



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

BEAU CHÂTEAU DU XIX^e SIÈCLE EN HAUT-ANJOU

BEAUTIFUL 19th CENTURY CHATEAU IN THE HAUT-ANJOU

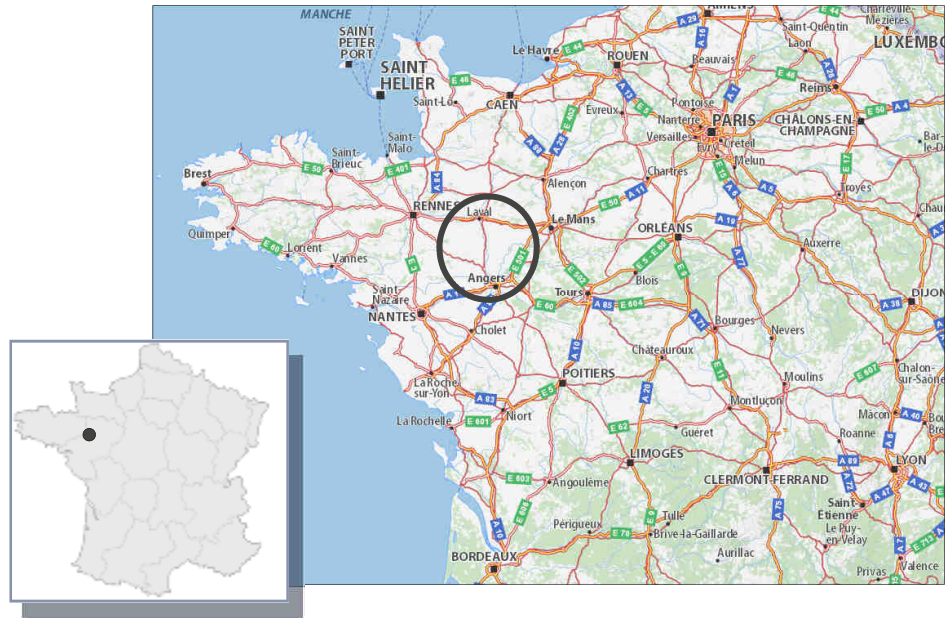
Référence **3044**



SITUATION

Situé dans le département de la Mayenne, dans l'ancienne province du Haut-Anjou réputée pour sa douceur angevine, ce château est édifié à la sortie d'un village paisible. Légèrement en hauteur, il domine son joli parc à l'anglaise et un bel étang. Une petite ville assurant les services et commerces (médecins, pharmaciens, supermarchés, lycées, hôpital) est à moins de dix kilomètres.

Situated in the Mayenne department, former district of the Haut-Anjou renowned by its mild climate, this chateau was built at the exit of a quiet village. Slightly elevated, the property dominates its nice English style park and a beautiful pond. A small city with shops and services is less than 7 miles away from there.



Quelques distances approximatives :

PARIS	270 km
SABLÉ-SUR-SARTHE (gare TGV, golf).....	25 km
LAVAL (gare TGV)	35 km
ANGERS.....	45 km
Tous commerces et services.....	10 km



DESCRIPTIF

Le château actuel a été construit à l'emplacement d'un ancien logis en 1855 par l'architecte René HODÉ. Cet architecte angevin, connu principalement pour la construction du château de Challain-la-Potherie, était très réputé à son époque ; il édifia 27 châteaux en 30 ans en Maine-et-Loire, Mayenne et Deux-Sèvres.

D'une **surface habitable d'environ 700 m²**, il comprend :

au sous-sol : une vaste ancienne cuisine, la chaufferie, des caves et diverses pièces.

