



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

SUPERBE CHÂTEAU DU XVIII^e SIÈCLE SUR 115 HECTARES DANS LE SUD DE LA VENDÉE

STUNNING 18th C. CHATEAU SET AMONG 288 ACRES IN SOUTHERN VENDÉE

Référence 4815



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



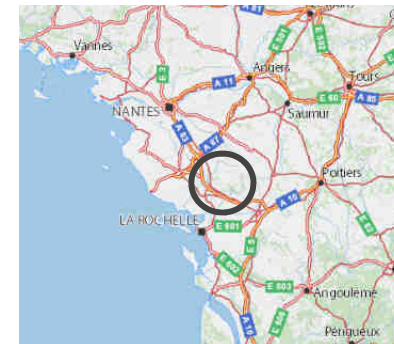
SITUATION



Situé en Vendée, nous vous proposons, dans son domaine forestier de 115 hectares, un château du XVIII^e siècle, sa chapelle et ses belles dépendances. En bordure de la majestueuse forêt Mervent, il bénéficie d'un environnement préservé. Il est tout proche d'un village de 1.200 habitants. À quelques minutes seulement de Fontenay-le-Comte, ville d'art et d'histoire, l'emplacement de ce château est un équilibre parfait entre quiétude et accessibilité. Non loin du Marais Poitevin, la célèbre et touristique Venise Verte, il se trouve aussi à distance raisonnable de La Rochelle. L'accès à Nantes se fait facilement par autoroute. Cette propriété est le lieu idéal pour une résidence de famille, un lieu de réceptions ou un projet de prestige.



Located in the Vendée, we are offering an 18th-century château, complete with its chapel and beautiful outbuildings, set within 115 hectares of woodland. On the edge of the majestic Mervent Forest, it enjoys a preserved natural setting. It is very close to a village of 1,200 inhabitants. Just a few minutes from Fontenay-le-Comte, a town of art and history, the château's location strikes a perfect balance between tranquillity and accessibility. Not far from the Marais Poitevin, the famous tourist destination known as the 'Green Venice', it is also within reasonable reach of La Rochelle. Nantes is easily accessible via the motorway. This property is the ideal setting for a family home, a venue for receptions or a prestigious development project.



Quelques distances

PARIS.....	440 km
NANTES (via autoroute).....	140 km
LA ROCHELLE.....	55 km
NIORT (gare SNCF).....	35 km
FONTENAY LE COMTE.....	3 km
Commerces & services.....	3 km
Gare SNCF.....	3 km
Accès autoroute A83.....	10 km
Aéroport international (via autoroute).....	127 km




HISTORIQUE

Le château s'inscrit dans une histoire qui remonte au Moyen Âge. Dès le XIII^e siècle, le site est solidement établi comme fief seigneurial. Il connaît une transformation majeure au milieu du XVIII^e siècle, lorsque le château est entièrement reconstruit dans le pur style de l'époque du règne de Louis XV. Cette reconstruction marque un tournant, donnant au domaine l'essentiel de son caractère architectural actuel. Par le jeu des alliances et des héritages, la propriété se transmet ensuite au sein de la noblesse régionale.

Au XIX^e siècle, le château change de mains et passe entre différents propriétaires aristocratiques, poursuivant ainsi son évolution sans rupture majeure de vocation.

Plus récemment, depuis le début des années 2000, le domaine est redevenu une propriété privée faisant l'objet d'importants travaux de restauration, notamment sur les jardins et le parc, afin de préserver et valoriser son patrimoine.



The château is steeped in a history dating back to the Middle Ages. By the 13th century, the site was firmly established as a seigneurial fiefdom. It underwent a major transformation in the mid-18th century, when the château was completely rebuilt in the pure style of the reign of Louis XV. This reconstruction marked a turning point, giving the estate most of its current architectural character. Through a series of alliances and inheritances, the property was subsequently passed down within the regional nobility. In the 19th century, the château changed hands and passed between various aristocratic owners, thus continuing its evolution without any major change in its purpose. More recently, since the early 2000s, the estate has once again become a private property undergoing extensive restoration work, particularly on the gardens and grounds, in order to preserve and enhance its heritage.

DESCRIPTIF

Une superbe allée bordée de vieux arbres mène à la propriété.

En progressant dans cette allée sur 500 mètres on découvre peu à peu la façade principale du château, avec à sa droite des dépendances et sa gauche la chapelle.

Construit en 1741 le château est un magnifique exemple d'architecture classique de style Louis XV, période peu représentée dans la région.

La façade principale est équilibrée et symétrique. Elle s'organise autour d'un corps central allongé, encadré par deux grands pavillons latéraux, légèrement saillants. Cette disposition renforce l'effet de monumentalité et de stabilité. L'accès à la porte principale se fait par un élégant escalier extérieur à double volée.

Le centre de la façade est mis en valeur par un léger avant-corps, surmonté d'un discret fronton triangulaire.

La façade est rythmée par de hautes baies régulières à petits carreaux, encadrées de pierre de taille.

