



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

CHÂTEAU DU XIX^E SIÈCLE AVEC SES DÉPENDANCES SUR 14 HECTARES EN ANJOU

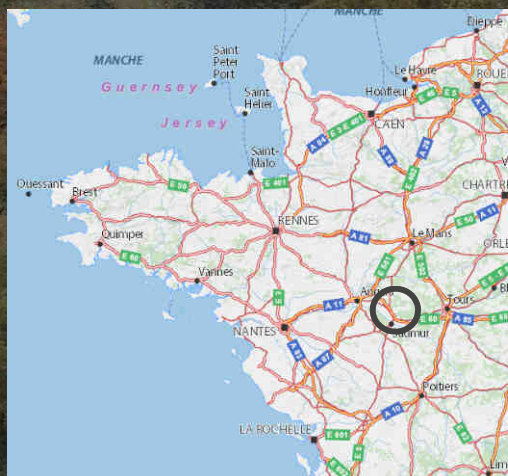
19TH CENTURY CHATEAU WITH GUEST LODGES AND OUTBUILDINGS ON A 35 ACRE ESTATE IN ANJOU



SITUATION

Bénéficiant d'un accès rapide à l'autoroute, la propriété se situe à proximité de bourgs vivants, d'établissements scolaires de qualité et de toutes les commodités essentielles. Des golfs et centres équestres alentour complètent cet environnement privilégié, au cœur de l'art de vivre et des loisirs recherchés de la vallée de la Loire.

Le château représente l'architecture typique d'Angers : construit en pierre de tuffeau et coiffé d'un toit d'ardoise, il bénéficie de grandes fenêtres, les principales pièces de réception étant à double exposition avec beaucoup de lumière naturelle et un magnifique escalier double en pierre avec un haut plafond voûté.



Quelques distances

PARIS.....	300 km
ANGERS (Gare TGV).....	45 km
Commerces & services.....	4 km
Gare SNCF	20 km
Accès autoroute	4 km

Perfectly positioned for convenient motorway access, the property enjoys proximity to vibrant market towns, respected schools, and everyday amenities. Golf courses and horse-riding facilities are close at hand, placing you in the heart of the Loire Valley's sought-after leisure and countryside lifestyle.

The chateau represents the typical architecture of Angers: built in tuffeau stone and topped with a slate roof, it benefits from large windows with the main reception rooms being double aspect with plenty of natural light and a magnificent double stone staircase with high vaulted ceiling.



DESCRIPTIF

Le château, construit en 1874 par l'une des plus anciennes familles de la noblesse française, offre environ **560 m²** d'espace habitable.

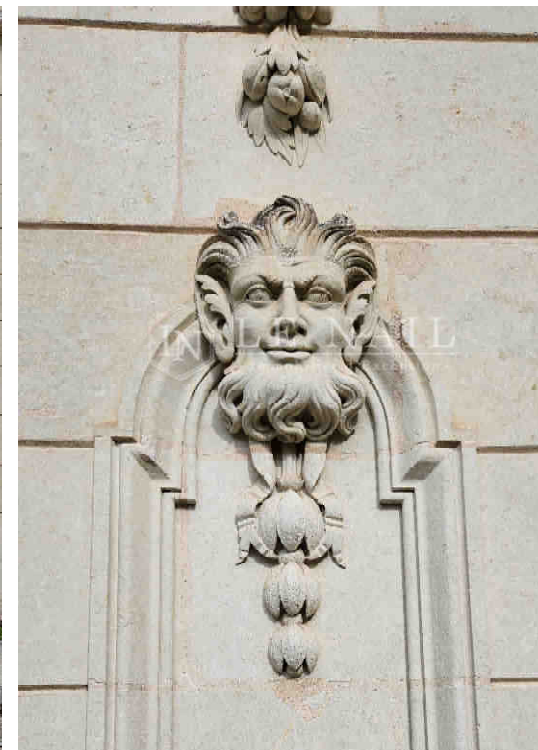
Situé au cœur de son parc, il comprend :

Au rez-de-chaussée : un hall d'entrée de 17 m² avec une hauteur sous plafond de 4,2m, un carrelage orné et des boiseries offrant un choix de portes distribuant les pièces du rez-de-chaussée. A gauche, un grand salon (48m²) avec un parquet en chêne d'origine en chevrons, une cheminée en marbre blanc et des boiseries bleues et blanches. Une pièce à triple exposition avec beaucoup de lumière naturelle menant à une bibliothèque de 17 m² à l'arrière. Cette pièce à double exposition est également dotée d'un parquet en chevrons, d'un plafond orné et d'un accès au hall d'entrée arrière avec son magnifique escalier double en pierre, ses vitraux et son haut plafond voûté de 12 m². En revenant au hall d'entrée, à droite, se trouve la salle à manger (39 m²), également dotée d'un plancher en chêne en chevrons, d'un plafond orné et d'une double exposition. A l'arrière se trouve la cuisine de 20m², actuellement en cours de rénovation par les propriétaires actuels. Le rez-de-chaussée est complété par des toilettes, un couloir de service, un escalier de service, ainsi qu'un accès au sous-sol.