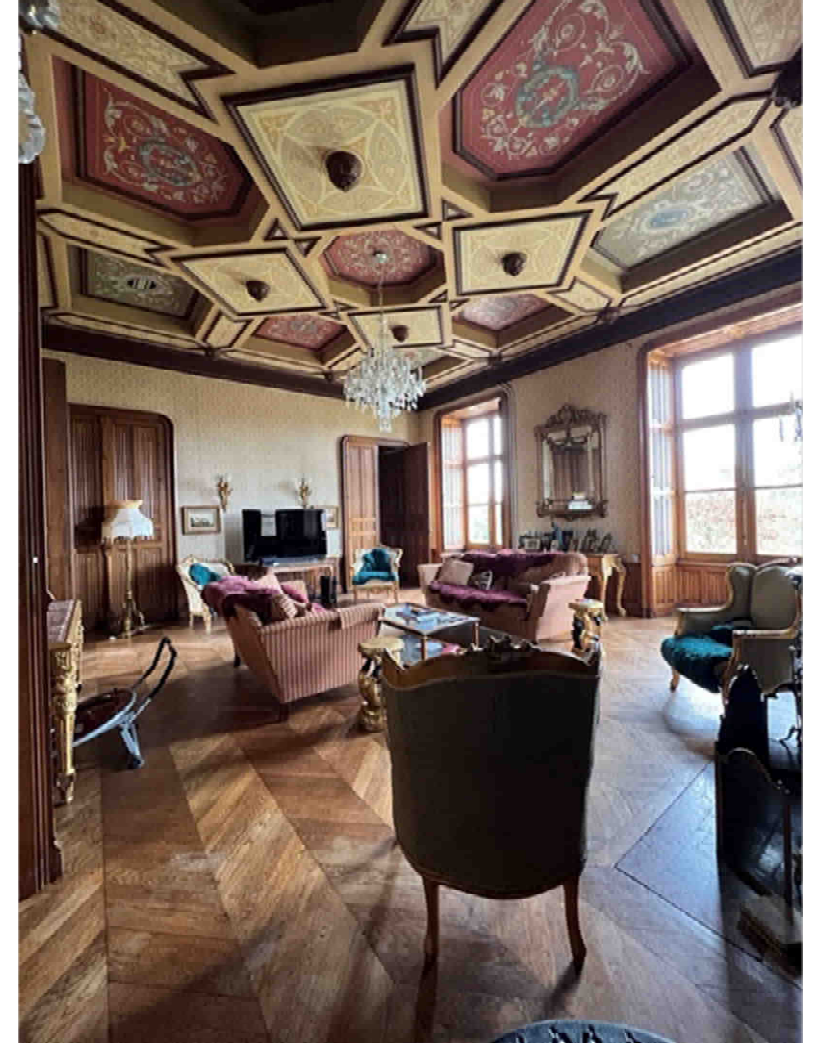
au rez-de-chaussée surélevé auquel on accède par un joli perron : un grand vestibule (53 m²) avec départ d'escalier, bureau (28 m²), grand salon (50 m²), bibliothèque (23 m²), salle à manger (39 m²), petite cuisine installée dans l'ancien office, petite salle à manger (25 m²), cabinet de toilette, escalier de service.

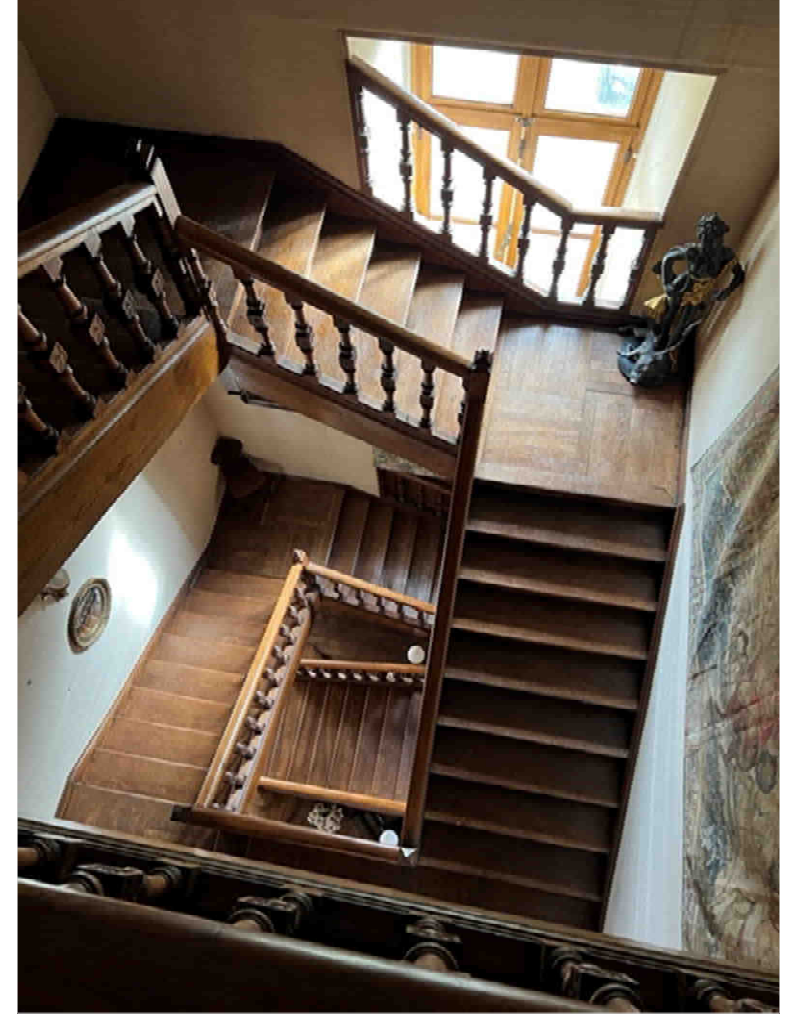
La hauteur sous plafond est de 4,20 m.