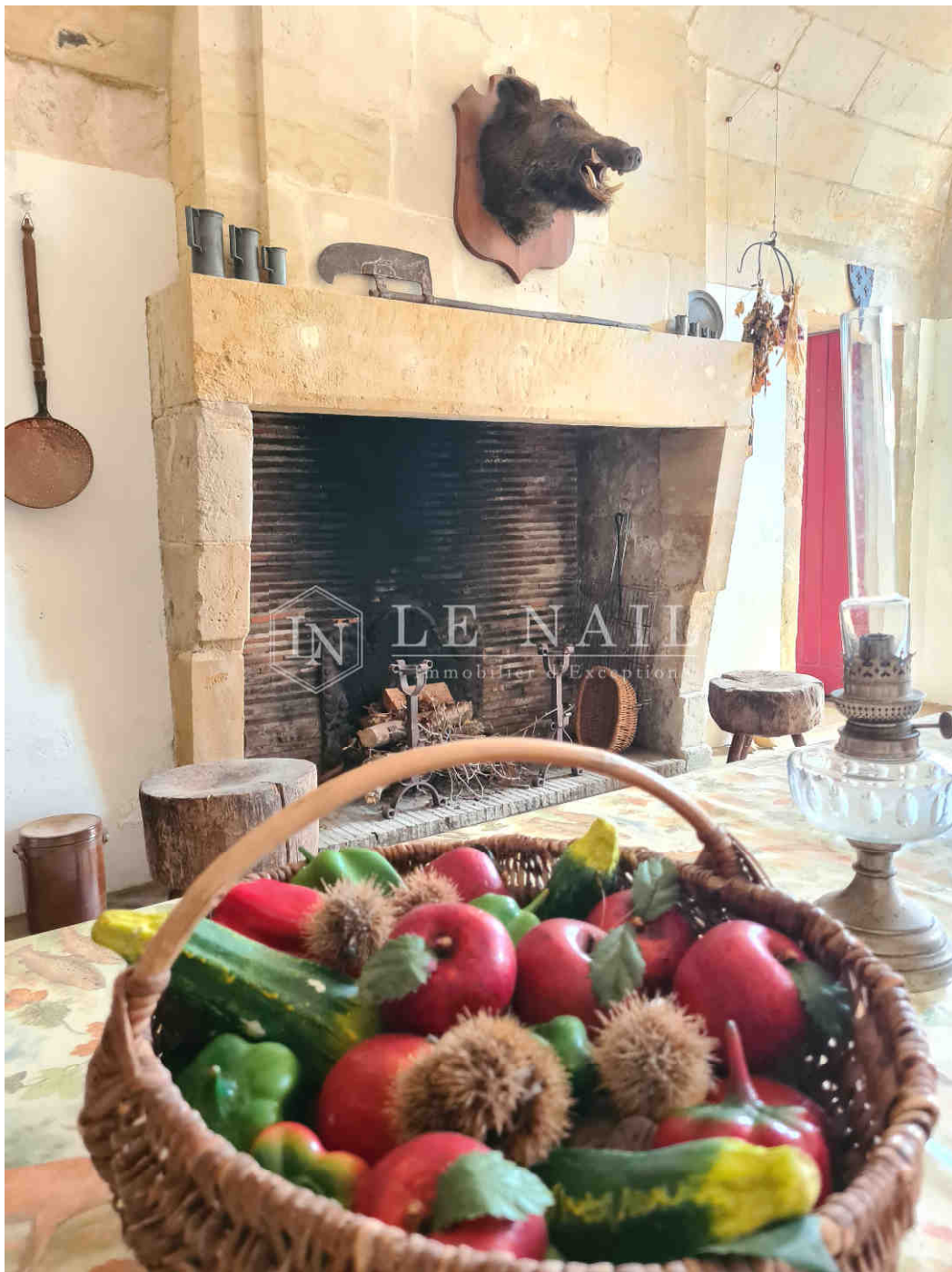
Le bâtiment comporte un soubassement ouvert de demi-fenêtres, éclairant caves et espaces de service. La demeure actuelle, édifiée sur d'anciens bâtiments antérieurs, incorpore des structures médiévales ou plus anciennes dans ses caves et fondations.

Le château s'élève ensuite sur deux niveaux nobles.

La haute toiture, couverte d'ardoises, est surmontée de cheminées régulières et discrètes qui participent à l'équilibre général.

L'absence d'ornementation excessive renforce l'élégance sobre de l'ensemble, davantage fondée sur la noblesse de ses proportions que sur la fantaisie du décor.





La porte principale franchie, on pénètre dans le hall. Il donne sur la vaste galerie avec son sol en dalles blanches à cabochons, ses boiseries, ses poutres et son beau départ d'escalier en pierres de taille.

Cette galerie dessert les pièces de réception donnant sur le parc.

Elles ont dans l'ensemble conservé leurs éléments d'origine : leurs parquets anciens, leurs tommettes, leurs très belles boiseries et leurs cheminées.

On trouve dans le pavillon central une grande salle, un salon avec plafond coupole, une bibliothèque avec boiseries et rayonnages, une salle à manger.

Dans le pavillon de droite une grande cuisine, des vestiaires, un bureau, un salon de musique aux murs décorés de boiseries, un toilette, une entrée par le pignon.

Dans le pavillon de gauche un grand bureau, une salle de billard, un atelier, une entrée par le pignon.

L'élégant escalier avec sa rampe en fer forgé mène au premier étage à un pallier orné de balustres massives en pierre blanche.

Il dessert six chambres, dont deux grandes chambres avec antichambres, salle de bains et toilette. On trouve aussi à cet étage deux salles d'eau. Une salle de jeux. Un dressing.