Au premier étage : 6 chambres allant de 16m² à 32m² avec vue sur les parcs à l'avant et à l'arrière. 4 d'entre elles disposent d'une salle de bain. Un WC indépendant se trouve également à cet étage.

Au deuxième étage : 7 chambres (de 8m² à 22m²), salle de bain, WC attenant à une chambre.

Le sous-sol s'étend sur toute la surface du rez-de-chaussée avec des rangements, un atelier et une chaufferie.



ENTRÉE DU CHÂTEAU





The chateau, built in 1874 by one of the oldest French noble families, provides approximately 560 sqm of living space located in the heart of its park and includes :

On the ground floor : a front entrance hall of 17 sqm with a 4.2m ceiling height with ornate tiled flooring and wood panelling offering a choice of doors to the rest of the ground floor. To the left: a large living room (48 sqm) with herring bone original oak flooring, white marble fireplace and blue and white wood panelling. A triple aspect room with plenty of natural light leading to a library of 17sqm to the rear. Natural coloured wood panelling throughout, this double aspect room also has herring bone oak flooring, ornate ceiling, and access to the rear entrance hall with its magnificent double stone staircase, stained glass windows and high, 12 sqm, vaulted ceiling. Returning to the front hall to the right is the dining room (39 sqm) also with herring bone oak flooring, ornate ceiling and double aspect. To the rear we have the kitchen of 20 sqm, currently a work in progress with a remodelling by the current owners. Completing the ground floor is a washroom, service corridor and service staircase along with access to the basement.

On the first floor : 6 bedrooms ranging from 16 sqm to 32 sqm with views over the lawns front and rear. 4 have en-suite facilities. An independent WC is also on this floor.

On the second floor : 7 rooms (ranging from 8 sqm to 22 sqm), bathroom, toilet adjoining a room.

Basement under the whole ground floor area with storage facilities, a workshop and a boiler room.