Ce rez-de-chaussée offre de très belles réceptions : toutes les pièces sont parquetées en chêne et ornées de beaux lambris et de remarquables huisseries en chêne à décor de serviettes pliées. Elles possèdent de beaux plafonds peints ou à caissons. Les cheminées de marbre sont toutes différentes et élégantes.

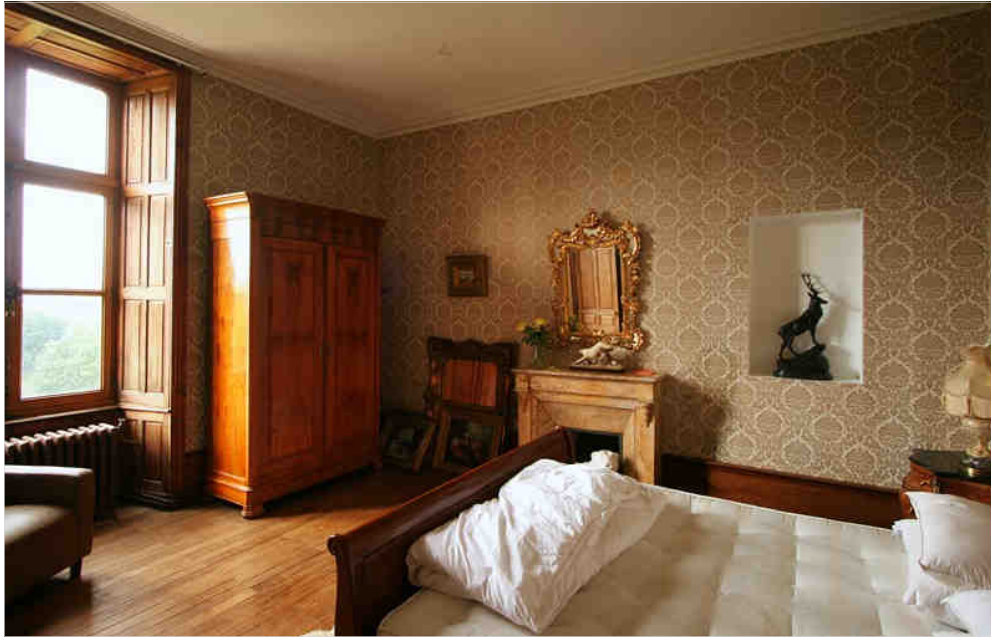
au premier étage : 7 chambres parquetées en chêne et ornées de cheminées ; 5 salles de bains ou de douche.

le second étage, parqueté en sapin, est aménageable.









UNE CHAMBRE

The chateau was built at the site of a former dwelling back in 1855 by the architect René HODE. Anger's native he is known by the construction of the Chateau of Challain-la-Potherie, he built some 27 other chateaus in the Maine-et-Loire department, Mayenne and Deux-Sèvres.

Of about 700sqm of living space, it comprises:

- on the basement : a large old kitchen, boiler room, cellars and other rooms.*
- on the high ground floor, accessible by a nice stoop: large vestibule (53sqm) with stairway, study (28sqm), large sitting room (50sqm), library (23sqm), dining room (39sqm), small kitchen in the former pantry, small dining room (25sqm), toilet and secondary stairway.*

Height under ceiling is about 4.20m.

The ground floor offers beautiful reception rooms : all of them with oak parquet floors, panelling and beautiful woodworks with a décor of vertical folds. Beautiful painted or coffered ceilings and marble fireplaces.

- on the first floor : 7 bedrooms with oak parquet floors and decorated fireplaces, 5 bathrooms and shower rooms.*
- the second floor has pine parquet floors and can be converted.*

