



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

**CONFORTABLE CHÂTEAU DANS LA SARTHE A PROXIMITE DE LA VILLE DU MANS**

*COMFORTABLE CHÂTEAU IN THE SARTHE DEPARTMENT NEAR THE CITY OF LE MANS*

Référence 4757



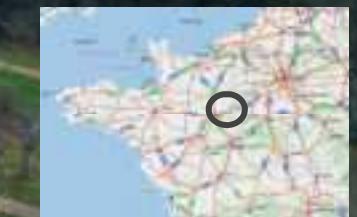
TÉL. +33(0)2 43 98 20 20 - info@cabinetlenail.com / **Cabinetlenail.com**

## SITUATION

Situé au cœur de la Sarthe, à la campagne, dans un joli environnement vallonné, ce château bénéficie d'une grande facilité d'accès. À seulement 12 km du Mans, il profite de la proximité immédiate d'une ville dynamique disposant d'une gare TGV (Paris 55 minutes), de grands axes autoroutiers, d'infrastructures hospitalières, d'établissements scolaires ainsi que d'une vie culturelle riche. Implantée à l'écart du centre de la commune, accessible en quelques minutes, la propriété se trouve à proximité de commerces, d'écoles et de services, ainsi que de nombreuses activités culturelles, sportives et de loisirs, offrant un équilibre idéal entre vie rurale et facilité citadine.

*Located in the heart of the Sarthe region, in the countryside, in a beautiful hilly setting, this château is very easy to access.*

*Just 7.5 miles from Le Mans, it benefits from its proximity to a dynamic city with a high-speed train station (Paris 55 minutes), major highways, hospitals, schools, and a rich cultural life. Located away from the center of the town, but accessible in just a few minutes, the property is close to shops, schools, and services, as well as numerous cultural, sporting, and leisure activities, offering an ideal balance between rural life and urban convenience.*



Quelques distances

PARIS.....	213 km
LE MANS (gare TGV).....	12 km
Commerces & services.....	5 km
Accès autoroute A11.....	12 km



# DESCRIPTIF

Ce séduisant château a conservé de nombreux éléments d'origine.

D'une surface habitable d'environ **410 m<sup>2</sup>**, il est confortable et offre de beaux volumes et une capacité d'accueil appréciable, idéale pour une résidence familiale ou un projet d'accueil.

**Le rez-de-chaussée** présente de belles pièces de réception :

2 salons (hauteur sous plafond (HSP) : 3,15 m), dont un bénéficiant d'un bow-window ouvrant sur le parc, dotés de cheminées et de parquets en point de Hongrie offrent un cadre chaleureux et raffiné.

Entrée avec départ d'escalier ; salle à manger ; belle cuisine moderne avec accès vers l'extérieur.

Escalier de service, buanderie et une , à usage de chaufferie.

**Le 1er étage** dessert un palier menant à une salle de jeux et de projection (HSP : 2,67 m).

Une suite confortable comprend une chambre (HSP : 3,15 m), un dressing et une vaste salle de bains avec douche, baignoire, double vasque et wc séparés.