SALLE À MANGER

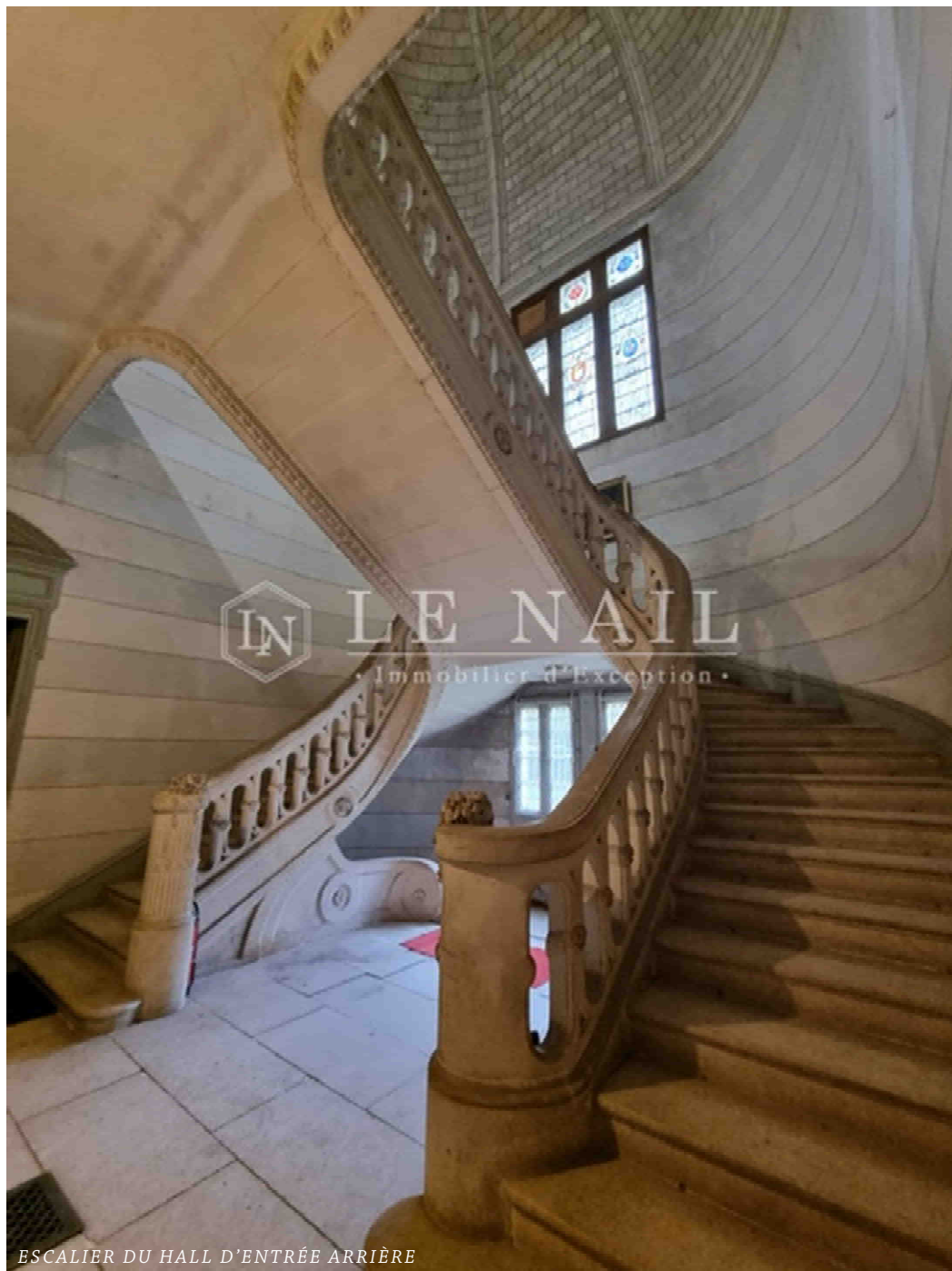


BIBLIOTHÈQUE



IN LE NAIL
Immobilier d'Exception

GRAND SALON



ESCALIER DU HALL D'ENTRÉE ARRIÈRE



CHAMBRES À L'ÉTAGE



ETAT GÉNÉRAL ET CONFORT

Les propriétaires actuels ont restauré et amélioré les deux gîtes d'hôtes, dont un qu'ils habitent tout en continuant la restauration du château. Ces deux gîtes offrent un bon niveau de vie et un confort moderne pouvant accueillir une famille et ses invités.

La toiture du château a bénéficié de travaux récents (les propriétaires précédents en avaient déjà remplacé une partie dans les années 2000) et les propriétaires actuels ont commencé une restauration offrant aujourd'hui la possibilité d'achever le projet.

Les fenêtres sont d'origine et le système de chauffage au rez-de-chaussée et au premier étage est assuré par des chaudières à bois ou à fuel.

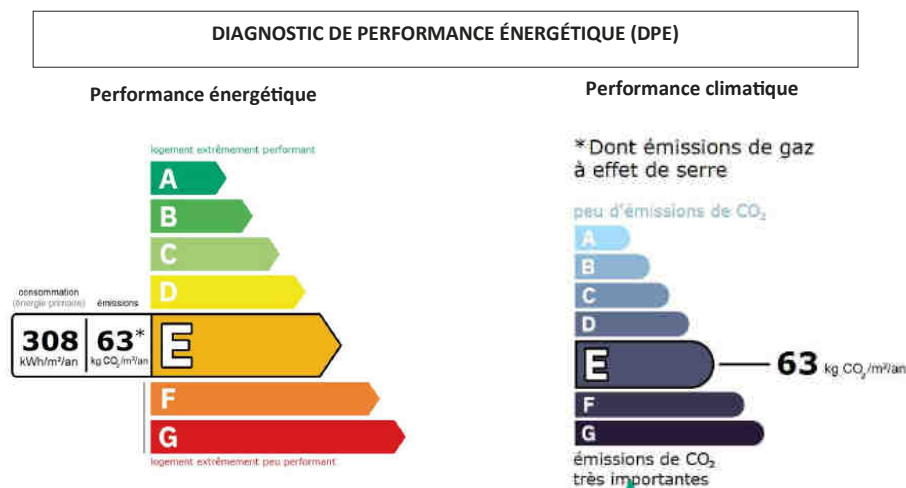
Le système d'assainissement est fonctionnel (bien qu'il ne soit peut-être pas conforme aux dernières réglementations de l'UE).

The current owners have extensively renovated and improved the two guest lodges, one of which they live in whilst continuing the renovation/improvements of the chateau itself. These both offer a good standard of living and modern comforts for a family and friends/guests.

The chateau has benefitted from recent work on the roof (the previous owners had already replaced part of it in the 2000s) and the current owners have started a sympathetic restoration of certain aspects offering today the possibility of finishing the project.

The windows are original and the heating system on the ground and first floors is from a choice of wood or oil boilers.

Drainage is functional (although possibly not conforming to the latest EU specifications).