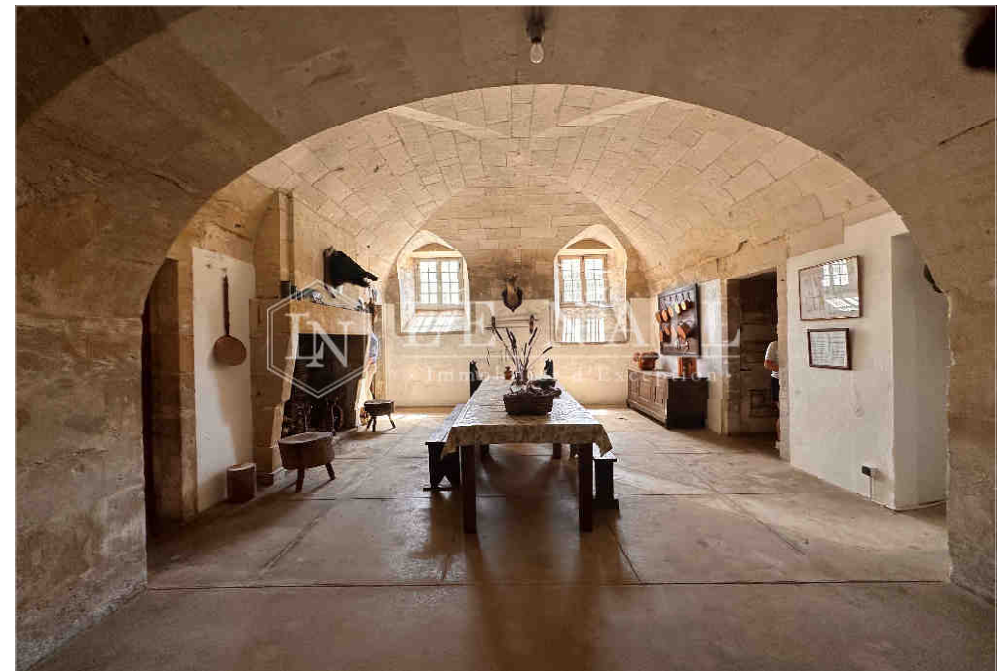
Dans le pavillon gauche se trouve deux grandes pièces à restaurer permettant de faire deux chambres supplémentaires avec salle d'eau.

Au deuxième étage se trouve un vaste grenier.

Le château possède par ailleurs sur toute sa surface un vaste sous-sol. Cette partie révèle les origines plus anciennes de la construction, avec notamment de magnifiques parties voutées. On y trouve plusieurs pièces, dont une ancienne très belle cuisine avec sa grande cheminée, un office, une chaufferie, un toilette.







A superb avenue lined with old trees leads to the property. As you walk along this avenue for 500 metres, the château's main façade gradually comes into view, with the outbuildings to its right and the chapel to its left.

Built in 1741, the château is a magnificent example of classical Louis XV-style architecture, a period rarely seen in the region.

The main façade is balanced and symmetrical. It is organised around an elongated central section, flanked by two large, slightly projecting side wings. This layout reinforces the sense of monumentality and stability. Access to the main door is via an elegant double-flight external staircase. The centre of the façade is highlighted by a slight projection, topped by a discreet triangular pediment. The façade is punctuated by tall, evenly spaced windows with small panes, framed in cut stone. The building features an open ground floor with half-windows, providing light to the cellars and service areas. The present residence, built on the site of earlier structures, incorporates medieval or even older elements within its cellars and foundations.

The château then rises over two main storeys.

The high slate roof is topped by regular, discreet chimneys that contribute to the overall balance.

The absence of excessive ornamentation reinforces the sober elegance of the whole, based more on the nobility of its proportions than on fanciful decoration.

Once through the main door, you enter the hall. It opens onto the spacious gallery with its white cabochon-patterned flagstone floor, wood panelling, exposed beams and a beautiful staircase landing carved from stone.

This gallery leads to the reception rooms overlooking the park.





On the whole, they have retained their original features: their antique parquet floors, their terracotta tiles, their beautiful wood panelling and their fireplaces. The central pavilion contains a large hall, a sitting room with a domed ceiling, a library with wood panelling and bookshelves, and a dining room. In the right-hand wing, there is a large kitchen, cloakrooms, a study, a music room with panelled walls, a toilet, and an entrance via the gable. In the left-hand wing, there is a large study, a billiard room, a workshop, and an entrance via the gable.