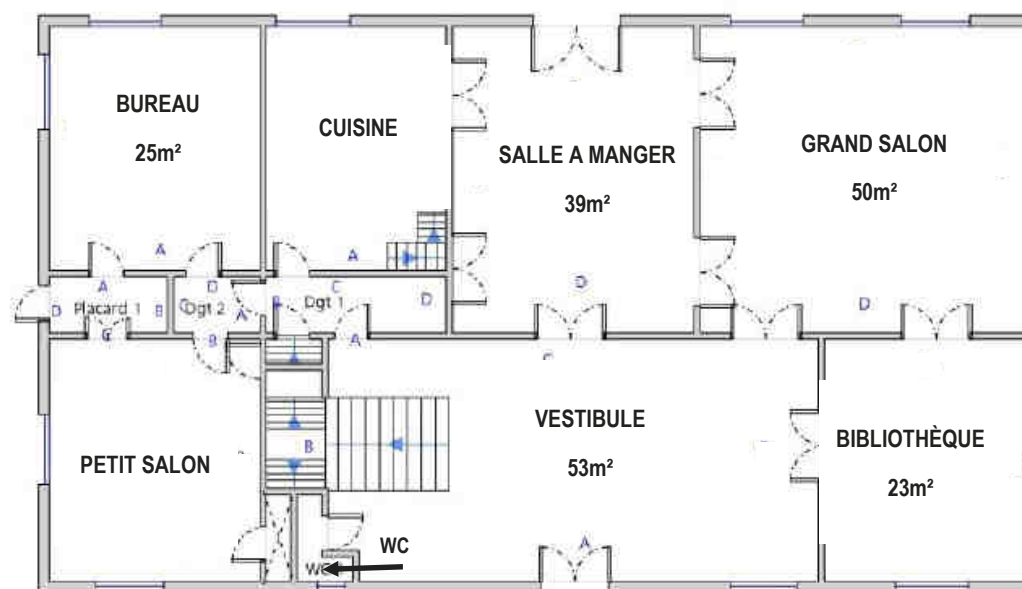


UNE DES SALLES DE BAINS

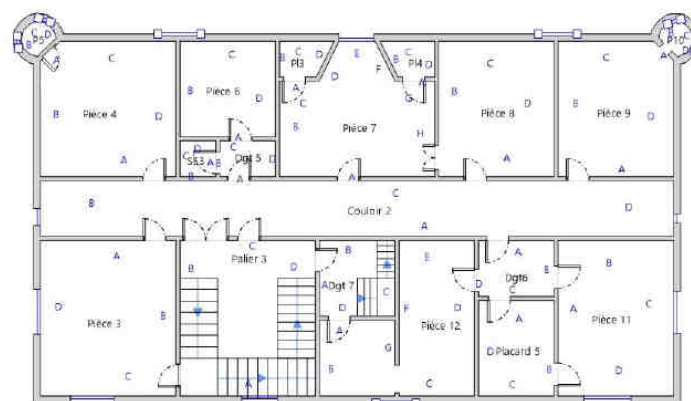
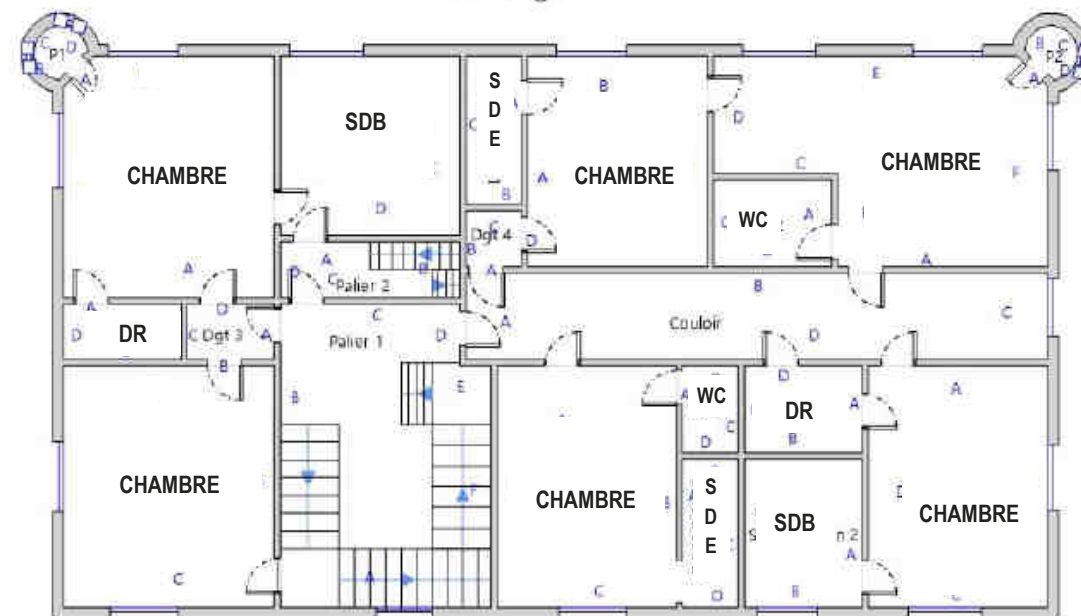
DISTRIBUTION INTÉRIURE

Rez-de-chaussée

HSP : 4.20m



1er Etage



anciennes chambres à réaménager

2ème Etage

ETAT GÉNÉRAL ET CONFORT

Cette propriété a bénéficié de très importants travaux de restauration sur son gros œuvre (ravalement, cheminées, huisseries, couvertures) depuis 2010.

Les pièces du rez-de-chaussée et du premier étage disposent de volets intérieurs.

Chauffage central au fioul, chaudière de marque De Dietrich, avec cuve de 4.000 litres.