Date de réalisation : 29/11/2021

Validité : valable jusqu'au 28/11/2031

Logement à consommation énergétique excessive : **classe E**

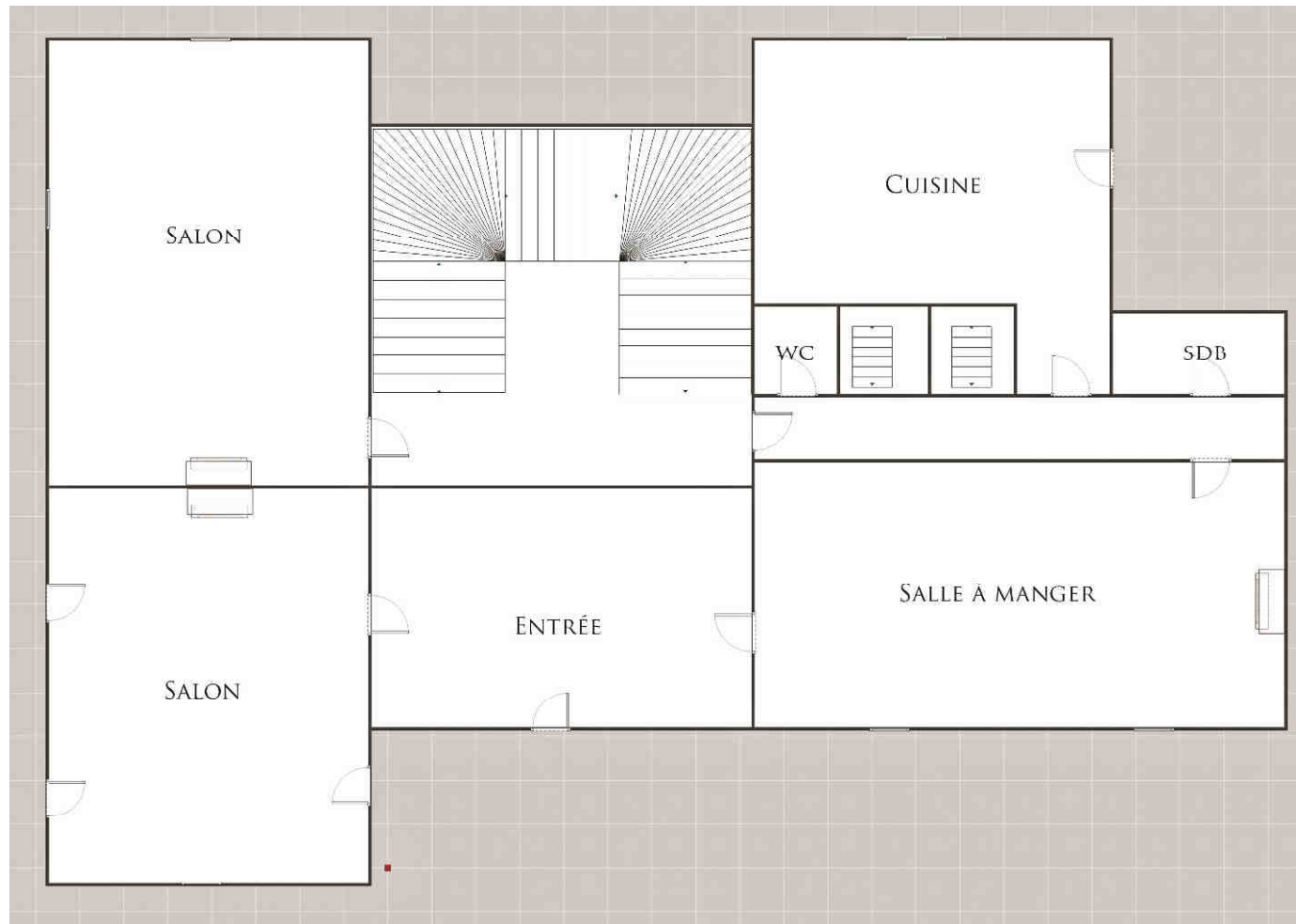
Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard :

entre 10.320 € et 14.040 € par an (Prix moyens des énergies indexées au 1er Janvier 2021 (abonnement compris)).