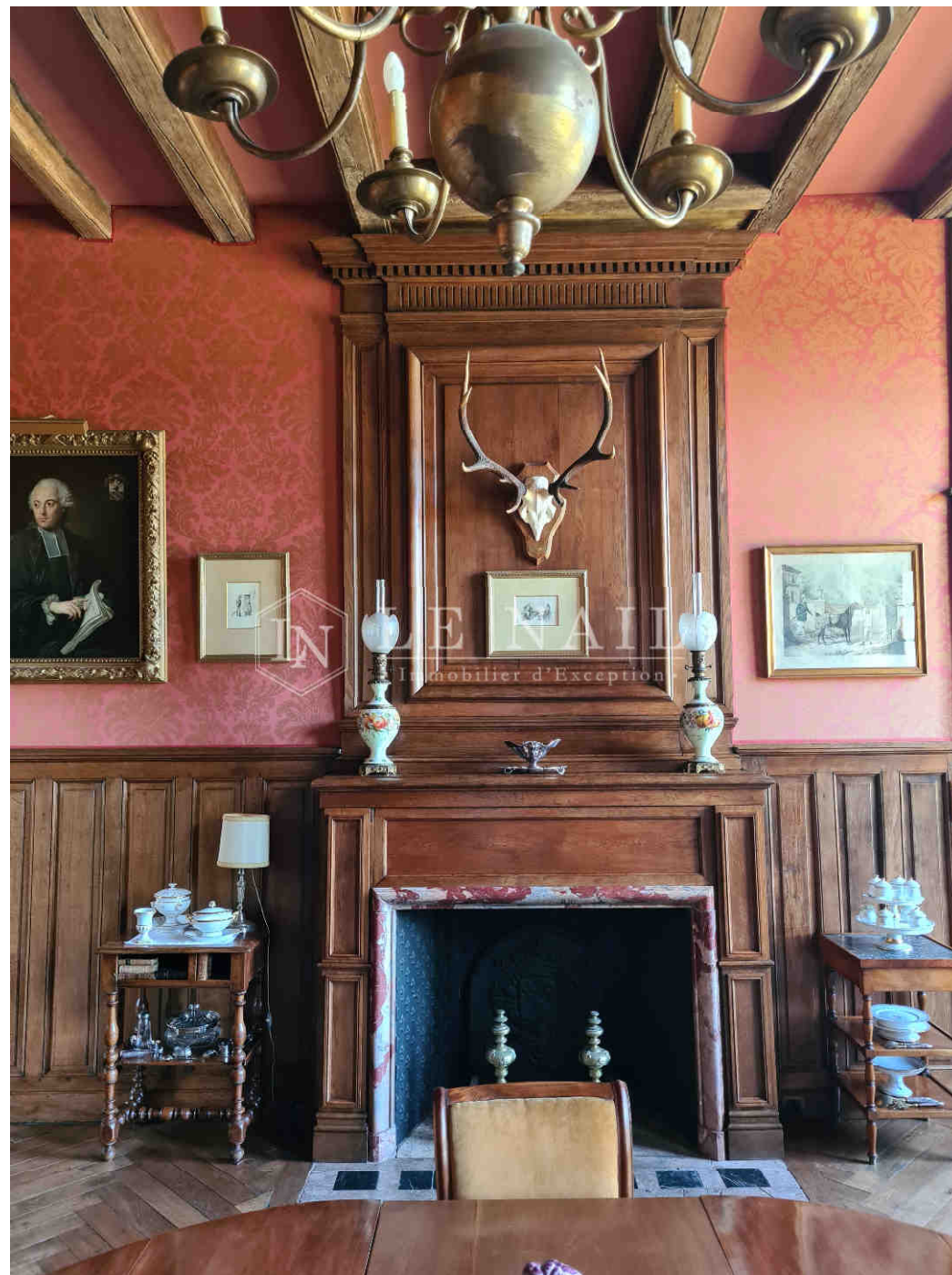
The elegant staircase, with its wrought-iron banister, leads to the first floor and a landing adorned with solid white stone balusters. It leads to six bedrooms, including two large bedrooms with anterooms, a bathroom and a toilet. There are also two shower rooms on this floor, as well as a games room and a dressing room.

In the left wing there are two large rooms in need of restoration, which could be converted into two additional bedrooms with a shower room.

On the second floor there is a vast attic. The château also features an extensive basement throughout its entire footprint. This area reveals the building's older origins, notably with magnificent vaulted sections. It contains several rooms, including a beautiful old kitchen with a large fireplace, a pantry, a boiler room and a toilet.

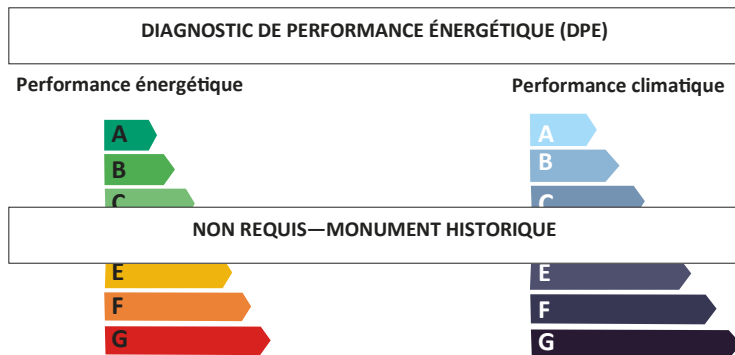
ETAT GÉNÉRAL ET CONFORT

- Toiture : ardoises. Environ une cinquantaine d'années. Remaniage régulier.
- Zingueries : état d'usage
- Charpente : état d'usage
- Cheminée : deux sont utilisées, celle de la bibliothèque et celle du grand salon.
- Huisseries : changées à plusieurs périodes. Les fenêtres du sous-sol côté parc n'ont pas été changées. 4 fenêtres récentes en double vitrage.
- Volets intérieurs
- Sols : bon état (tomettes, parquets anciens..)
- Sanitaires : bon état
- Electricité : refaite sauf dans les pièces à restaurer.
- Internet : ADSL
- Chaudière fioul VIESSMANN, changée il y a environ 20 ans.
- Cuve dans la cave
- Production d'eau chaude : 2 ballons, eau chauffée par la chaudière
- Alimentation en eau : eau du réseau
- Plusieurs puits extérieurs non utilisés.
- Assainissement : fosse septique
- Piscine : 12.5 x 5.5. Chauffée par une pompe à chaleur. Volet électrique