L'alimentation en eau est faite par le réseau public.

L'assainissement actuel est individuel et n'est plus aux normes mais il est possible de se raccorder au tout à l'égout.

Propriété éligible à la fibre.

The property has benefit from important restoration works on the main structure since 2010 (façade, fireplaces, windows frames, roofs).

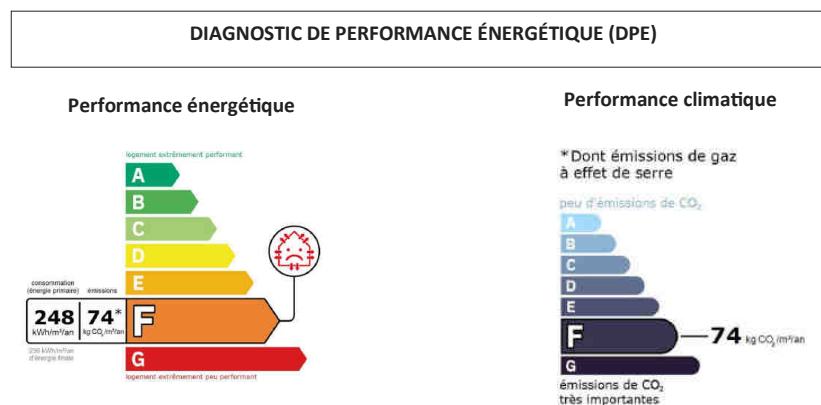
The rooms on the ground floor and the first floor have indoor shutters.

Oil-fired central heating system, DeDietrich boiler with 4000 litres tank.

City mains water.

Individual sewerage system, not on standards. Can be converted into all in sewer.

Optical fibre connection possible



Date de réalisation : le 06/11/2023

Validité : valable jusqu'au 05/11/2033

Classe F : logement à consommation énergétique excessive.

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

entre 13.300 € et 18.050 € par an (Prix moyens des énergies indexées au 1er Janvier 2021 (abonnement compris)).

Classe F : audit énergétique réalisé le 06/11/2023

DÉPENDANCES



Une cour de dépendances édifiées en pierre et couvertes en ardoises, comprend :

à l'Est : une ancienne maison d'habitation de trois pièces.

au centre : un beau bâtiment qui abrite un confortable logement avec cuisine, w-c et à l'étage : superbe loft. Garage et remise. A l'arrière : 17 boxes à chevaux.

à l'Ouest : un bâtiment qui abrite un confortable appartement avec salle de séjour, cuisine, deux chambres, deux salles de bains. Sellerie et boxes à chevaux.

Un hangar agricole de 300 m² environ.

A l'entrée de la propriété : la porterie qui comprend un séjour, une cuisine, trois chambres et une salle de bains.

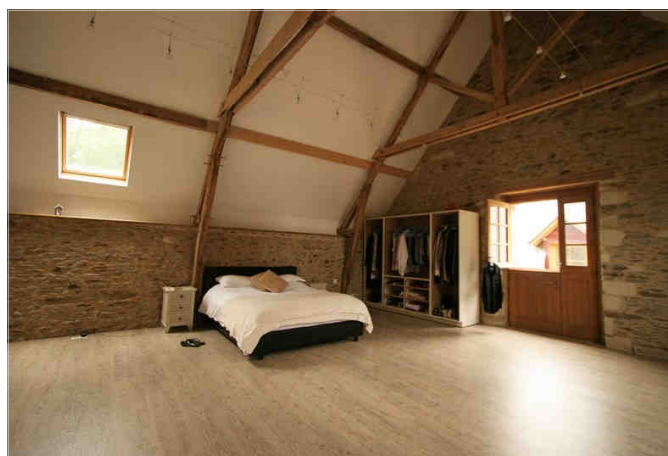
LA COUR DE DÉPENDANCES :
A GAUCHE, L'ANCIENNE MAISON D'HABITATION
AU CENTRE, LE CONFORTABLE LOGEMENT
A DROITE , LE BÂTIMENT ABRITANT L'APPARTEMENT, SELLERIE ET BOXES.