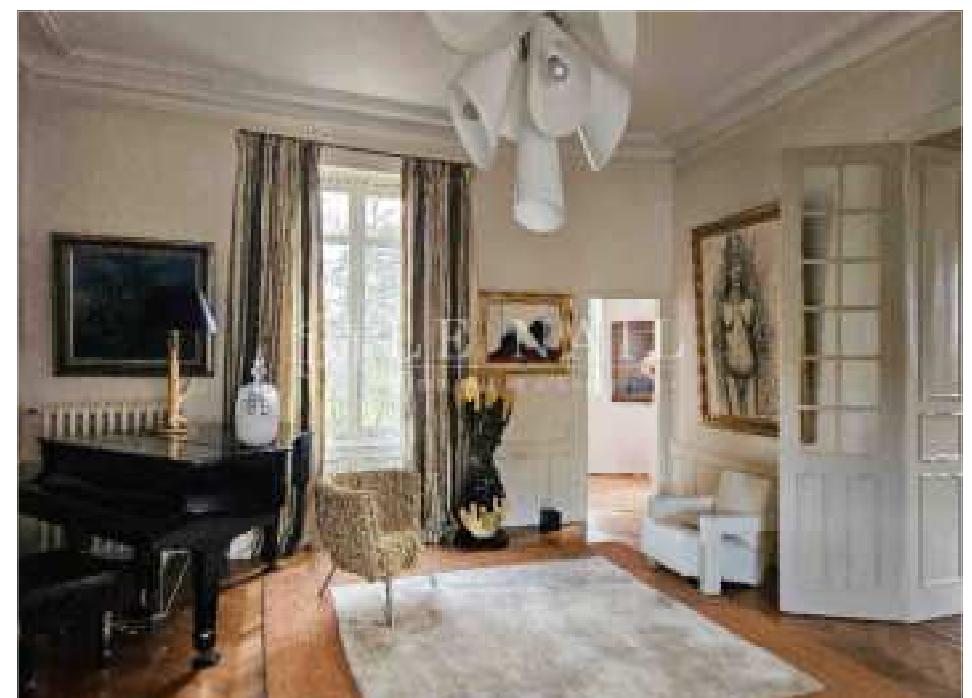
2 autres chambres disposent chacune de leur salle d'eau attenante ; l'une d'elles bénéficie d'un bureau aménagé dans une tourelle, apportant un charme tout particulier.

**Au 2e étage**, 2 chambres, une salle d'eau avec douche et lavabo, wc indépendant et grenier.

**Cave** sous partie.



LES SALONS



This charming château has retained many of its original features.

With a living area of approximately **410 sqm**, it is comfortable and offers beautiful volumes and considerable capacity, ideal for a family home or hospitality project.

The **ground floor** features beautiful reception rooms:

two living rooms (ceiling height: 3.15 m), one of which has a bow window opening onto the grounds, with fireplaces and herringbone parquet flooring, creating a warm and refined setting.

Entrance hall with staircase; dining room; beautiful modern kitchen with access to the outside.

Service staircase, laundry room, and a room used as a boiler room.

The **first floor** leads to a landing with access to a games and projection room (ceiling height: 2.67 m).

A comfortable suite includes a bedroom (ceiling height: 3.15 m), a dressing room, and a large bathroom with shower, bathtub, double sink, and separate toilet.

Two other bedrooms each have their own en-suite shower room; one of them has a study in a turret, giving it a special charm.

On **the second floor**, there are two bedrooms, a shower room with shower and sink, separate toilet, and attic.

**Cellar under part**



LES SALONS





LA SALLE A MANGER



L'ENTRÉE





LA CUISINE



UNE CHAMBRE



UNE SALLE DE BAINS



UNE CHAMBRE



UNE CHAMBRE



CHEMINÉE DANS LA CHAMBRE (PHOTO A GAUCHE)



LA SALLE DE JEUX/PROJECTION AU 1er ETAGE



CHAMBRE AU DEUXIEME ETAGE

# ETAT GÉNÉRAL ET CONFORT

Cette propriété est actuellement habitée en résidence principale, elle a bénéficié au fil du temps de travaux la rendant très confortable.

- Couverture en ardoise crochet inox 1989 ;
- Charpente chêne ;
- Huisseries : pour partie simple vitrage et pour partie double vitrage ;
- Sanitaires de 2005 environ ;
- Chauffage au moyen d'une chaudière fuel de marque Riello 10 ans (cuve 6000 l enterrée), cuve gaz enterrée pour cuisinière ;
- Eau chaude produite par chaudière avec circulation continue ;
- Assainissement individuel présentant une absence de non conformité ;
- Alimentation en eau par service d'eau (Veolia), . Point d'eau dans le parc pour arrosage ;
- Internet : desservi par la fibre, raccordement en cours.

