

GONZAGUE LE NAIL

PRESIDENT  
DIPLOMÉ DE L'ECCIP  
EXPERT IMMOBILIER

HERVÉ de MALEISSYE

DIRECTEUR GENERAL  
INGÉNIEUR AGRICOLE E.S.A  
EXPERT IMMOBILIER

**BEAU DOMAINE avec CHÂTEAU DES XVII<sup>e</sup> ET XIX<sup>e</sup> SIECLES, MONUMENT HISTORIQUE, sur 108 HECTARES  
A 30 MINUTES DU MANS (SARTHE)**

*BEAUTIFUL ESTATE with 17th AND 19th C. LISTED CHATEAU, ON 266 ACRES, 30 MINUTES FROM LE MANS (SARTHE DEPARTMENT)*

Référence 4716





LE NAIL

• Immobilier d'Exception •



# SITUATION

Ce beau château est situé dans la province historique du Maine, dans le département de la Sarthe, aux confins du Perche, à la sortie d'un charmant petit village rural. À 6 km se trouve une commune disposant de tous les commerces et services essentiels. Le Mans, avec son dynamisme et ses liaisons TGV, est accessible en seulement 35 minutes, offrant un parfait équilibre entre tranquillité de la campagne et proximité des grandes infrastructures.



Quelques distances

PARIS ..... 192 km  
LE MANS (gare TGV) ..... 34 km  
Commerce & services ..... 6 km  
Accès autoroute A11 ..... 20 km

*This beautiful château is located in the historic province of Maine, in the department of Sarthe, on the edge of the Perche region, on the outskirts of a charming little rural village. Six kilometers away is a town with all the essential shops and services. Le Mans, with its dynamic atmosphere and high-speed rail connections, is only 35 minutes away, offering the perfect balance between the tranquility of the countryside and proximity to major infrastructure.*



## DESCRIPTIF

Édifié au XVIIe siècle, et remanié aux XVIII et XIXe, ce charmant château est implanté au cœur d'un parc mêlant majestueux arbres et pâturages.

De plan en U, sobre et élégant, le château est composé d'un corps central rectangulaire surélevé et flanqué de deux tours rondes, tandis que deux ailes en retour d'équerre encadrent l'ensemble.

La façade Sud-Ouest ouvre sur une remarquable terrasse, bordée d'une élégante balustrade. L'avant-cour, plus basse, qui la précède est partiellement entourée de douves en eau. On y accède par un joli pont dormant fermé par une grille en fer forgé. Le long des douves un élégant bâtiment de communs et une tour confèrent à l'ensemble une ordonnance remarquable. la façade Nord-Est quant à elle ouvre sur un agréable parc à l'anglaise.

Les bâtiments sont répartis entre la cour en terrasse et l'avant-cour plus basse et partiellement entourée de douves.

*Built in the 17th century and renovated in the 18th and 19th centuries, this charming castle is set in the heart of a park combining majestic trees and pastures.*

*With its simple and elegant U-shaped layout, the castle consists of a raised rectangular central section flanked by two round towers, while two wings at right angles frame the whole.*

*The south-west façade opens onto a remarkable terrace, bordered by an elegant balustrade. The lower forecourt in front of it is partially surrounded by a moat. It is accessed via a pretty fixed bridge closed by a wrought iron gate. Along the moat, an elegant outbuilding and a tower give the complex a remarkable layout. The northeast facade opens onto a pleasant English-style park.*

*The buildings are divided between the terraced courtyard and the lower forecourt, which is partially surrounded by a moat.*



Le château développe une surface habitable d'environ **600 m<sup>2</sup>**, ainsi distribués :

**Au rez-de-chaussée** : vestibule d'entrée (29m<sup>2</sup> / HSP (hauteur sous plafond) : 3,55m) avec cheminée en pierre,

A l'ouest de l'entrée :

- Grand escalier en chêne avec rampe en fer forgé et main courante en bois.
- Ancienne salle à manger à double exposition (41m<sup>2</sup> / HSP : 3,52m) avec parquet en chêne, cheminée, panneaux de boiseries et intéressantes toiles peintes illustrant des scènes champêtres.
- cuisine (12 m<sup>2</sup>) dans la tour et arrière cuisine.
- Petite pièce de musique
- Bibliothèque (19m<sup>2</sup> / HSP : 3,04m) parquetée, cheminée de marbre du XIXe siècle.
- Bureau (15m<sup>2</sup>).
- Chambre (16,45m<sup>2</sup> / HSP : 2,88m) avec parquet en chêne, boiseries et cheminée en marbre.

Dans l'aile en retour : un couloir dessert un petit bureau parqueté (11m<sup>2</sup>), un grand dégagement avec placard (19,45m<sup>2</sup>), une pièce de 15m<sup>2</sup> avec wc.

A l'est de l'entrée :

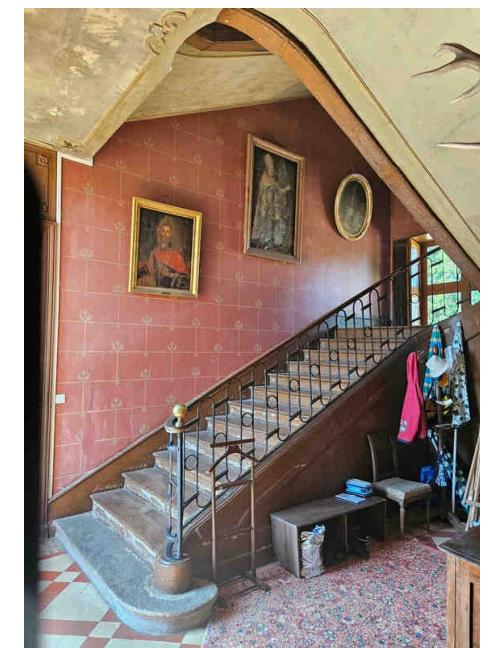
- Grand salon en lanterne (62m<sup>2</sup> / HSP : 3,71m) éclairé par 4 fenêtres , parquet en chêne à bâton rompu, boiseries XVIIIe, cheminée en marbre ;
- Petite salle à manger (22m<sup>2</sup> / HSP : 2,97m) avec parquet en chêne, cheminée en marbre XIXe.
- départ d'escalier secondaire.

A la suite,

- intéressant cabinet de bains couvert de faïence ;
- cuisine (10m<sup>2</sup> / HSP : 2,95m),
- dégagement,
- Petit salon (ancienne chambre avec alcôve) (20m<sup>2</sup> / HSP : 3,05m), parquet en chêne au point de Hongrie, cheminée en marbre XIXe ; 2 pièces de 11m<sup>2</sup>.