Classe E : audit énergétique obligatoire avant la vente

DISTRIBUTION INTÉRIEURE

REZ-DE-CHAUSSÉE



Légendes

HSP : hauteur sous plafond

SDB : salle de bains

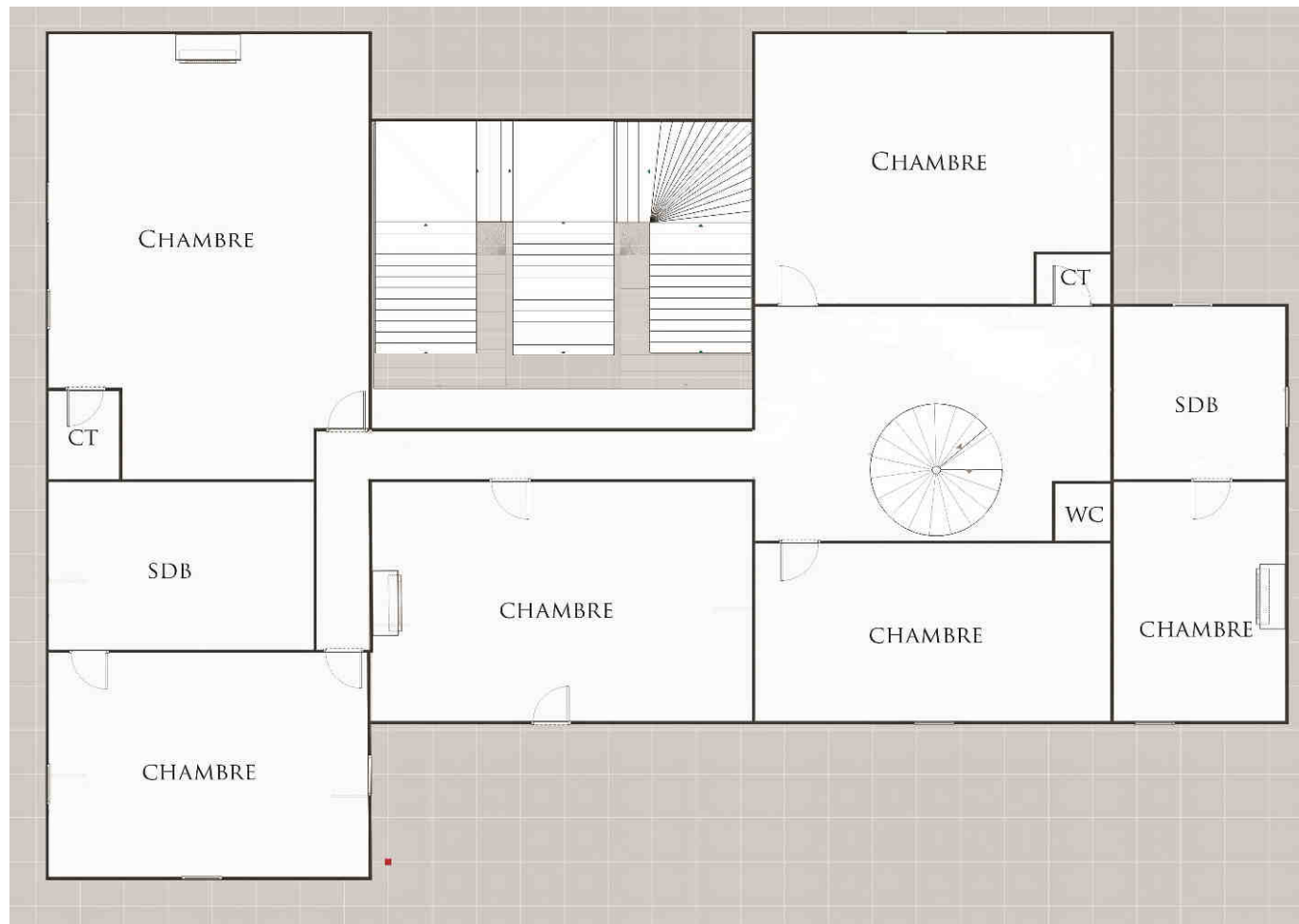
SDE : salle d'eau

DR : dressing

CT : Cabinet de Toilettes

DISTRIBUTION INTÉRIEURE

1er ÉTAGE



Légendes

HSP : hauteur sous plafond

SDB : salle de bains

SDE : salle d'eau

DR : dressing

CT : Cabinet de Toilett

DISTRIBUTION INTÉRIEURE

2e ÉTAGE



Légendes

HSP : hauteur sous plafond

SDB : salle de bains

SDE : salle d'eau

DR : dressing

CT : Cabinet de Toilettes

DÉPENDANCES

Séparées du château, autour d'une cour, se trouvent les dépendances en pierre avec des toitures en ardoise. Ces anciens logements de fonction, écuries et entrepôts ont été en partie modernisés et offrent aujourd'hui deux confortables lodges et une habitation, idéal pour une famille élargie, des invités ou une activité commerciale.