*This property is currently used as a primary residence and has undergone renovations over time, making it very comfortable.*

*Slate roofing with stainless steel hooks, 1989;*

*Oak framework;*

*Window frames: partly single glazing and partly double glazing;*

*Bathroom fixtures from around 2005;*

*Heating via a 10-year-old Riello oil-fired boiler (6,000-liter underground tank), underground gas tank for stove;*

*Hot water produced by boiler with continuous circulation;*

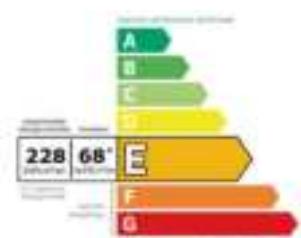
*Individual sanitation system with no non-compliance issues;*

*Water supply by water service (Veolia). Water point in the park for watering;*

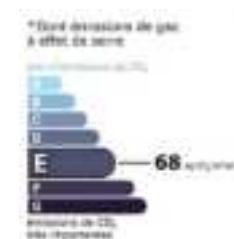
*Internet: fiber optic connection, connection in progress.*

## DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

### Performance énergétique



### Performance climatique



Date de réalisation : le 31/07/2024

Validité : valable jusqu'au 30/07/2034

Classe E: Logement à consommation énergétique excessive.

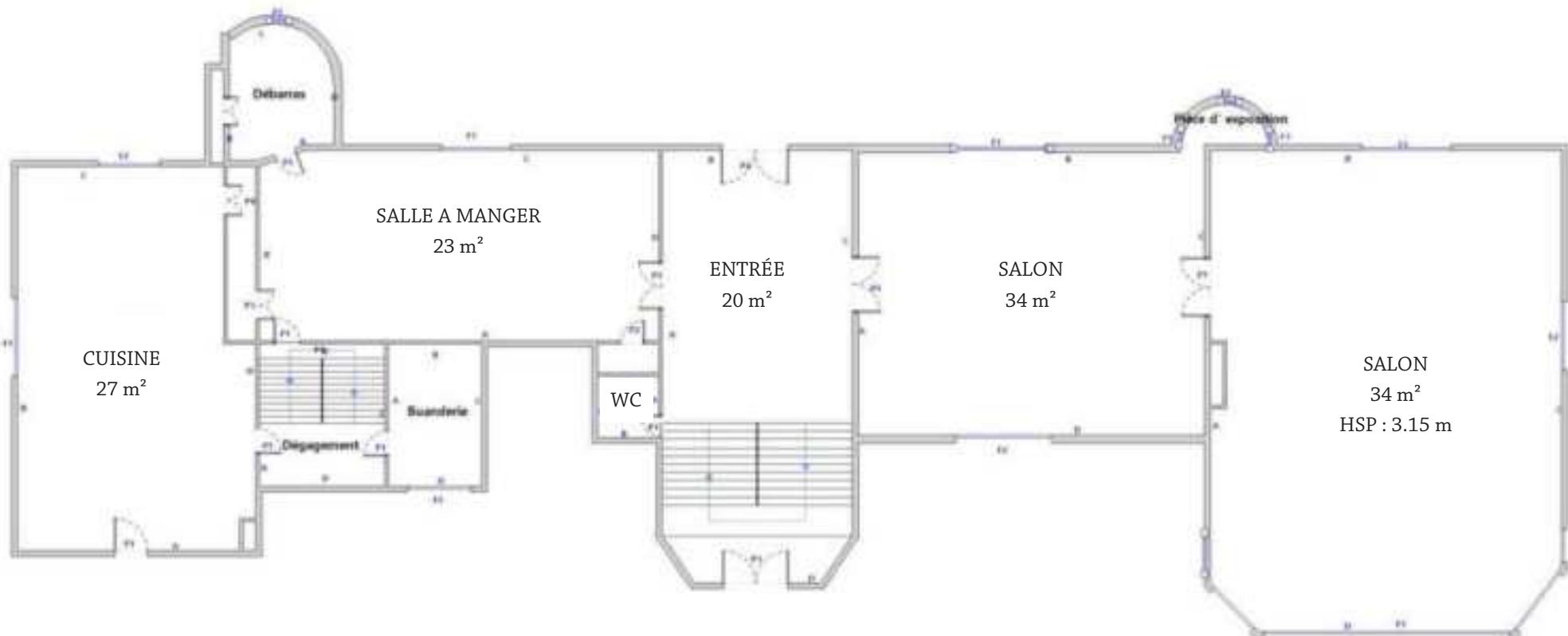
Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard :

entre 11.500 € et 15.660 € par an ( Prix moyens des énergies indexées sur les années 2021, 2022 et 2023 (abonnement compris)).