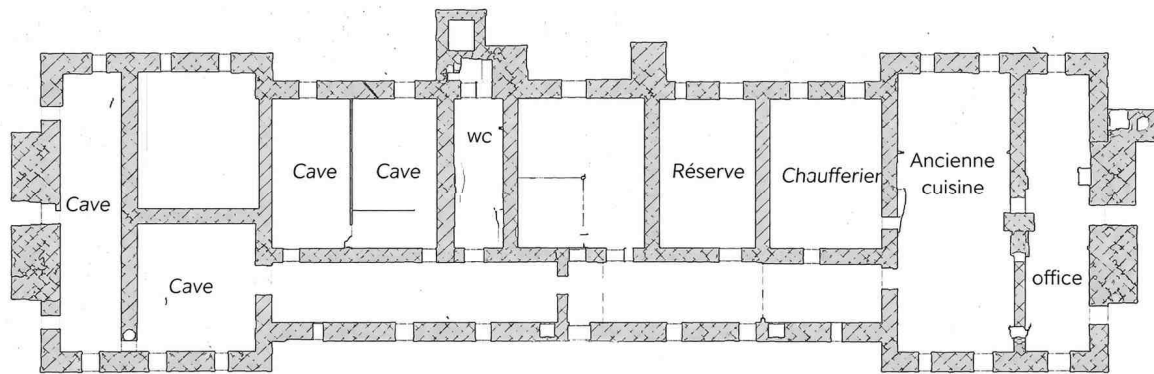




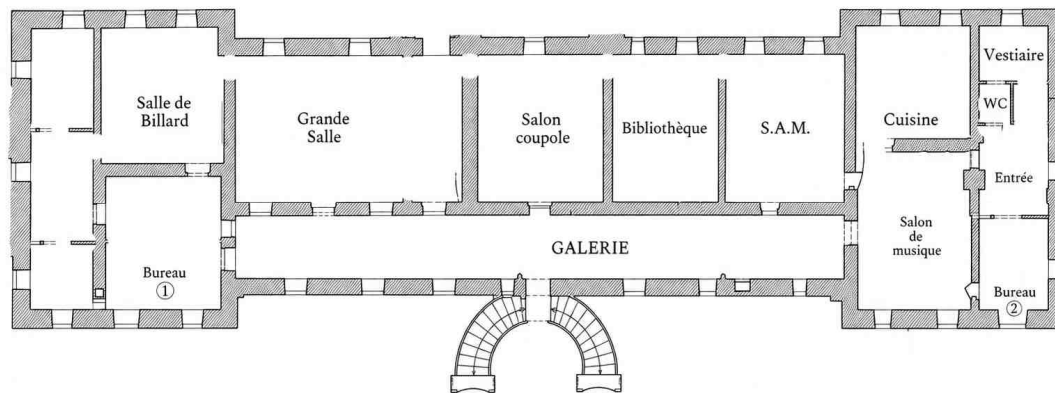
- *Roof: slate. Approximately 50 years old. Regularly maintained.*
- *Zinc work: fair condition*
- *Roof structure: fair condition*
- *Chimneys: two are in use, one in the library and one in the large living room.*
- *Window and door frames: replaced at various times. The basement windows facing the park have not been replaced. Four recent double-glazed windows.*
- *Internal shutters*
- *Floors: good condition (terracotta tiles, old parquet flooring, etc.)*
- *Bathroom fixtures: good condition*
- *Electrical wiring: rewired except in rooms requiring restoration.*
- *Internet: ADSL*
- *VIESSMANN oil-fired boiler, replaced approximately 20 years ago.*
- *Tank in the cellar*
- *Hot water supply: 2 storage tanks, water heated by the boiler*
- *Water supply: mains water*
- *Several unused external wells.*
- *Sewage: septic tank*
- *Swimming pool: 12.5 x 5.5 m. Heated by a heat pump. Electric cover*