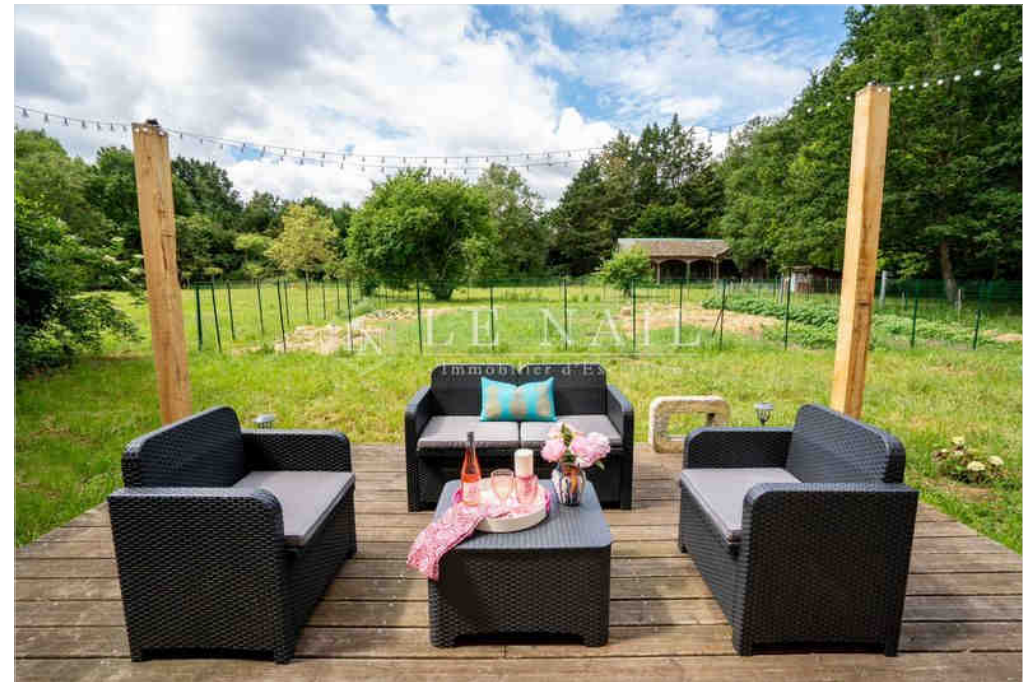
- **Le Lodge 1 (123 m²)** offre de généreux espaces de vie avec une cuisine ouverte et salle à manger conviviale, un salon élégant, trois chambres (dont une au rez-de-chaussée) et une terrasse, parfaite pour de longues soirées d'été.
- **Le Lodge 2 (81 m²)** propose un confort de plain-pied avec trois chambres au rez-de-chaussée, une cuisine, un salon lumineux et sa propre terrasse.
- **Une troisième habitation** attenante est déjà partiellement restaurée, offrant une belle opportunité de créer des espaces de vie supplémentaires ou des hébergements pour invités.



Separate from the chateau surrounding a courtyard are the stone outbuildings with slate roofs. These former staff quarters, stables and storage have been part modernised and today provide two beautifully comfortable lodges and a residence, ideal for extended family, guest accommodation, or a lifestyle business.

- **Lodge 1 (123 sqm)** offers generous living space with a welcoming kitchen and dining area, an elegant formal lounge, three bedrooms (including one on the ground floor), and a private terrace perfect for long summer evenings.
- **Lodge 2 (81 sqm)** provides comfortable single-level living with three ground-floor bedrooms, a kitchen, a bright sitting room, and its own private terrace.
- **A third adjoining residence** is already partially modernised, presenting an exciting opportunity to create additional living space or further guest accommodation.



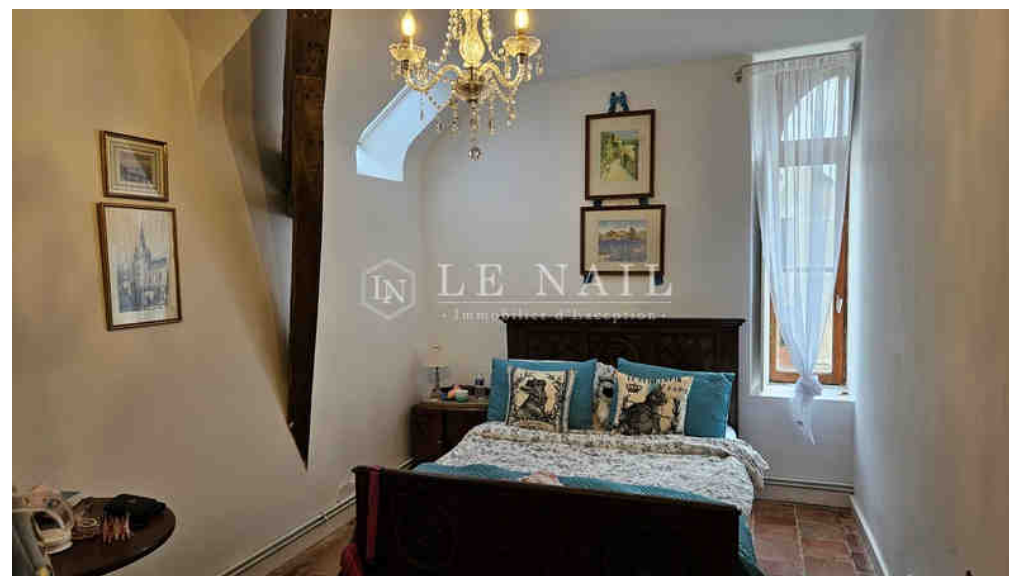
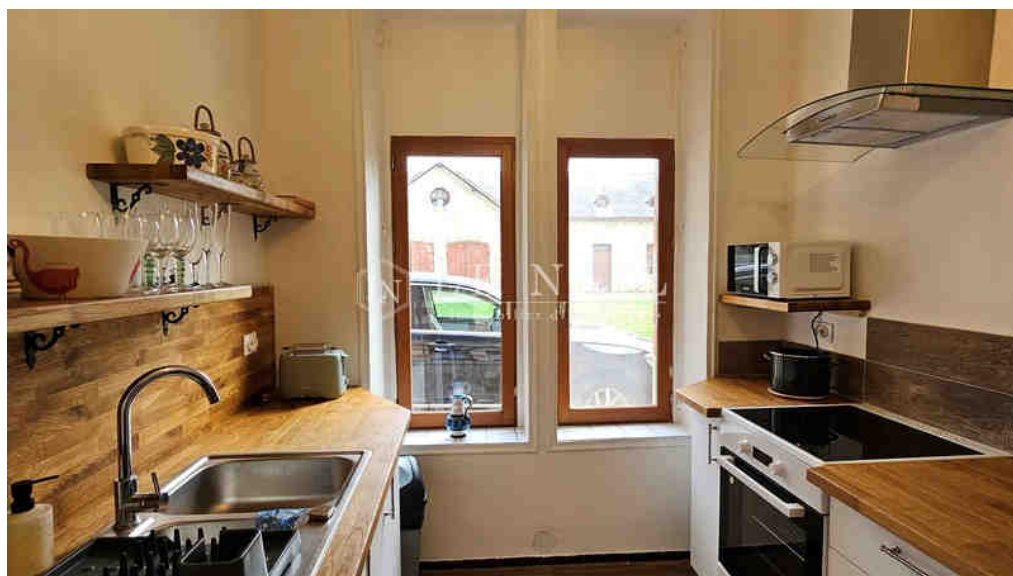