Classe E: audit énergétique obligatoire avant la vente

# DISTRIBUTION INTÉRIEURE

## REZ-DE-CHAUSSEÉ

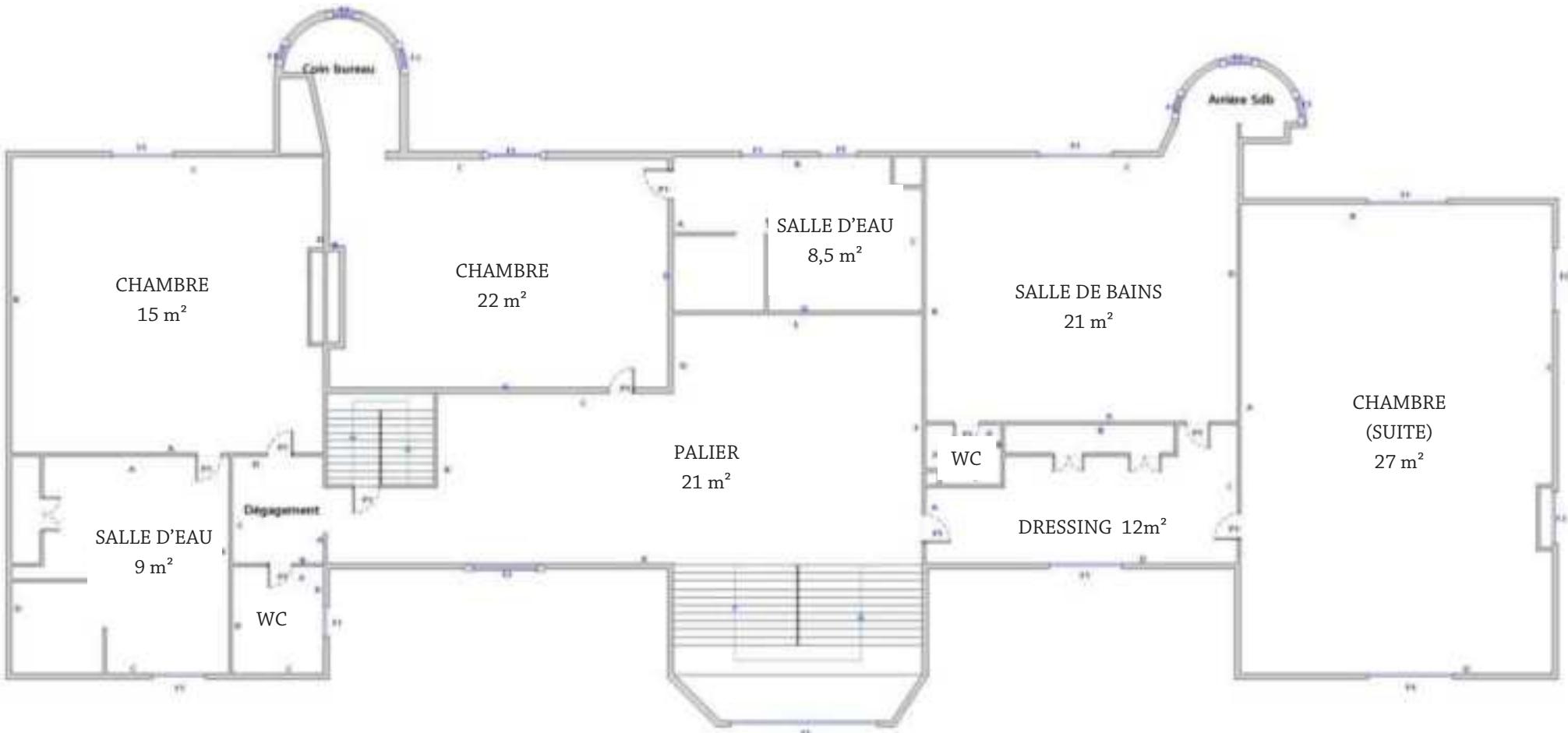


### Légendes

HSP : hauteur sous plafond

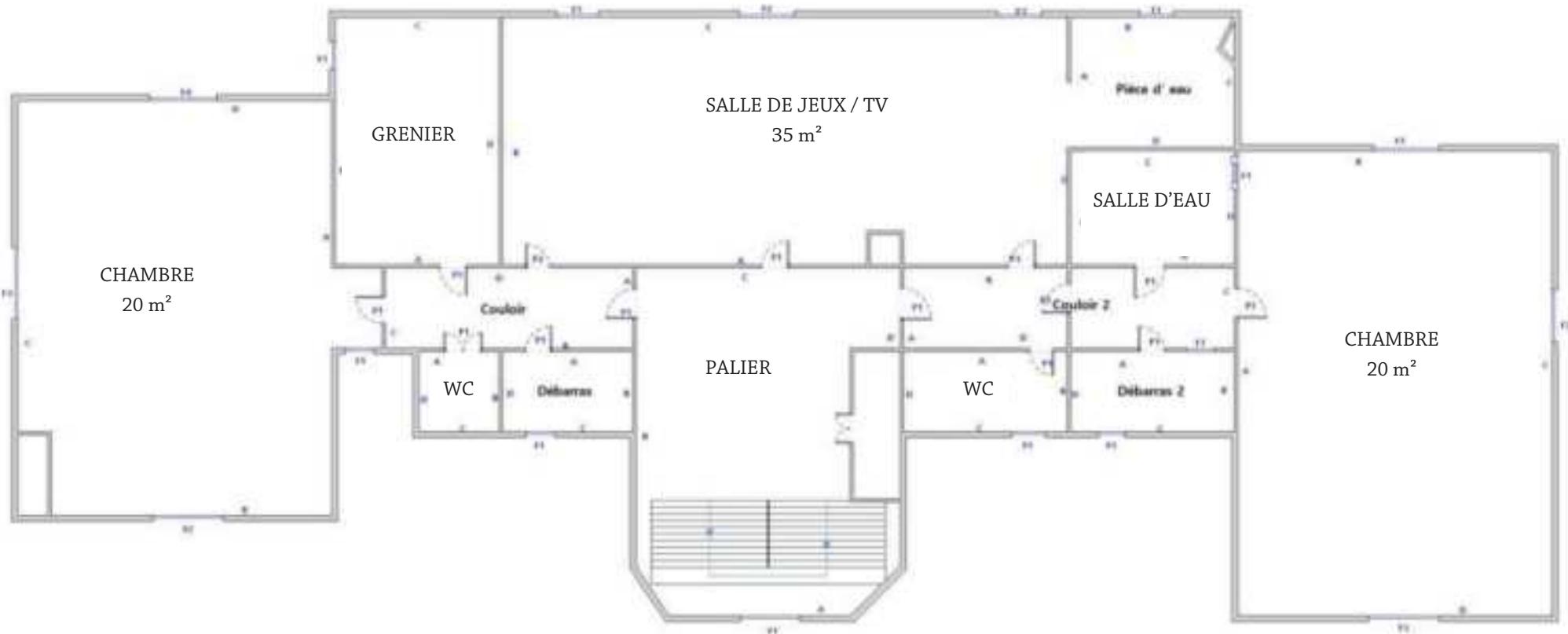
# DISTRIBUTION INTÉRIEURE

1er ÉTAGE



# DISTRIBUTION INTÉRIEURE

2e ÉTAGE



# DÉPENDANCES

Les dépendances comprennent :

- Un bâtiment en pierre enduite sous tuiles qui abrite : un garage (25 m<sup>2</sup> : 6.31x3.96 m) ; une ancienne sellerie, autre garage de 40 m<sup>2</sup> (8.32 x 4.87 m) ; une pièce avec cheminée (17.56 m<sup>2</sup>, HSP : 3.29 m) ; une ancienne salle d'eau (5.79m<sup>2</sup>).
- Dans le parc, une cave aménagée (24 m<sup>2</sup> : 8x3 m, HSP : 2.40m).
- Un abri ouvert

