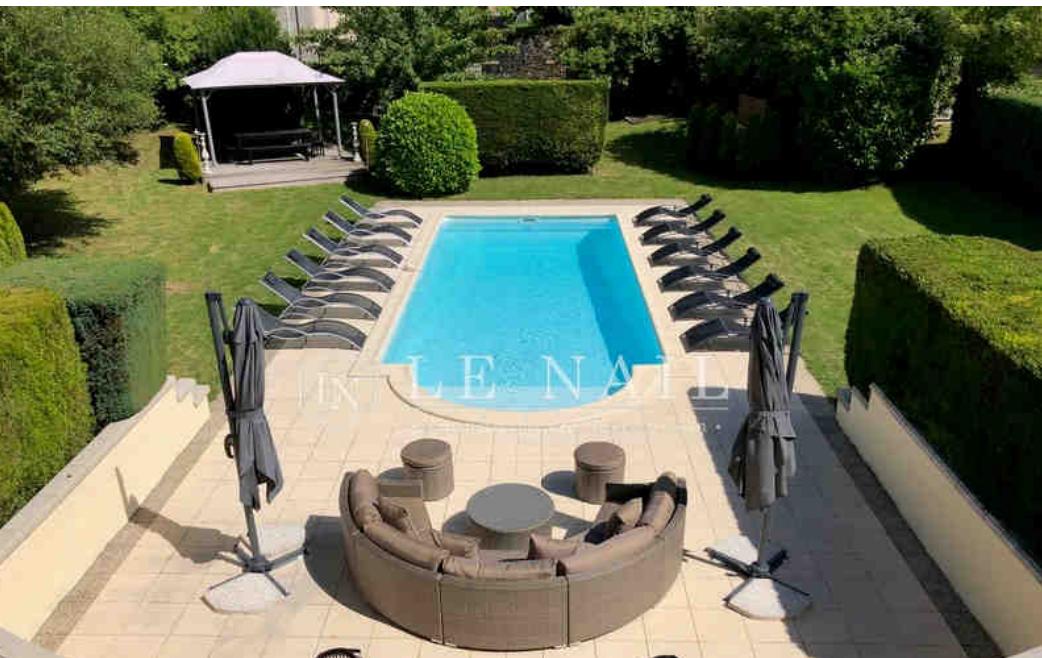


## TERRAIN

Le terrain, d'une surface de **1658 m<sup>2</sup>** est complètement entouré d'un mur que doublent des haies, assurant ainsi une totale intimité.

La demeure est en son centre, s'ouvrant à l'avant sur une cour gazonnée tandis qu'à l'arrière se situe l'espace privé, organisé autour de la vaste piscine et d'une charmante salle-à-manger d'été sous pergola.

Les deux petites dépendances et le local technique de la piscine sont, pour leur part, dissimulés derrière des haies afin d'assurer le confort phonique et esthétique des occupants.

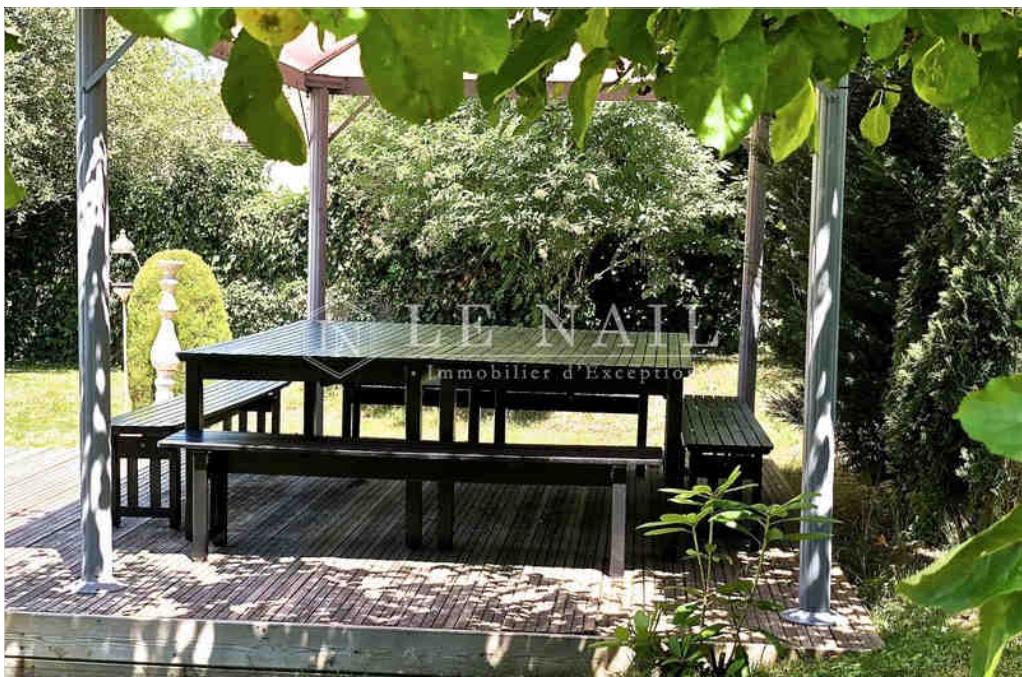


*The 1658 sqm plot is completely surrounded by a wall and hedges, ensuring total privacy.*