LE VESTIBULE D'ENTRÉE



DEPART DE L'ESCALIER



LE GRAND SALON

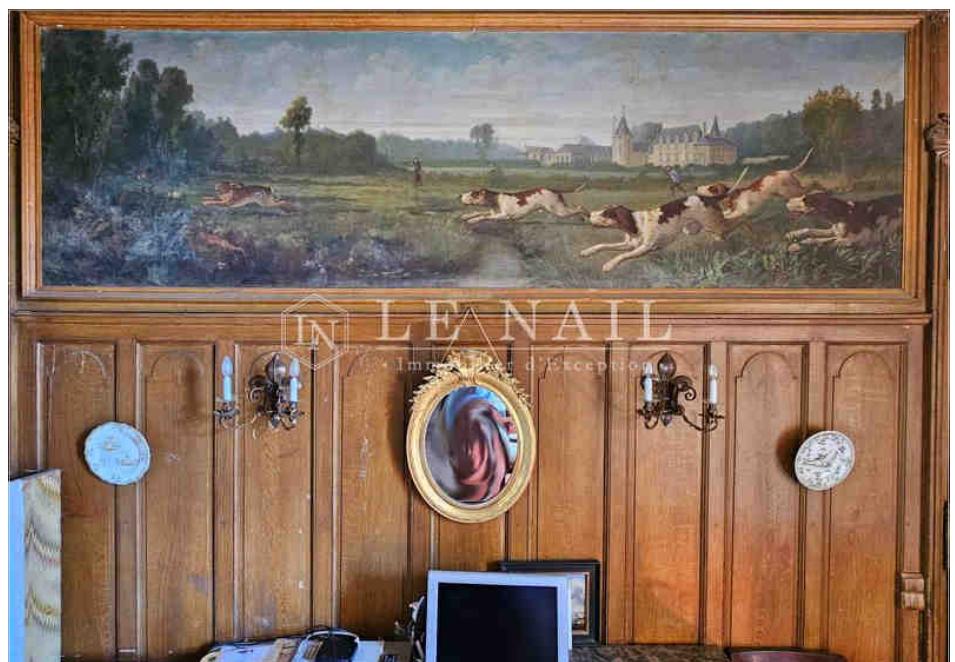




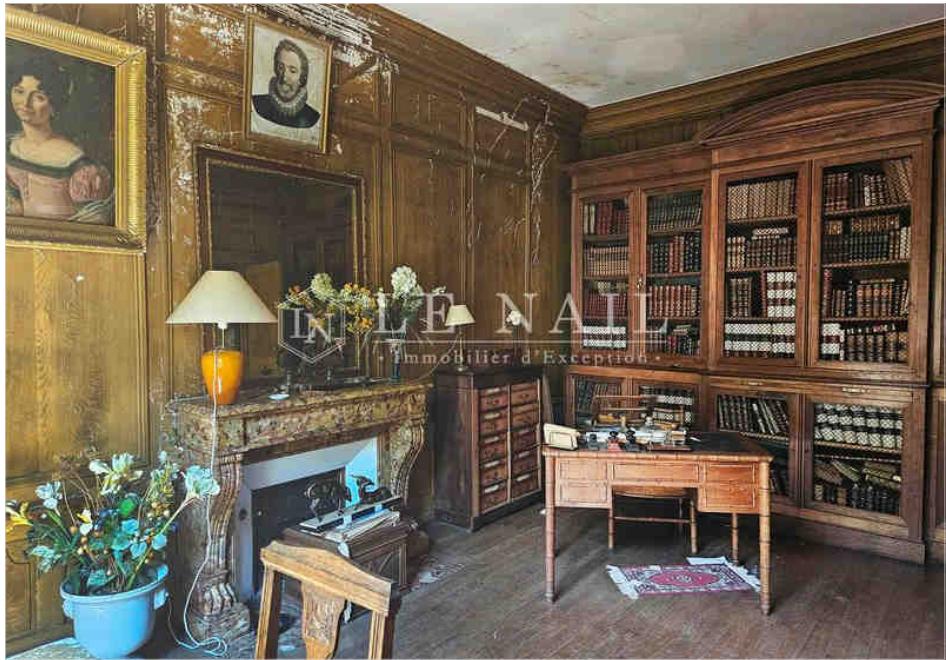
VUE SUR LA TERRASSE ET LE DEPENDANCES



ANCIENNE SALLE A MANGER



UNE DES TOILES PEINTES



LE BUREAU-BIBLIOTHEQUE



UNE AUTRE PIECE AU REZ-DE-CHAUSSEE

The chateau has a living area of approximately **600 sqm**, distributed as follows:

**On the ground floor:** entrance hall (29 sqm / ceiling height: 3.55 m) with stone fireplace,

To the west of the entrance:

- Grand oak staircase with wrought iron banister and wooden handrail.
- Former dining room with double exposure (41 sqm/ ceiling height: 3.52 m) with oak parquet flooring, fireplace, wood paneling, and interesting painted canvases depicting rural scenes.
- Kitchen (12 sqm) in the tower and utility room.
- Small music room
- Library (19sqm / ceiling height: 3.04m) with parquet flooring and 19th-century marble fireplace.
- Office (15sqm).
- Bedroom (16.45sqm/ ceiling height: 2.88m) with oak parquet flooring, wood paneling, and marble fireplace.

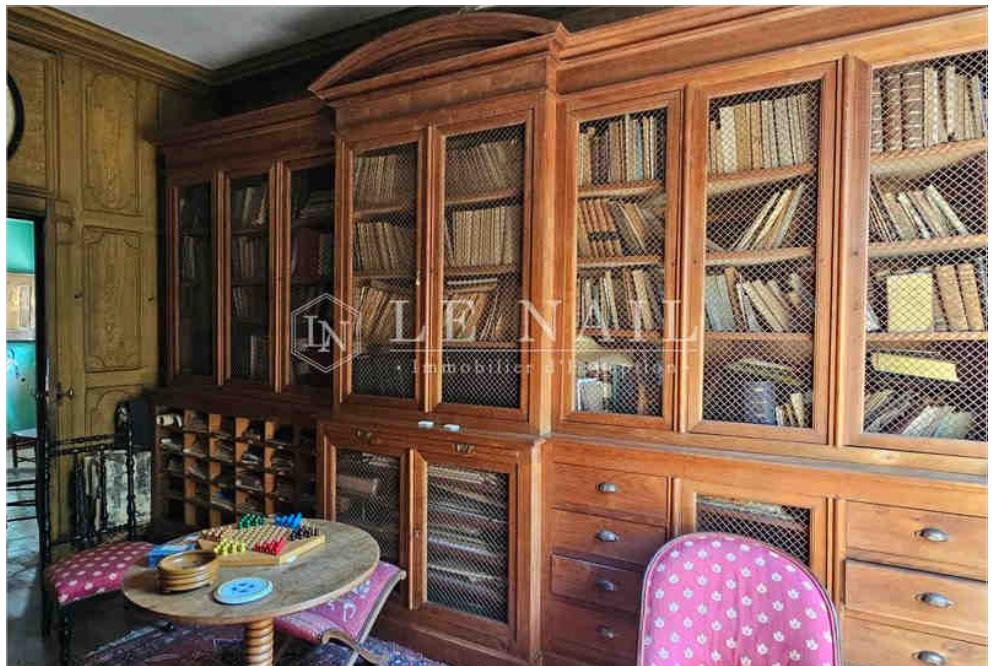
*In the rear wing: a hallway leads to a small office with parquet flooring (11 sq m), a large landing with cupboard (19.45 sq m), and a 15 sq m room with toilet.*

To the east of the entrance:

- Large lantern-style living room (62sqm / ceiling height: 3.71m) lit by 4 windows, herringbone oak parquet flooring, 18th-century wood paneling, marble fireplace;
  - Small dining room (22sqm / ceiling height: 2.97m) with oak parquet flooring, 19th-century marble fireplace.
  - Second staircase.
- Adjoining,
- Interesting bathroom covered in earthenware tiles;
  - Kitchen (10sqm / ceiling height: 2.95m),
  - Hallway,
  - Small living room (former bedroom with alcove) (20sqm/ ceiling height: 3.05m), herringbone oak parquet flooring, 19th-century marble fireplace; 2 rooms measuring 11sqm<sup>8</sup>



LA SALLE A MANGER (AILE EST)



LA SECONDE BIBLIOTHEQUE (AILE OUEST)



LA CUISINE (AILE EST)



UN AUTRE SALON (AILE EST)

## Au premier étage :

partie Est: un palier dessert :

- une chambre (19.75 m<sup>2</sup> / HSP :2.69 m) avec parquet en sapin, cheminée en marbre , cabinet de toilette avec lavabo.
- une chambre (19.2 m<sup>2</sup> / HSP : 2.42 m) avec parquet en chêne à l'anglaise, cheminée en marbre XIX<sup>e</sup>, double exposition, salle d'eau attenante avec lavabo, douche.
- une pièce d'environ 7m<sup>2</sup> pour à usage de dressing.
- une chambre (23.38 m<sup>2</sup> / HSP :2.69 m) avec double alcôve, parquet en sapin.
- une petite chambre attenante à la précédente (7.71 m<sup>2</sup>).
- une salle de bains (11 m<sup>2</sup>) dans tour Nord-Est avec lavabo, baignoire wc.
- une autre pièce (4.74 m<sup>2</sup>).

## Dans le corps principal :

- une chambre (22.97 m<sup>2</sup>/ HSP :3.38 m) avec parquet, cheminée en marbre gris XIX<sup>e</sup>.
- une chambre (24.65 m<sup>2</sup> / HSP : 3.37 m) avec cheminée en marbre gris et parquet.
- une chambre (21 m<sup>2</sup> / HSP : 3.53 m) avec cheminée en marbre XIX<sup>e</sup> et parquet.
- une chambre (23 m<sup>2</sup> / HSP : 3.51 m).
- une salle de bains dans tour Nord Ouest avec 2 lavabos, wc, baignoire.
- une chambre (18.75 m<sup>2</sup> / HSp : 3.48 m) avec parquet en sapin et cheminée en marbre XIX<sup>e</sup> .

## Au-dessus:

Grenier et anciennes chambres de service.



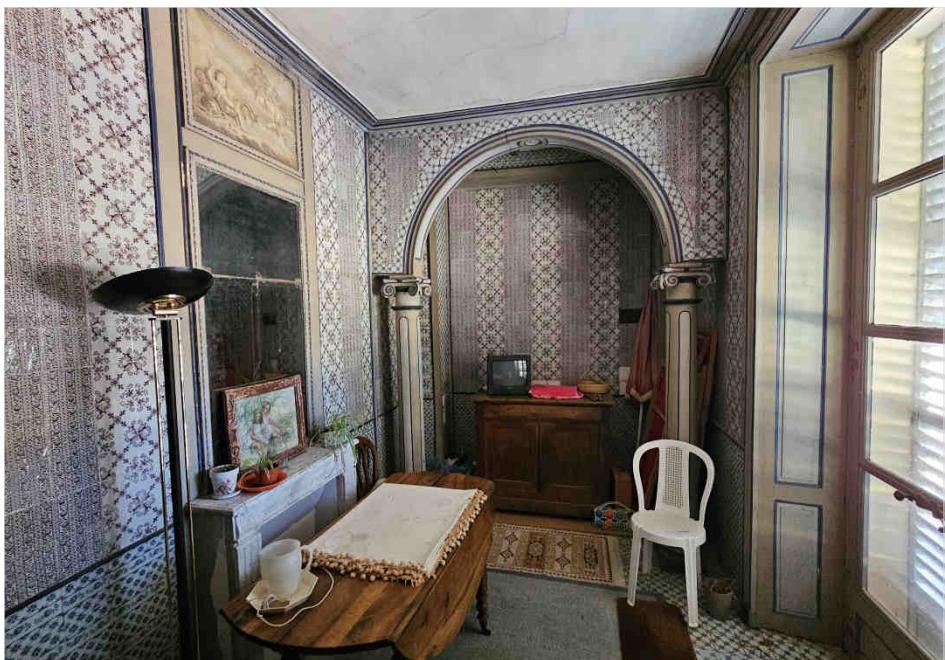
LA CHAMBRE AU REZ-DE-CHAUSSEE



UNE AUTRE CHAMBRE



UNE CHAMBRE



LE CABINET DE BAINS

*First floor:*

*East side: a landing leads to:*

- a bedroom (19.75sqm / ceiling height: 2.69 m) with pine parquet flooring, marble fireplace, and bathroom with sink.
- a bedroom (19.2 sqm/ ceiling height: 2.42 m) with English oak parquet flooring, 19th-century marble fireplace, double exposure, adjoining bathroom with sink and shower.
- A room of approximately 7 sqm for use as a dressing room.
- One bedroom (23.38 sqm/ ceiling height: 2.69 m) with double alcove, pine parquet flooring.
- A small bedroom adjoining the previous one (7.71 sqm).
- A bathroom (11 sqm) in the northeast tower with sink, bathtub, and toilet.
- Another room (4.74 sqm).

*In the main building:*

- A bedroom (22.97 sqm/ ceiling height: 3.38 m) with parquet flooring and a 19th-century gray marble fireplace.
- One bedroom (24.65 sqm / ceiling height: 3.37 m) with gray marble fireplace and parquet flooring.
- One bedroom (21 sqm / ceiling height: 3.53 m) with 19th-century marble fireplace and parquet flooring.
- One bedroom (23 sqm/ ceiling height: 3.51 m).
- A bathroom in the northwest tower with two sinks, toilet, and bathtub.
- One bedroom (18.75 sqm/ ceiling height: 3.48 m) with pine parquet flooring and a 19th-century marble fireplace.

*Above:*

*Attic and former servants' quarters.*



UNE CHAMBRE



UNE SALLE DE BAINS



UNE AUTRE CHAMBRE



UNE PIECE DU SECOND ETAGE

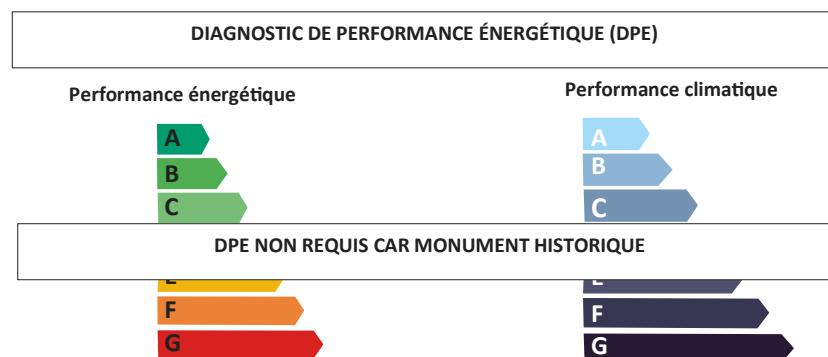
# ETAT GÉNÉRAL ET CONFORT

Le château était occupé par deux familles (partie Est en résidence principale, partie Ouest en résidence secondaire), il a été entretenu pour ces usages. Il conviendra de prévoir une remise à niveau du confort et de la décoration.