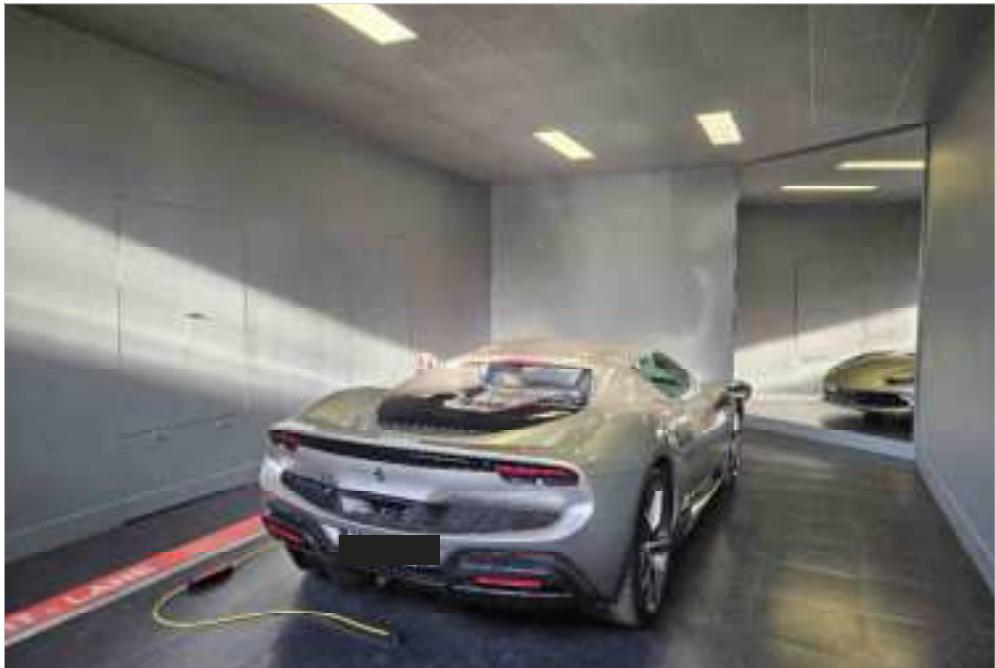
*The outbuildings include:*

- *A stone building with tiled roof, housing: a garage (25 sqm: 6.31x3.96 m); a former tack room, another garage of 40 sqm (8.32 x 4.87 m); a room with a fireplace (17.56 sqm, ceiling height: 3.29 m); a former bathroom (5.79 sqm).*
- *In the grounds, a converted cellar (24 sqm: 8 x 3 m, ceiling height: 2.40 m).*
- *An open shelter.*



LE BÂTIMENT DE DÉPENDANCE





LE GARAGE



FAÇADE ARRIÈRE DU BÂTIMENT DE DÉPENDANCE



L'ABRI OUVERT



LA CAVE

## PISCINE

Piscine extérieure (5 x 12 m), équipée d'un liner et chauffée par pompe à chaleur installée en 2021, avec traitement au chlore.

*Outdoor swimming pool (5 x 12 m), equipped with a liner and heated by a heat pump installed in 2021, with chlorine treatment.*



## TERRAIN

Le château est implanté au cœur d'un charmant parc à l'anglaise planté de beaux arbres d'ornement aux nombreuses essences remarquables (chênes, tilleuls, ginkgo biloba, liquidambar, magnolias, araucarias et cèdres) d'une surface totale de **3ha 21a 54ca.**

La propriété est close par un grillage de 2 mètres de hauteur et sécurisé par un portail automatique.

La propriété est libre de toute occupation.

**Taxes foncières : de l'ordre de 4.952 €**

*The chateau is located in the heart of a charming English-style park planted with beautiful ornamental trees of many remarkable species (oaks, lime trees, ginkgo biloba, sweetgum trees, magnolias, araucarias, and cedars) covering a total area of 7.94 acres (3ha 21a 54ca)*

*The property is enclosed by a 2-meter-high fence and secured by an automatic gate.*

*The property is unoccupied.*

*Property taxes: approximately €4,952.*













# PLAN CADASTRAL



Légendes :

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





**Prix / Price : 1.950.000 €**

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