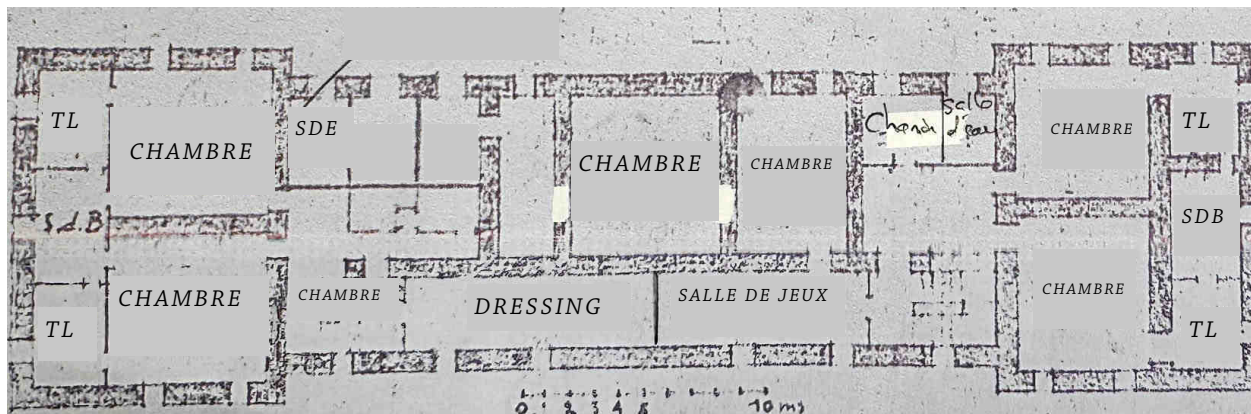
DISTRIBUTION INTÉRIURE



SOUS-SOL



REZ-DE-CHAUSSÉE



Légendes

HSP : hauteur sous plafond

SDB : salle de bains

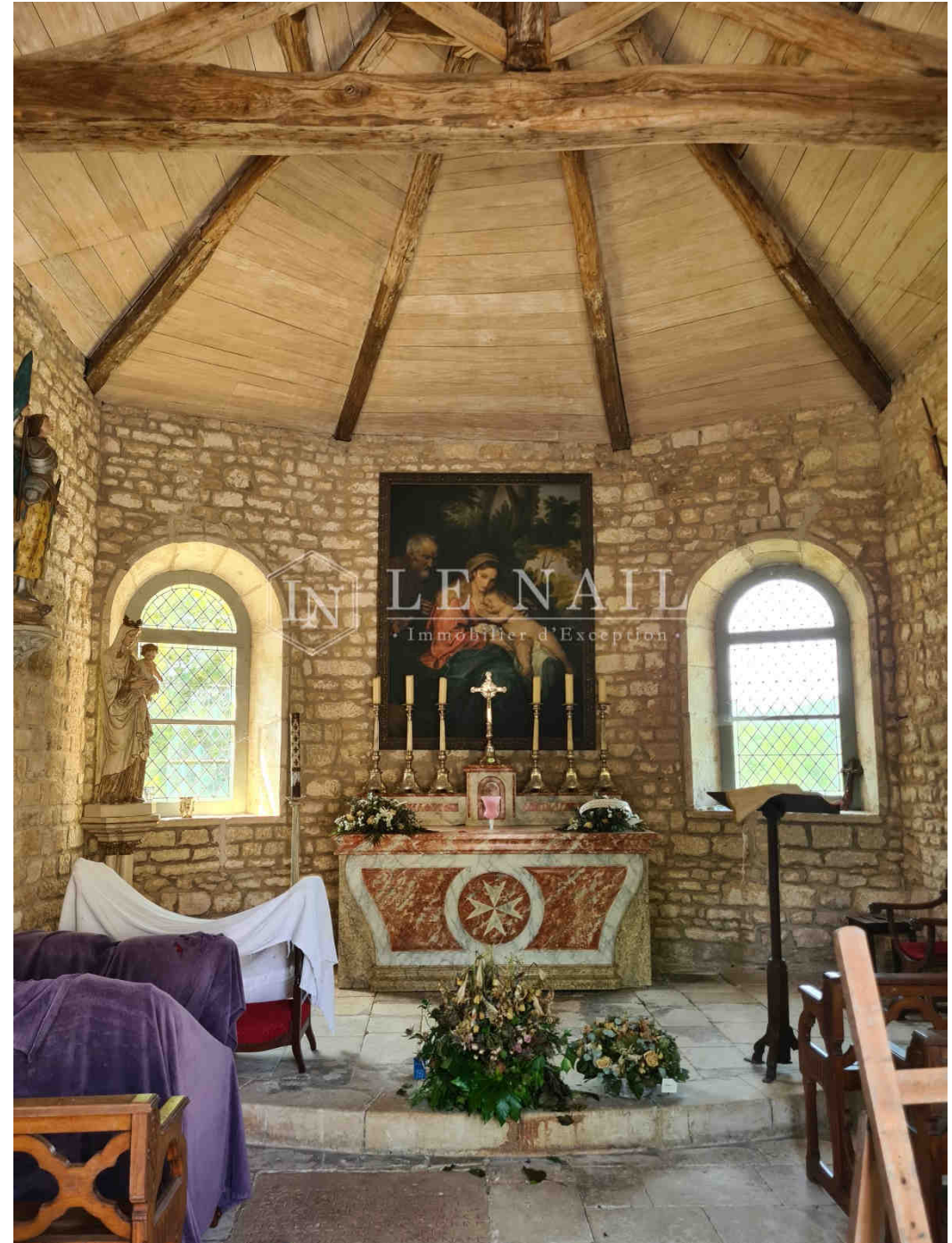
SDE : salle d'eau

DR : dressing

TL : toilettes

DÉPENDANCES

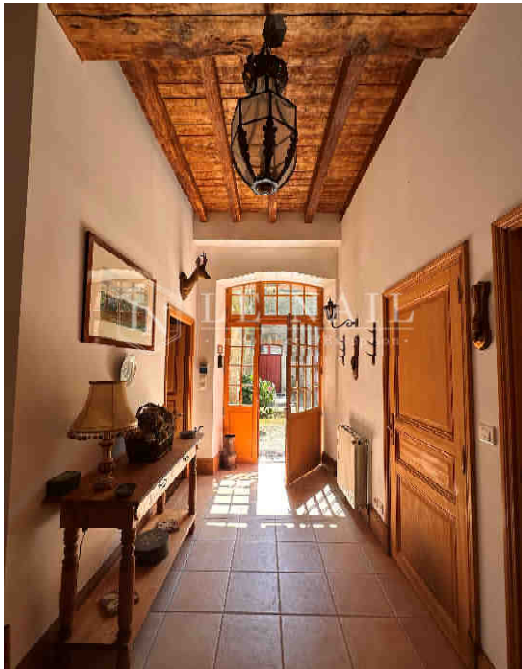
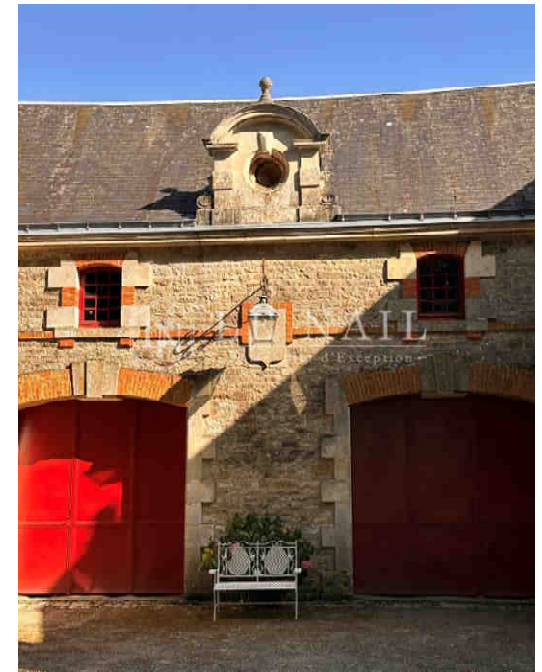
- Une **chapelle indépendante**, classée, est intégrée au domaine : structure rectangulaire à chevet, façade classique surmontée d'un clocheton et bandeaux rythmiques associés aux volumes du château voisin.
- Des dépendances comprenant :
 - Sur la gauche, **une maison d'habitation** rénovée en 2003. On y trouve une belle entrée, un grand séjour, quatre chambres.
 - Sur la droite, les écuries.
 - **Un pool house.**
 - **Un abri de jardin.**





- A listed, detached *chapel* forms part of the estate: a rectangular structure with an apse, a classical façade topped by a bell turret, and rhythmic bands that echo the proportions of the neighbouring *château*.
- Outbuildings comprising:
 - On the left, a *residential house* renovated in 2003. It features a beautiful entrance hall, a large living room and four bedrooms.
 - On the right, the stables.
 - A pool house.
 - A garden shed.





TERRAIN

L'ensemble du parc est une représentation typique des compositions géométriques du XVIII^e siècle.

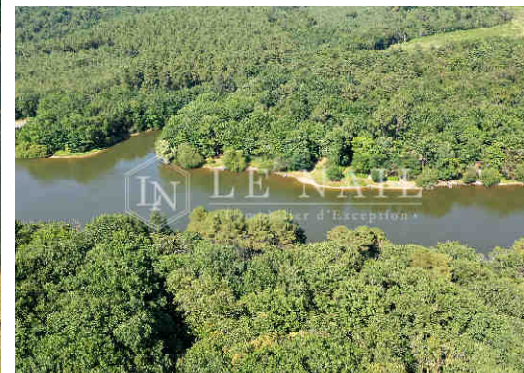