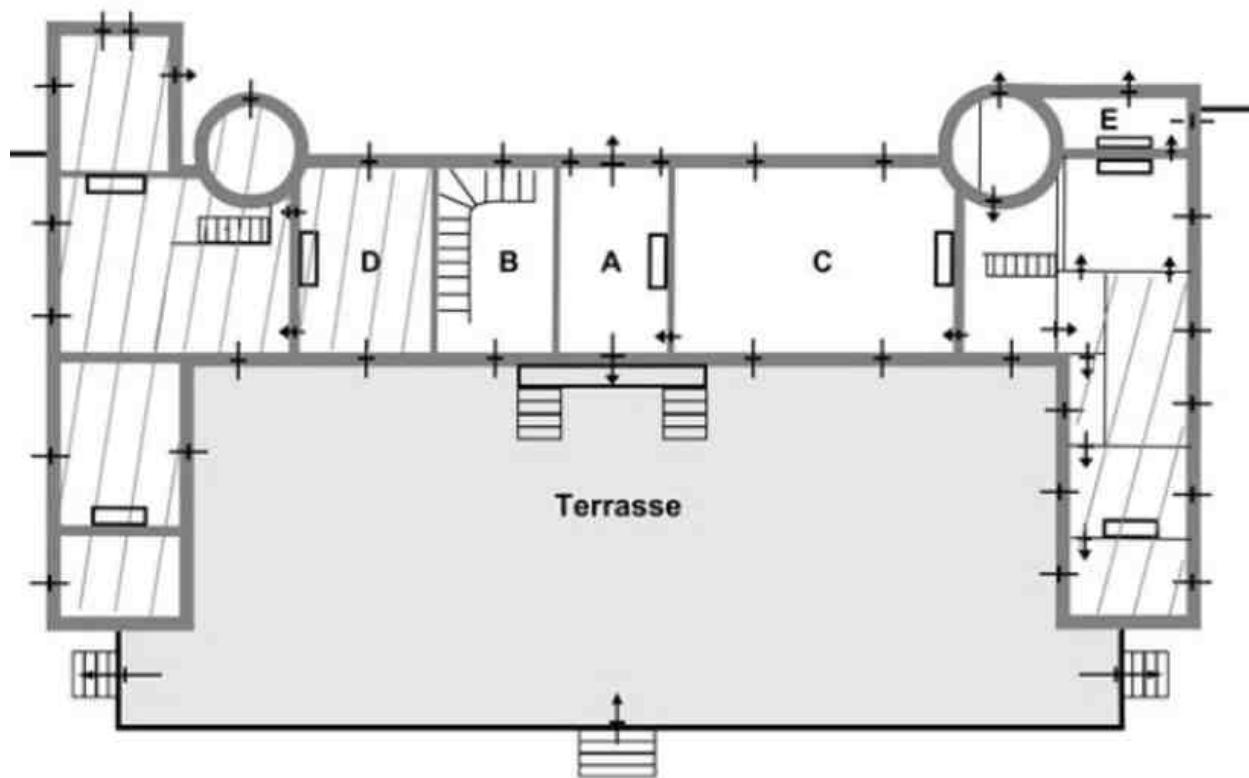
- Couverture en ardoise au crochet galvanisé datant des années 70 ;
- Maçonneries et ravalement refait dans les années 1930 ;
- Huisseries : en simple vitrage en partie refaites ;
- Sanitaires refaits mais anciens ;
- Electricité à harmoniser ;
- Décoration à revoir ;
- Chauffage central existant dans l'aile Est uniquement au moyen d'une chaudière fuel de marque De Dietrich récente (cuve)
- Eau chaude produite par cumulus électrique ;
- Assainissement individuel ;
- Alimentation en eau par service d'eau ;
- Internet : fibre desservie à 500 m.

*The chateau was occupied by two families (the eastern part as a primary residence, the western part as a secondary residence) and was maintained for these purposes. The comfort and decoration will need to be upgraded.*

*Galvanized hook slate roofing dating from the 1970s;  
Masonry and renovation redone in the 1930s;  
Window frames: single glazing, partially redone;  
Bathrooms redone but old;  
Electrical system needs updating;  
Decoration needs to be reviewed;  
Central heating exists in the east wing only, powered by a recent De Dietrich oil-fired boiler (tank)  
Hot water produced by electric water heater;  
Individual sanitation;  
Water supply by water service;  
Internet: fiber optic connection 500 m away.*



# DISTRIBUTION INTÉRIEURE



PLAN SCHÉMATIQUE DU REZ-DE-CHAUSSÉE

## Légendes

- A. Vestibule
- B. Grand escalier
- C. Salon
- D. Salle à manger
- E. Cabinet de bains

# DÉPENDANCES

## Les dépendances comprennent :

Dans la cour d'honneur :

- **Un élégant bâtiment en pierre** enduite sous tuiles, construit au droit de l'aile Ouest du logis central, abritant :

- une ancienne orangerie ( $47.56 \text{ m}^2$  / HSP : 4.14 m), sol ciment, mur enduit ;
- Une entrée avec départ d'escalier ;
- 2 garages ( $65 \text{ m}^2$  / HSP : 2.96 m) sur dalle ciment ;
- 2 pièces de service ( $14.8 \text{ m}^2$  et  $15.75 \text{ m}^2$ ) ;
- D'anciennes écuries ( $53.1 \text{ m}^2$ ), 4 stalles ;
- Une ancienne étable ( $80 \text{ m}^2$ ) ;

- **une tour** occupe l'angle Sud-est.

Construit à l'écart du château, un **bâtiment de la basse-cour** en pierre enduite sous tuiles abritant :

- Un atelier ( $42.29 \text{ m}^2$ ) ;
- Un garage ( $49.47 \text{ m}^2$ ) ;
- Une ancienne étable ( $35.2 \text{ m}^2$ ) ;
- Une pièce ( $18.2 \text{ m}^2$ )

**Une habitation annexe** : ancienne maison de gardien d'environ  $60 \text{ m}^2$ , restaurée en 2015, actuellement louée en résidence secondaire, avec au rez-de-chaussée : salle de séjour, cuisine, petite chambre, wc, salle d'eau avec douche. A l'étage : une chambre. Chauffage par convecteur électriques, assainissement serait aux normes.