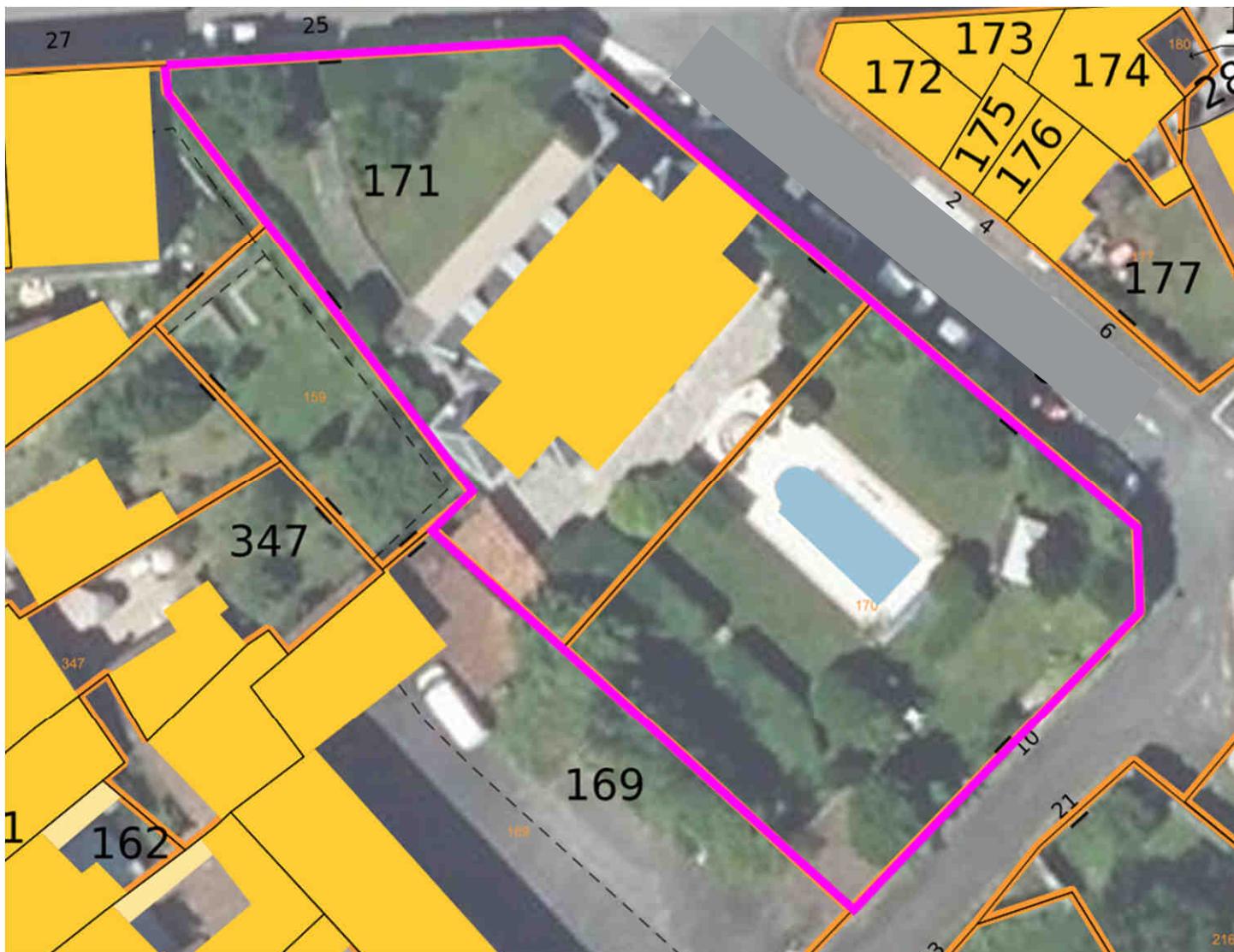
*The house is at its centre, opening onto a lawned courtyard at the front, while at the rear is the private area, organised around the vast swimming pool and a charming summer dining room under a pergola.*

*The two small outbuildings and the pool equipment room are hidden behind hedges to ensure the comfort of the occupants, both aesthetically and acoustically.*





# PLAN CADASTRAL





## INFORMATIONS FINANCIÈRES

- Taxes foncières : de l'ordre de 2.200 €
- Assurances : 2.000 € par an
- Chauffage et électricité : 6.000 € par an

## SITUATION LOCATIVE :

La demeure a été louée comme meublé de tourisme jusqu'en 2021 pour un loyer hebdomadaire de 4.600 €

- *Property tax: around €2,200*
- *Insurance: €2,000 per year*
- *Heating and electricity: €6,000 per year*

## RENTAL SITUATION :

*The property has been rented out as furnished tourist accommodation until 2021 at a weekly rent of €4,600.*



**Prix / Price : 975.000 €**

Honoraires charge vendeur - Commission et mobilier compris, frais notariés en sus (les objets d'art et de décoration ne sont pas inclus)  
Agent's fees due by the vendor - Commission and furniture included, Notary's fees not included due by the purchaser (works of art and decorative items not included)



**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