Le parc, dessiné avec régularité lors de la reconstruction du château, s'organise selon une composition axiale, s'ouvrant depuis la demeure vers la forêt et se prolongeant jusqu'à la rivière.

S'étendant sur près de **115 hectares**, la propriété déploie un ensemble paysager d'une grande diversité : une élégante allée d'accès bordée de vieux arbres, un parc structuré, de vastes prairies, ainsi qu'une forêt d'environ 100 hectares parcourue d'allées. Un potager, un espace piscine protégé de vieux murs, de beaux sujets anciens, chênes, marronniers, magnolias, un magnifique platane tricentenaire, ainsi qu'une fontaine viennent parfaire cet ensemble d'exception.

Taxes foncières : de l'ordre de 5.400 €



The park as a whole is a typical example of 18th-century geometric design. The park, laid out with precision during the reconstruction of the château, follows an axial design, opening out from the house towards the forest and extending down to the river. Spanning nearly 115 hectares, the estate features a landscape of great diversity: an elegant approach avenue lined with old trees, a structured park, vast meadows, and a forest of around 100 hectares criss-crossed by paths. A kitchen garden, a swimming pool area sheltered by ancient walls, beautiful mature trees—oaks, chestnut trees, magnolias, a magnificent 300-year-old plane tree—and a fountain complete this exceptional estate.