LE GÎTE 1





LE GÎTE 2





LE CHENIL

De l'autre côté de la cour, se trouve un bâtiment comprenant 4 garages, une ancienne sellerie, une ancienne écurie avec un grenier au-dessus.

La propriété comprend aussi un ancien chenil et deux grands bâtiments doubles de style industriel actuellement utilisés pour le stockage.

*On the opposite side of the courtyard we have a building including 4 garages, former tack room, former stable with attic space above.
The property also includes a former kennels and two large double "industrial style" buildings that are currently used for storage.*



UN PETIT HANGAR



LES 2 GRANDS BÂTIMENTS INDUSTRIELS

TERRAIN

La propriété jouit d'un beau parc boisé de 9 hectares avec de nombreux chemins, le château est entouré de pelouses et à l'arrière des chambres d'hôtes se trouve le potager. Une petite rivière traverse la propriété et alimente l'étang. Une parcelle de 2 hectares de l'autre côté (anciennement des peupliers) ferait un beau paddock si nécessaire.

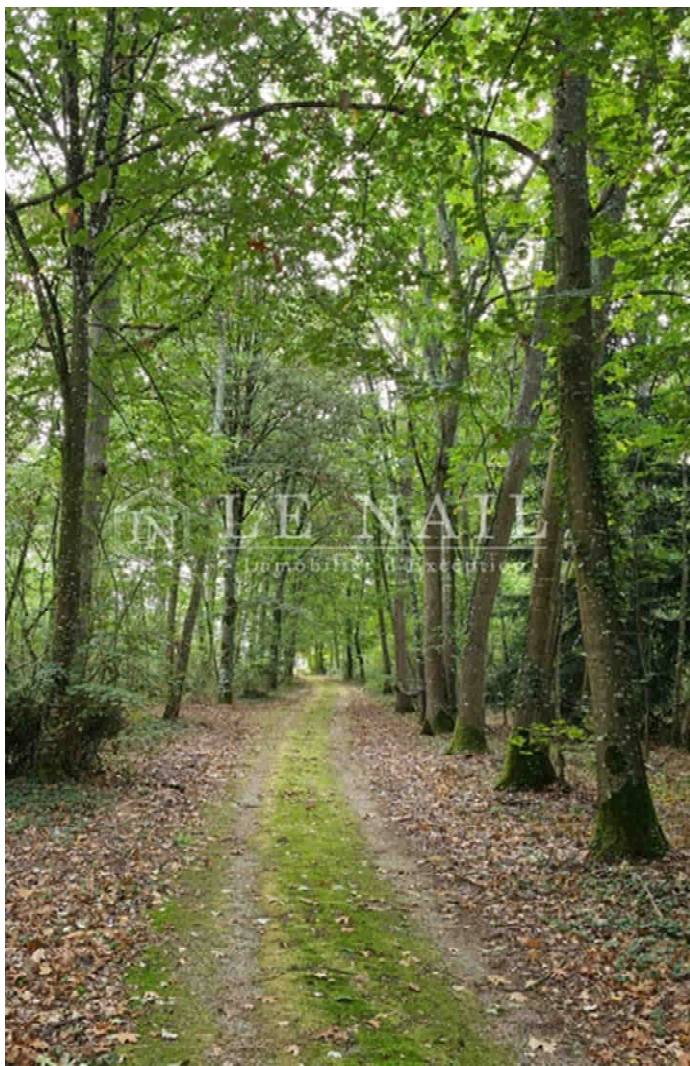
La superficie totale est de **14,42 hectares**.