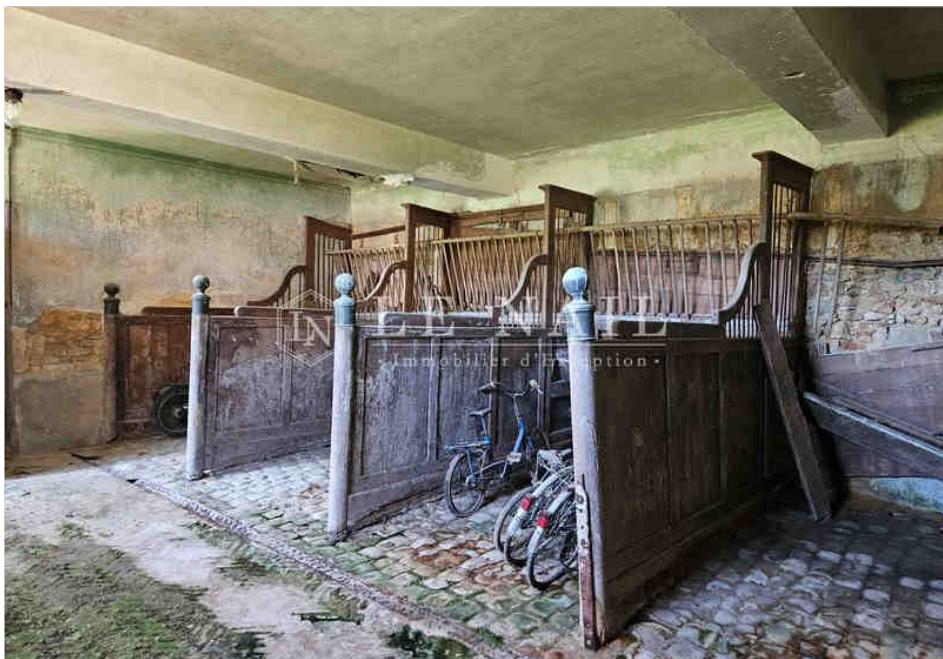


LE BÂTIMENT EN PIERRE ENDUITE





INTERIEUR DU BÂTIMENT EN PIERRE ENDUITE



ANCIENNES ECURIES

*The outbuildings include:*

*In the main courtyard:*

*- An elegant **stone building** with a tiled roof, built adjacent to the west wing of the central residence, housing:*

*a former orangery (47.56 sqm / ceiling height: 4.14 m), cement floor, plastered red walls;*

*An entrance hall with staircase;*

*2 garages (65 sqm / ceiling height: 2.96 m) with cement floors;*

*2 utility rooms (14.8 sqm and 15.75 sqm);*

*Former stables (53.1 sqm), 4 stalls;*

*A former cowshed (80 sqm);*

*- A **tower** occupies the southeast corner.*

*Built away from the chateau, a stone-coated, tiled **farmyard building** housing:*

*A workshop (42.29 sqm);*

*A garage (49.47 sqm);*

*A former cowshed (35.2 sqm);*

*A room (18.2 sqm)*

*An **annex**: former caretaker's house of approximately 60sqm, restored in 2015, currently rented as a second home, with on the ground floor: living room, kitchen, small bedroom, toilet, bathroom with shower. Upstairs: one bedroom. Electric convector heating, sanitation would be up to standard.*



LE BÂTIMENT DE LA BASSE-COUR



LA MAISON ANNEXE



LA TOUR



VUE DEPUIS LA TERRASSE

# TERRAIN

Le domaine, d'une surface totale de **108ha 91a 03ca**, se compose comme suit :

**1) Le parc** : deux allées d'arrivée, de part et d'autres de la propriété, permettent d'accéder au château, l'une d'entre elle est fermée par une superbe grille. Depuis ce dernier, le regard s'étend sur le beau parc à l'anglaise, planté de chênes, marronniers et platanes séculaires offrant un cadre à la fois majestueux et apaisant.

Un petit bois d'agrément propice à la promenade vient compléter cet écrin de verdure.

**2) Des terres agricoles** : dans le prolongement du parc, 95 hectares environ de terres agricoles actuellement louées assurent à la propriété une protection et un revenu permettant de couvrir une partie des charges.

**Taxes foncières** : de l'ordre de 6.846€





The estate, covering a total area of **266 acres** (108 hectares), is composed as follows:

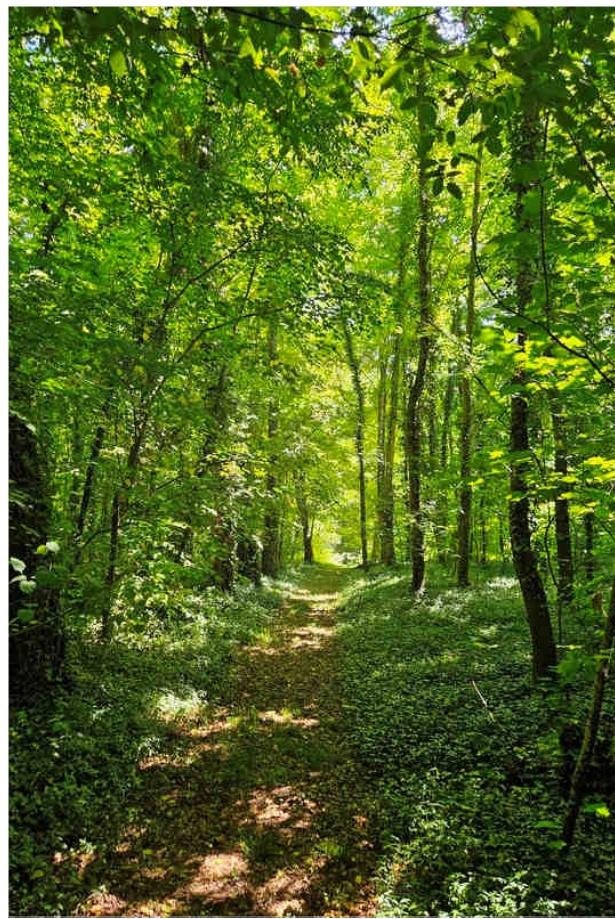
1) *The park: two driveways on either side of the property lead to the château, one of which is closed off by a magnificent gate. From here, the view extends over the beautiful English-style park, planted with oak, chestnut, and plane trees, offering a setting that is both majestic and peaceful. A small wood perfect for walks completes this green setting.*

2) *Farmland: extending from the park, 234 acres (95) hectares of farmland currently leased provide the property with protection and income to cover part of the expenses.*