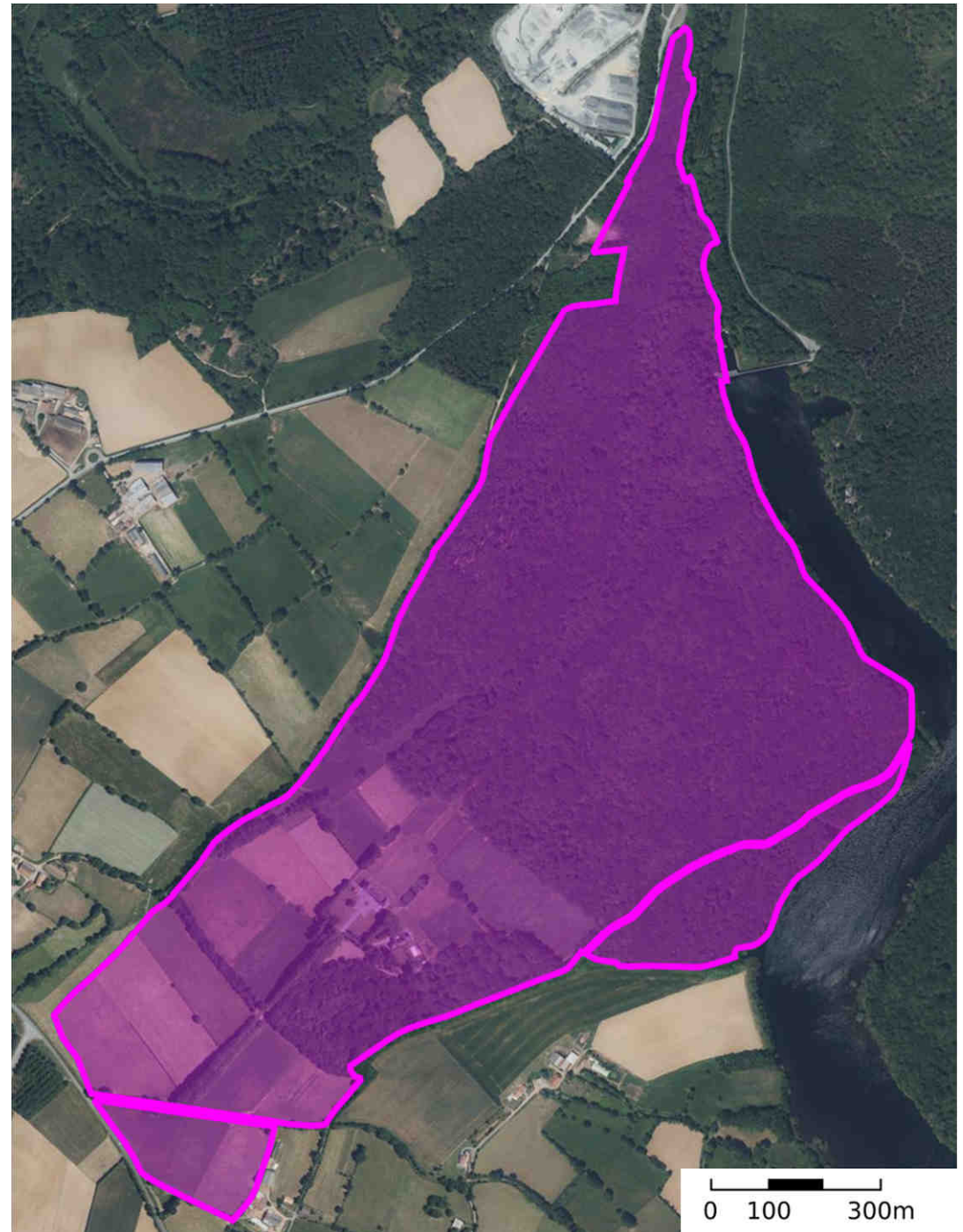
PLAN CADASTRAL

Légendes :



Limite de propriété comprise dans la vente

Property limit included in the sale



MONUMENT HISTORIQUE

Sont inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques (ISMH) :

Le château, la chapelle, le puits (cad. C 283) ; les parties ordonnancées du parc (cad. C 282, 283, 285) : inscription par arrêté de 1993.

La partie de l'allée du château située sur la parcelle ZL 22 : inscription par arrêté de 2006

Cette propriété bénéficie de la fiscalité avantageuse des Monuments Historiques.

The following parts are listed on the Inventory of Historic Monuments :

The château, the chapel, the well (cadastral map C 283); the landscaped sections of the park (cadastral maps C 282, 283, 285): listed by order of 1993.

The section of the castle approach road situated on plot ZL 22: listed by order of 2006

This property is a historic monument (allowing fiscal tax cuts if you pay taxes in France).

SITUATION AU REGARD DES MONUMENTS HISTORIQUES

Ce statut de monument historique permet à certaines conditions:

- d'obtenir des subventions pour effectuer les travaux de réparation et d'entretien nécessaires sur les parties protégées.
- de déduire des revenus imposables, différents frais : frais de gardiennage, intérêts d'emprunts contractés pour l'achat ou les travaux, taxe foncière sur le bâti... ainsi que le montant des travaux effectués.

Ces déductions se font :

- à 100 % si les travaux ont fait l'objet d'une subvention sur une partie inscrite (déduction faite du montant de la subvention reçue) qu'il y ait ouverture ou non au public
- à 100 % pour les travaux non subventionnés, s'il y a ouverture au public
- à 50 % pour les travaux non subventionnés, s'il n'y a pas ouverture au public.

A noter que le premier alinéa du III de l'article 156 bis du CGI prévoit qu'en cas de non-respect de l'engagement de conservation des immeubles (15 ans), le revenu global ou le revenu net foncier de l'année au cours de laquelle l'engagement de conservation n'a pas été respecté et des deux années suivantes est majoré du tiers du montant des charges indûment imputées.



Prix / Price : 2.250.000 €

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.