Logement 1 : Diagnostic de Performance Energetique

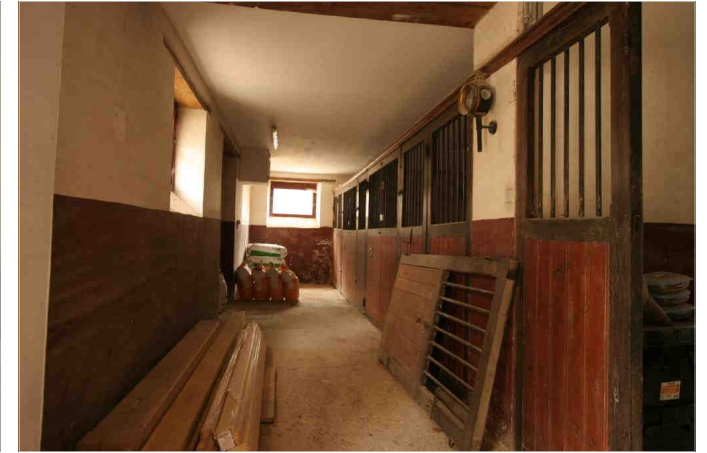
419 kWh/m ² an	13 kg CO ₂ /m ² an	F
396 kWh/m ² an	12 kg CO ₂ /m ² an	F
398 kWh/m ² an	13 kg CO ₂ /m ² an	F

Logement 2 :

Logement 3:



L'INTÉRIEUR DU CONFORTABLE LOGEMENT (BÂTIMENT DU CENTRE)



A L'INTÉRIEUR DU BÂTIMENT DE DROITE



LE MAISON A L'ENTRÉE DE LA PROPRIÉTÉ



LES BOXES

*A courtyard with stone outbuildings covered with slate roof comprises :
on the east side, an old dwelling of 3 rooms.*

on the centre : a beautiful building with a comfortable dwelling with kitchen, toiler and on the first floor, a superb loft. Garage and shed. On the back: 17 horse loose boxes.

*on the west side : a building with a comfortable flat with sitting room, kitchen, 2 bedrooms, 2 bathrooms. Tack-
le room and horse loose boxes.*

An agricultural hangar of about 300sqm.

At the entrance, the gatehouse. It comprises a sitting room, kitchen, 3 bedrooms and bathroom



D'une **surface totale de 19 ha 42 a 13 ca**, le terrain est agréablement disposé autour du château et légèrement vallonné. Il se compose d'un superbe parc à l'anglaise planté de grands arbres d'ornement qui fut dessiné par un grand paysagiste du XIX^e siècle, de bois percés de belles allées et de prés aménagés en paddocks clôturés en bois, le tout agrémenté d'un bel étang.

Taxes foncières : 5. 759 €.

Taxe d'habitation : 3.088 €

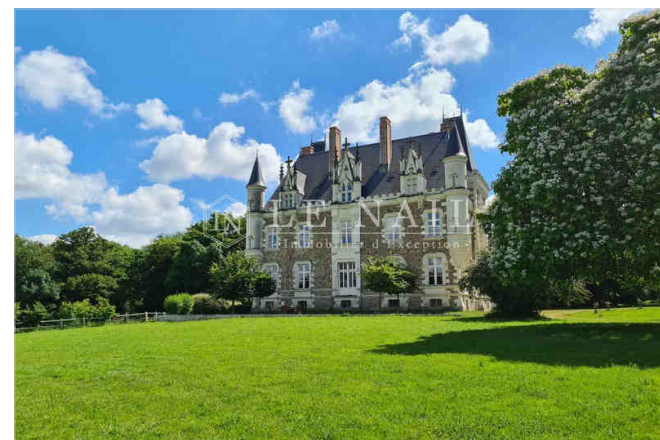
Visite guidée de la propriété :

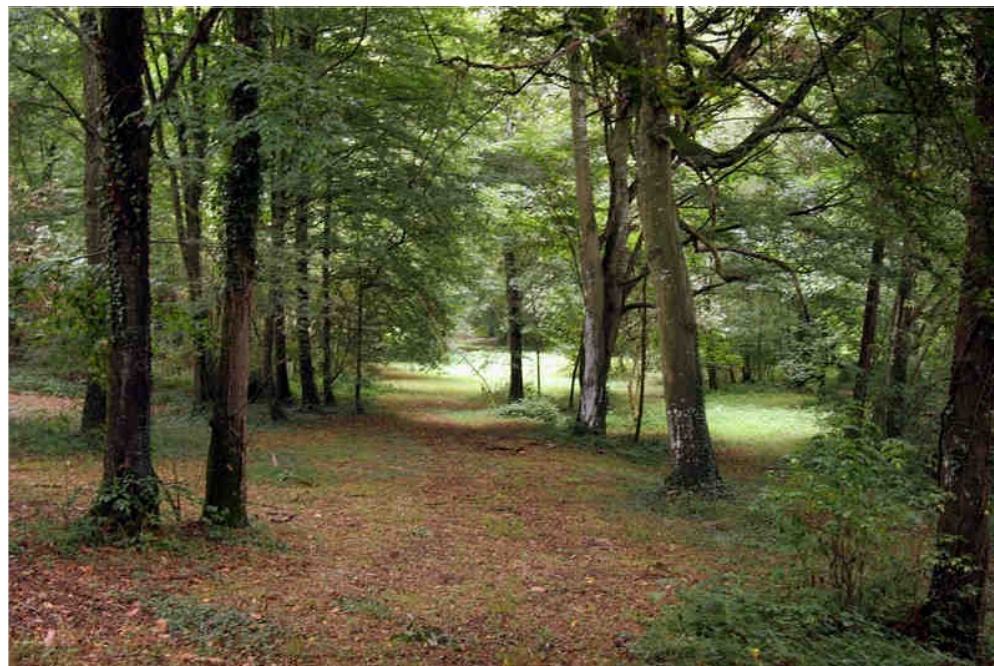
Guided tour of the property :