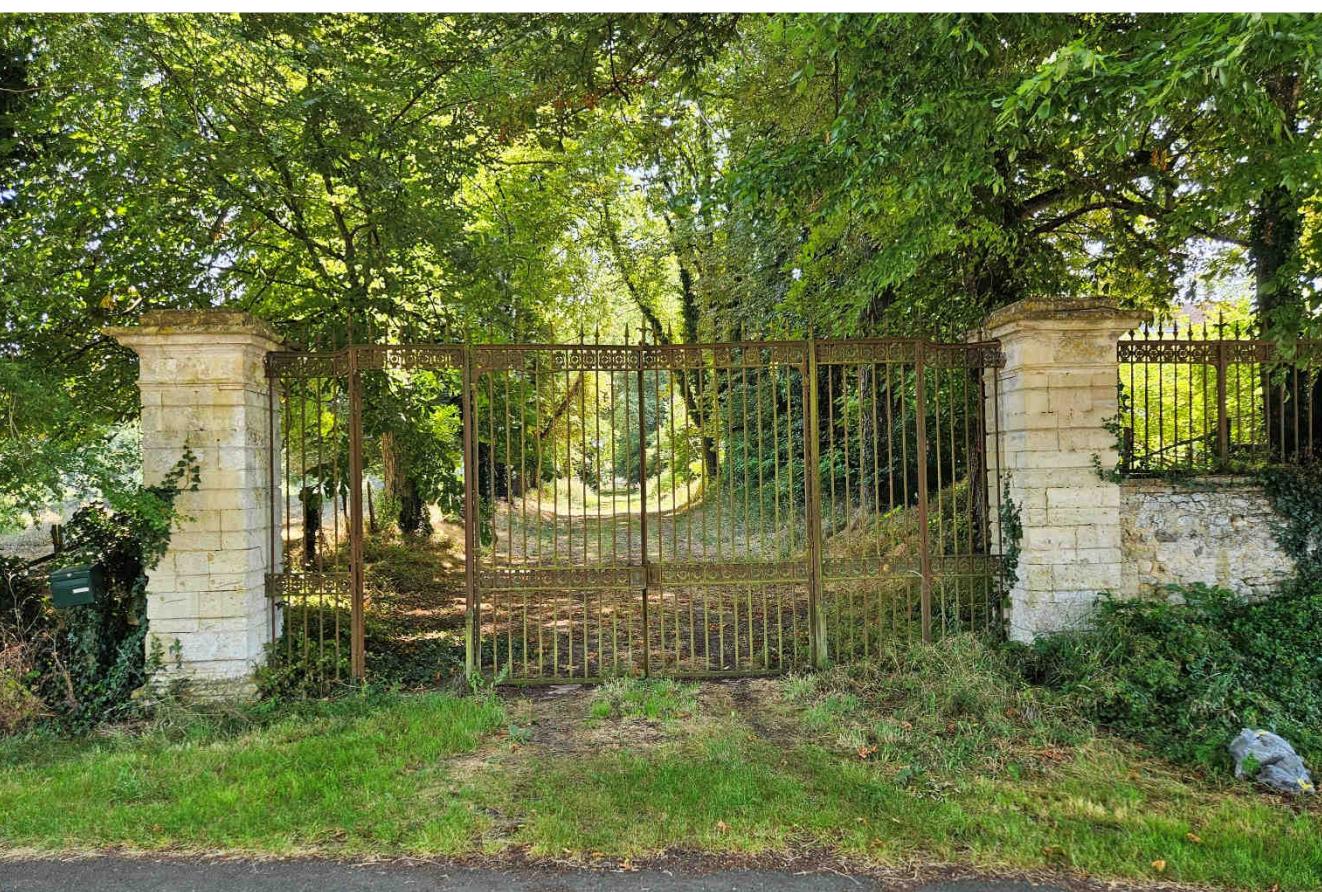
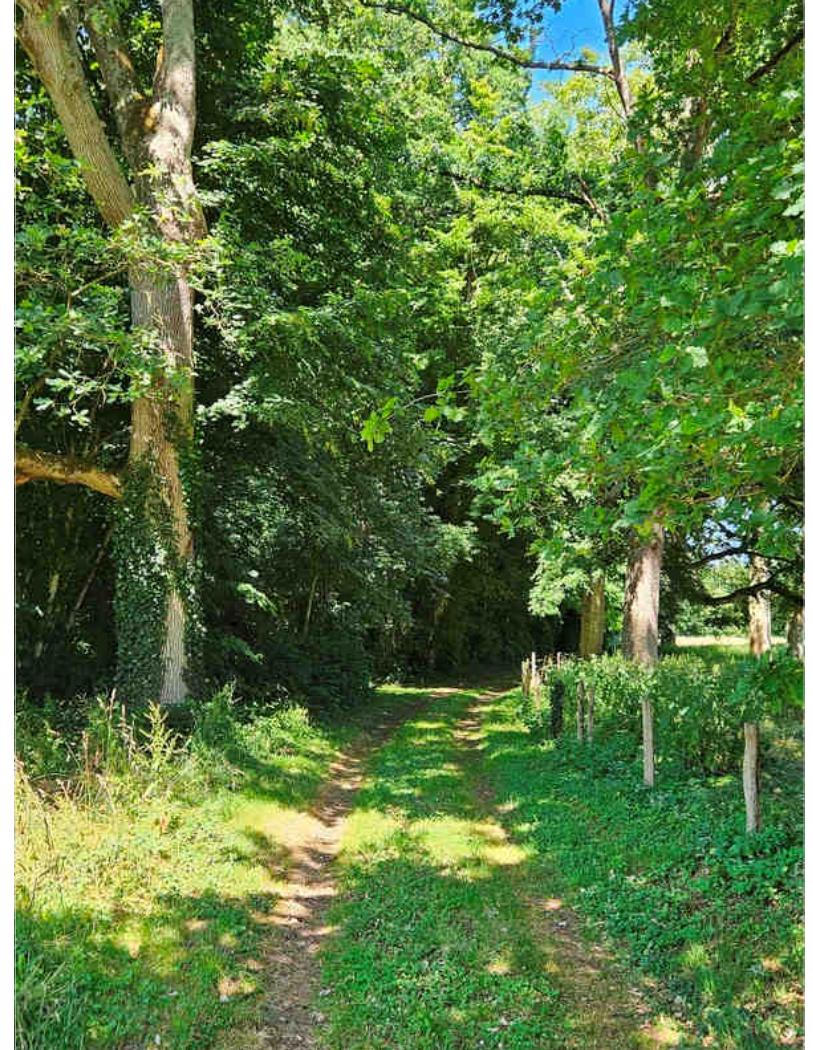
*Property taxes: around €6,846*