Taxes foncières : de l'ordre de 4563 €

The property enjoys a beautiful wooded park of 22 acres (9ha) with numerous paths throughout, the chateau is surrounded by lawns and to the rear of the guest lodges is the vegetable garden. A small river runs through the property that feeds the pond and a plot of 5 acres (2h) the other side (formerly poplar trees) would make a nice paddock if required.

*The total surface area is **35,63 acres** (14,42 hectares).*





PLAN CADASTRAL

Légendes :

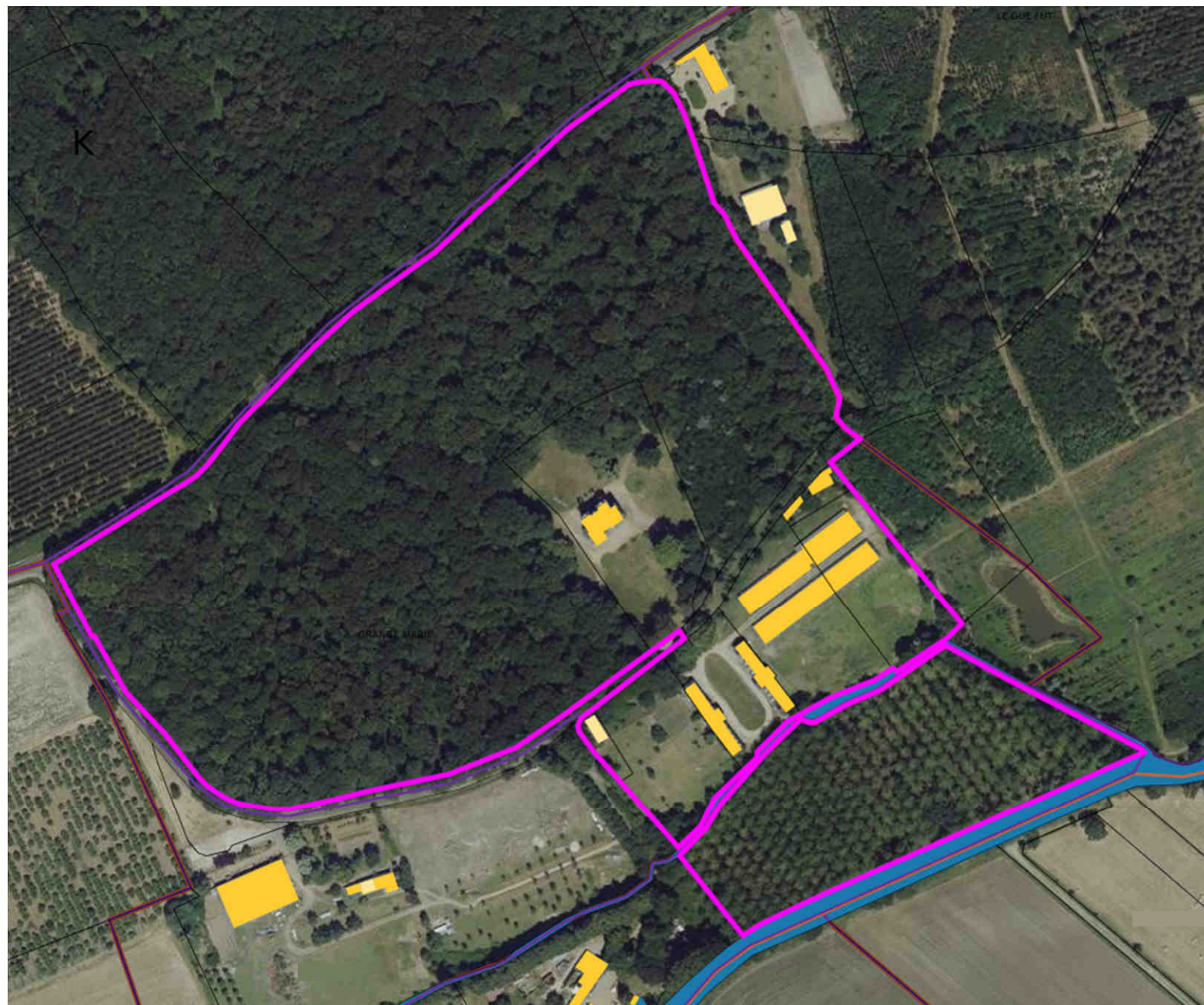
 Bâtiments
Buildings

 Eau
Water

 Parcelles comprises
dans la vente
Plots included in the sale



0 50 100 150m





LE NAIL

• Immobilier d'Exception •



LE NAIL
Immobilier d'exception



Prix / Price : 1.575.000 €

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

+33(0)2 43 98 20 20 / info@cabinetlenail.com



LE NAIL
• Immobilier d'Exception •

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 BOÉTIE - 75008 PARIS

Cette documentation n'est pas contractuelle. This document is non-contractual.