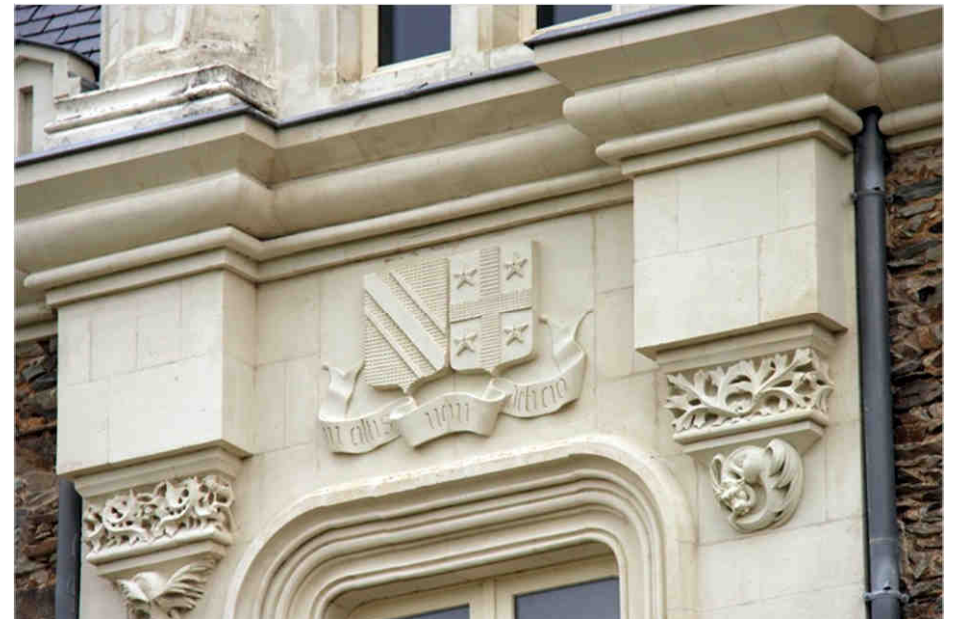


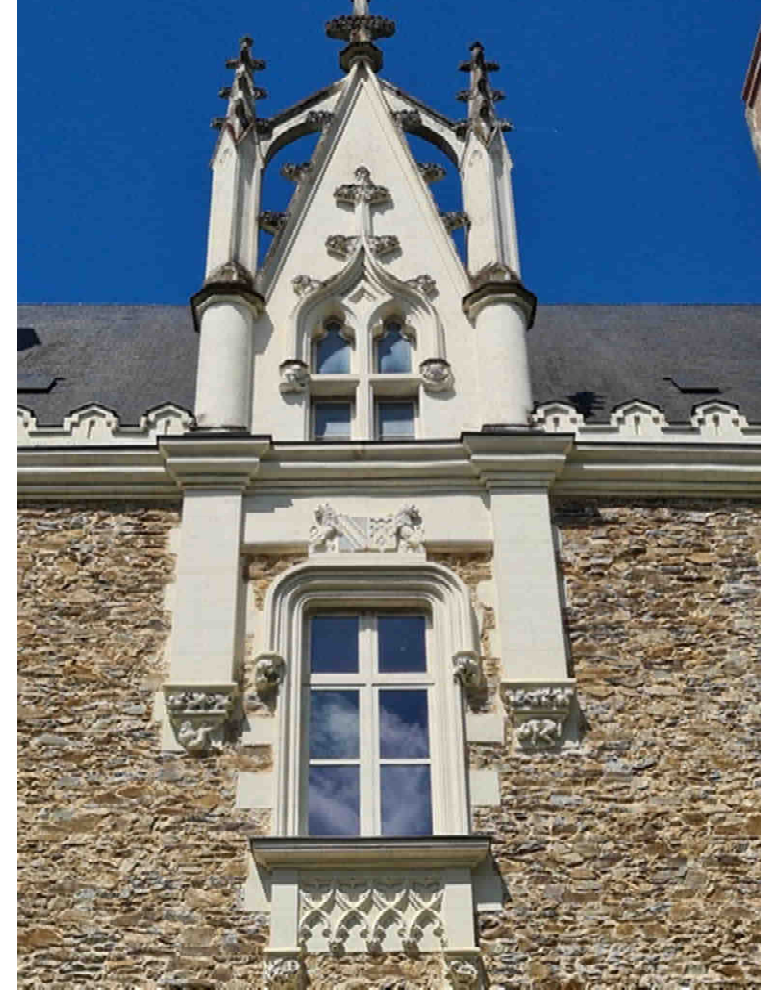
<https://youtu.be/gAiyw-jfw-s>

Of about 47 acres, the land is nicely distributed around the chateau and slightly hilly. It is composed of a superb English style park planted with great ornamental trees designed by a great landscaper of