LA GRILLE D'ARRIVÉE

# PLAN CADASTRAL

## VUE AÉRIENNE DE L'ENSEMBLE DU DOMAINE

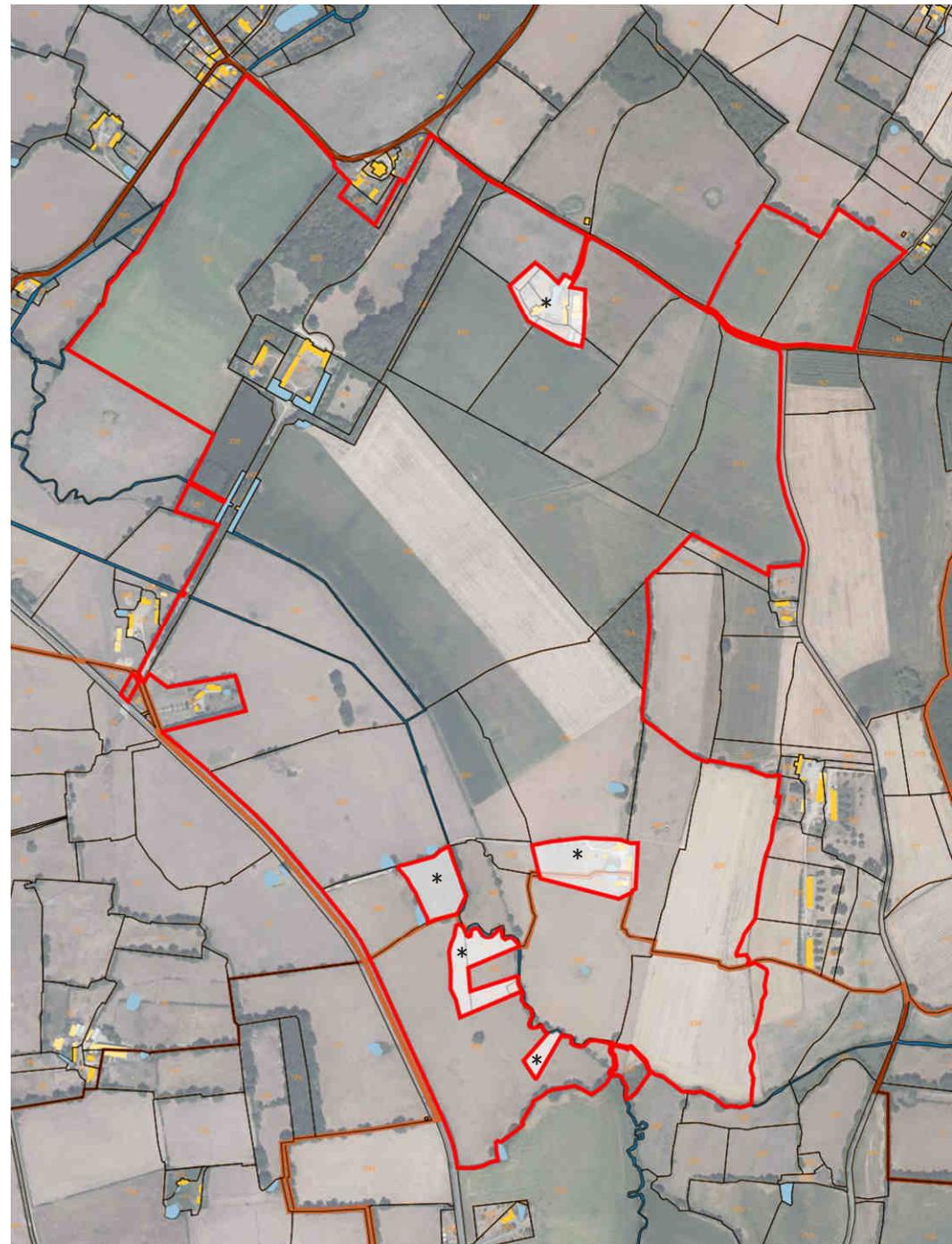


0 100 200 300m

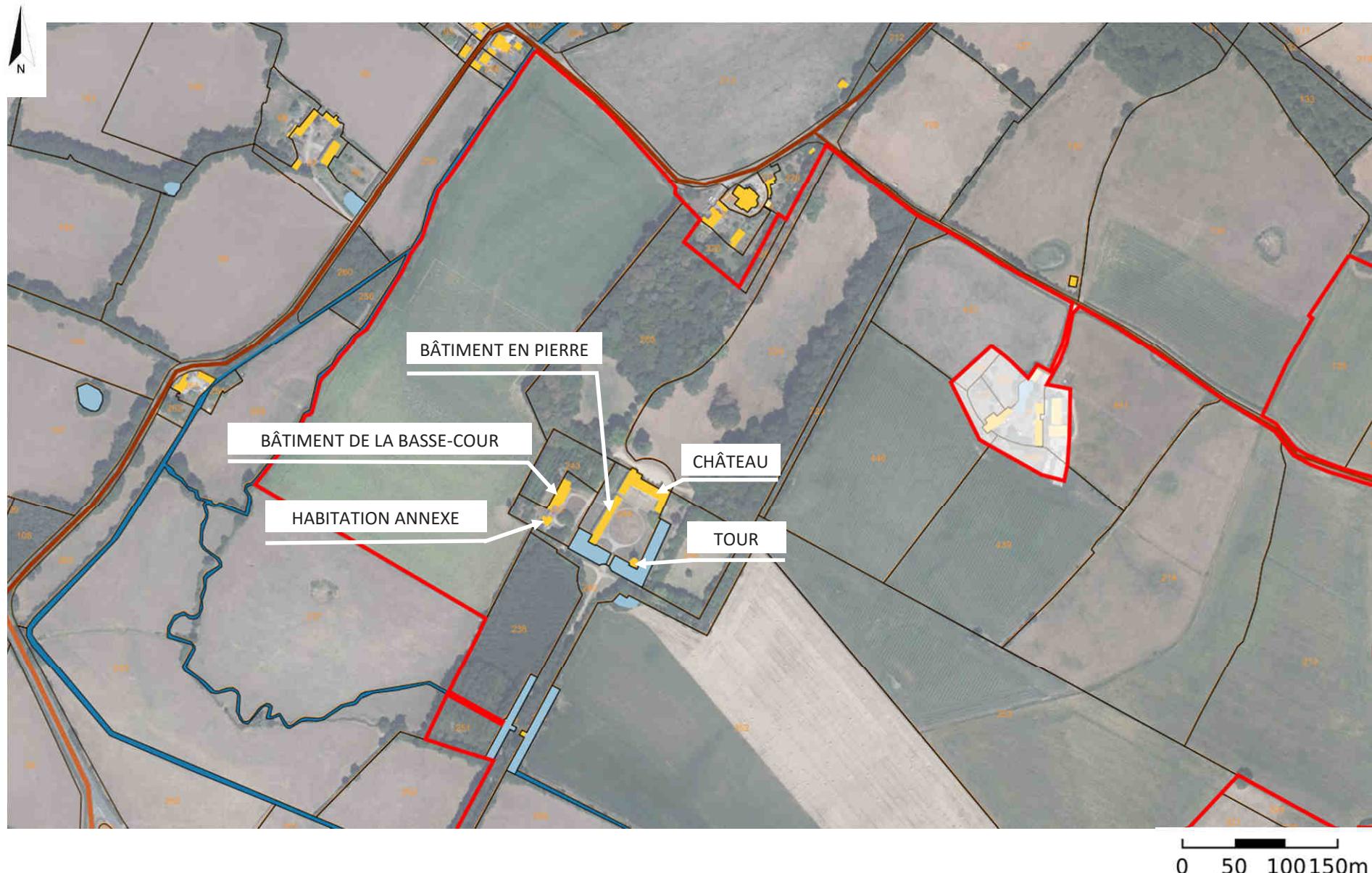
Légendes :

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

 \* Parcelles ne faisant pas partie de la vente /  
Plots not included in the sale



## VUE SUR LE CHÂTEAU ET LES DÉPENDANCES



## **ETAT LOCATIF :**

### **A- Habitation**

1) Maison annexe (ancienne maison de gardien) avec un jardin de 1610 m<sup>2</sup>.

Location aux termes d'un bail civil (résidence secondaire) en date du 2 décembre 2023, pour une durée d'1 an renouvelé tacitement depuis au profit de Mme de B, moyennant un loyer mensuel de 400 € (4800€/an).

### **B- Terres agricoles :**

Conformément au plan cadastral ci-après, les terres agricoles sont louées comme suit :

**1)** 28 ha 36 a 60 ca sont loués à Mme C de V aux termes d'un bail rural de 18 ans ayant commencé à courir le 1<sup>er</sup> novembre 2005, jusqu'au 31 octobre 2023 reconduit tacitement depuis pour une période de 9 ans. Moyennant un fermage annuel de 6.447 €.

**2)** 32 ha 31 a 13 ca sont loués à M. B. B aux termes d'un bail rural de 25 ans ayant commencé à courir le 1<sup>er</sup> janvier 2010, jusqu'au 31 décembre 2034. Moyennant un fermage annuel initial de 6.566€.

**3)** 35 ha 21 a 72 ca sont loués à M. et Mme P. B aux termes d'un bail rural de 25 ans ayant commencé à courir le 1<sup>er</sup> janvier 2010, jusqu'au 31 décembre 2034. Moyennant un fermage annuel initial de 7.037 €.

## **RENTAL STATUS :**

### **A- Residence**

1) Annex (former caretaker's house) with a 1,610 m<sup>2</sup> garden. Rented under a civil lease (second home) dated December 2, 2023, for a period of one year, tacitly renewed since then for the benefit of Mrs. de B, for a monthly rent of €400.

### **B- Agricultural land:**

In accordance with the cadastral map below, the agricultural land is rented as follows:

**1)** 28 ha 36 a 60 ca are leased to Ms. C de V under an 18-year rural lease that began on November 1, 2005, until October 31, 2023, tacitly renewed since then for a period of 9 years. For an annual rent of €6.447

**2)** 32 ha 31 a 13 ca are leased to Mr. B. B under a 25-year rural lease that began on January 1, 2010, and runs until December 31, 2034. The initial annual rent is €6.566.

**3)** 35 ha 21 a 72 ca are leased to Mr. and Mrs. P. B. under a 25-year rural lease that began on January 1, 2010, and runs until December 31, 2034. For an initial annual rent of €7,037.

# PLAN CADASTRAL

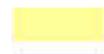


0 100 200 300m

Légendes :



Limite de la propriété



Bail au profit de M. B. (32ha 31a 13ca)



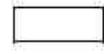
Bail au profit de M et Mme B. (35ha 21a 72ca)



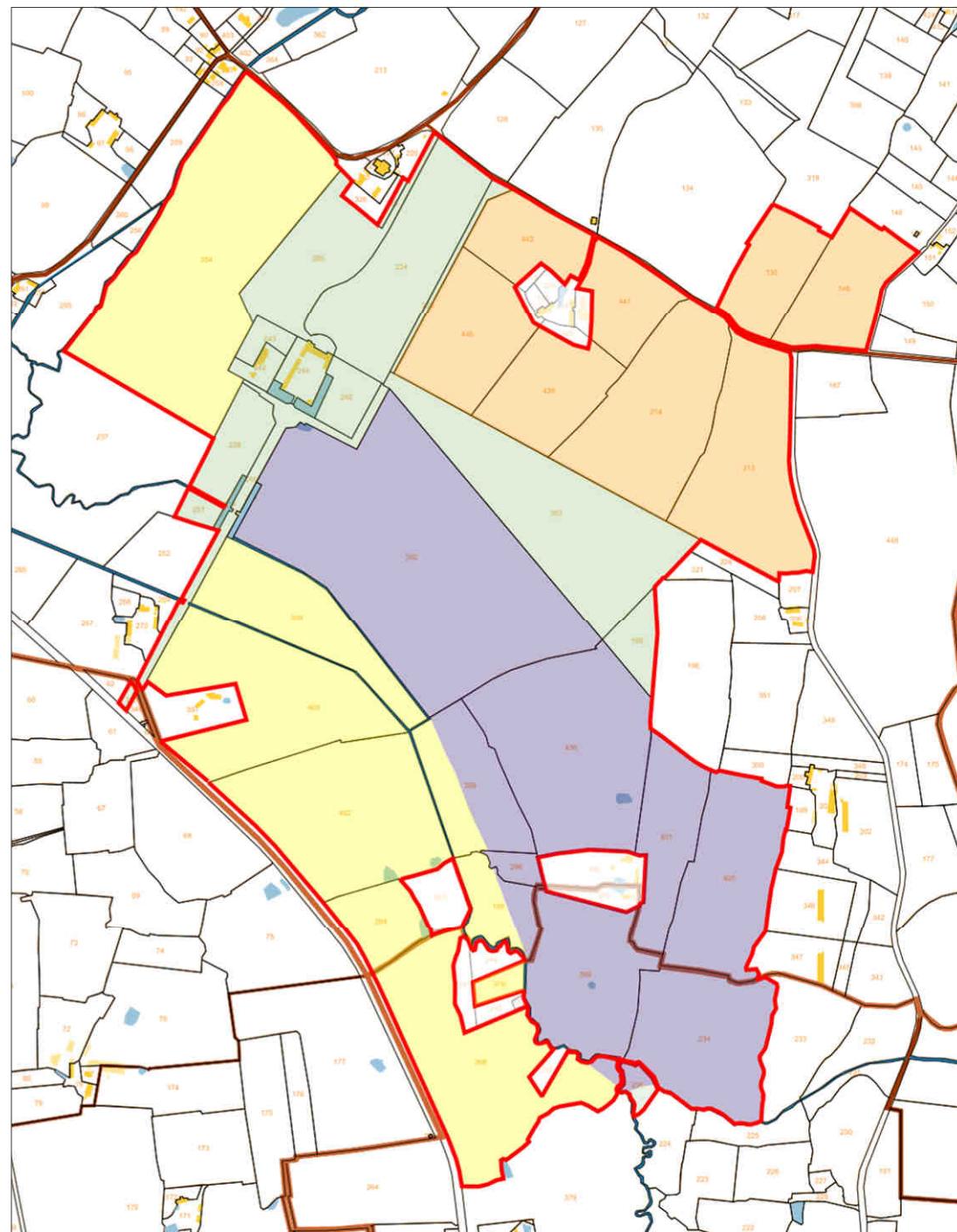
Bail au profit de Mme de V. (28ha 36a 60ca)



Parc et parcelles libres



Parcelles ne faisant pas partie de la propriété



# MONUMENT HISTORIQUE

**Sont inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques (ISMH) :** Les façades et toitures du château, des pavillons et communs, de la tour ; la cuisine, la laiterie, la salle à manger, l'escalier avec sa cage, l'antichambre, le salon et le salon de bains avec leur décor ; les douves avec leurs murs de soutènement ; le terrain d'assiette de la plate-forme d'implantation du bâti, la grande allée depuis le sud-ouest, la grande allée vers le nord avec le portail (cad. B 224, 239 à 246, 250, 285). **Cette propriété bénéficie de la fiscalité avantageuse des Monuments Historiques.**

*The following parts are listed on the Inventory of Historic Monuments : The facades and roofs of the castle, pavilions, outbuildings, and tower; the kitchen, dairy, dining room, staircase with its landing, antechamber, living room, and bathroom with their décor; the moat with its retaining walls; the ground on which the building stands, the main driveway from the southwest, the main driveway to the north with the gate (cad. B 224, 239 to 246, 250, 285).*

*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 du 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 : 2.000.000 €**

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 BOÉTIE - 75008 PARIS