the 19th century, some woods with beautiful paths, meadows with paddocks with wooden fences and a beautiful pond.

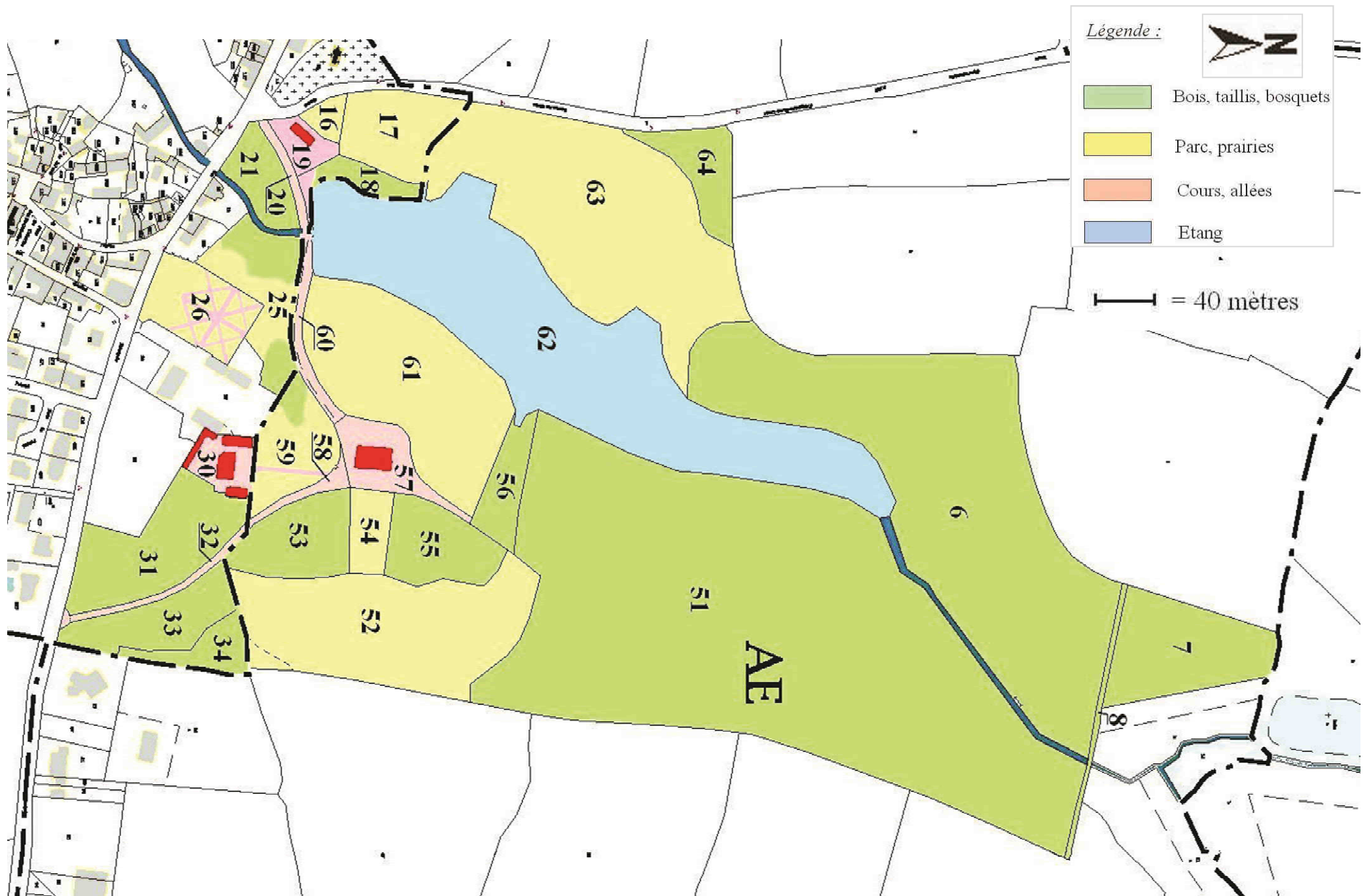








PLAN CADASTRAL





Prix / Price : 1.800.000€

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

« 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.