



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 XVII/XIXÈME SIÈCLE DANS LE PERCHE SUR UN PARC DE 35HA

17TH/19TH CENTURY CHATEAU IN THE PERCHE REGION ON 86,5 ACRES OF PARKLAND

Référence 4495







SITUATION

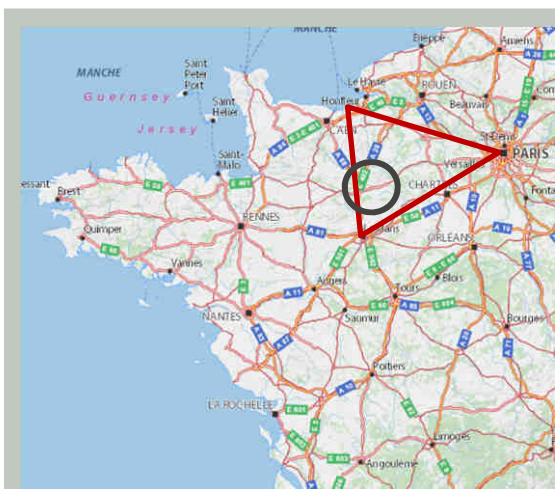
Le domaine est situé au cœur du département de l'Orne, aux portes du Parc Régional Naturel du Perche, à quelques lieues de la célèbre ville de Mortagne. Edifié en position dominante au sein d'un parc arboré au relief varié, le château impose sa prestance, émergeant d'une nature prolifique parfaitement paysagée.

A distance raisonnable se tiennent d'élégantes dépendances.....plus au loin un charmant corps de ferme à réhabiliter s'ouvre à tous types de projets, de la maison de gardien à la maison d'amis, au gîte parfait.

L'environnement est d'une grande harmonie, les arbres « remarquables » entrecoupant les prairies d'herbe généreuse sur fond de points de vue vallonnés dont le Perche regorge.

Une belle histoire de famille à écrire.... Un site voué aux équidés.....un projet évènementiel ?

La vie de château à 2h de la capitale et au milieu du triangle Paris-Le Mans-Deauville.



Quelques distances

Courses de proximité.....	4,5 km
MORTAGNE-AU-PERCHE (marché le Samedi).....	10 km
BELLÈME.....	24 km
NOGENT-LE-ROTHOU (gare SNCF).....	45 km
VERNEUIL-SUR-AVRE.....	50 km
PARIS OUEST (Saint-Cloud) via N12.....	150 km
HARAS DU PIN.....	25 min

The estate is located in the heart of the Orne department, at the gateway to the Parc Régional Naturel du Perche, just a short drive from the famous town of Mortagne. Built in a dominant position in the heart of a wooded park with a varied relief, the château imposes its presence, emerging from a prolific natural setting that is perfectly landscaped.

Elegant outbuildings stand at a reasonable distance..... plus, in the distance, a charming farmhouse in need of renovation is open to all types of project, from caretaker's cottage to guest house to perfect gîte.

The setting is one of great harmony, with 'remarkable' trees interspersed with meadows of lush grass, against a backdrop of the rolling vistas that the Perche region abounds in.

A wonderful family story.... A site dedicated to horses.....an events project?

Château life just 2 hours from the capital and in the middle of the Paris-Le Mans-Deauville triangle.

HISTORIQUE

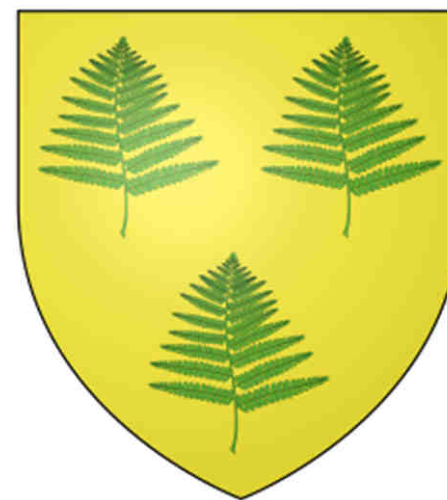
Proche d'une ancienne motte castrale dominant la Sarthe, ce qui n'était au XVII et XVIIIème siècle qu'une maison dite « aux champs », la propriété appartenait à une famille de procureurs et d'avocats alençonnais : les Bordin de la Jarriaye.

En 1857 la propriété fut acquise par Henri Maillard, fameux pâtissier-confiseur qui, après fortune faite à New-York, aménagea le domaine en résidence d'été.

Agrandi de deux pavillons d'angle, de tours en poivrière et, à l'arrière, de tourelles en encorbellement, le corps de logis a été « modernisé » en plusieurs étapes.

Avec son entrée précédée d'un péristyle à colonnes, il rappelle les riches demeures américaines, très en vogue outre-Atlantique au XIXème.

Les propriétaires actuels en font l'acquisition il y a 4 ans, avec la ferme intention d'une restauration rigoureuse, rêvant d'y résider de manière permanente. Habitant l'étranger, la gestion des travaux à distance s'avère délicate et prend trop le pas sur l'activité professionnelle, ne permettant pas l'aboutissement des travaux.



MORTAGNE -AU-PERCHE



Close to an ancient castle mound overlooking the Sarthe, what was in the 17th and 18th centuries simply a house 'in the fields', the property belonged to a family of solicitors and barristers from Alençon: the Bordin de la Jarriaye family.

In 1857, the property was acquired by Henri Maillard, a famous confectioner who, after making his fortune in New York, converted the estate into a summer residence.

Extended with two corner pavilions, pepper-pot towers and corbelled turrets at the rear, the main building has been 'modernised' in several stages.

With its entrance preceded by a columned peristyle, it is reminiscent of the rich American homes that were very fashionable in the 19th century.

The current owners acquired the property 4 years ago, with the firm intention of carrying out a rigorous restoration and dreaming of living there permanently. Living abroad, managing the work from a distance proved to be tricky and took up too much of their professional time, preventing the work from being completed.

LE PERCHE

Situé au cœur de l'Orne à 10km de la propriété, au milieu des collines et des plaines du Perche, cette petite cité de caractère propose un patrimoine historique, culturel et naturel remarquable. L'ancienne ville n'est que ruelles, venelles et rues pavées qui témoignent de la richesse historique d'une ville fortifiée.

Au détour des remparts et de ses vestiges s'offrent, parfois avec discrétion, de nombreuses belles demeures et hôtels particuliers, qui plongent l'œil dans une atmosphère d'authenticité et de richesse architecturale reconnue.

Le Perche, véritable vitrine de la Normandie et ancienne province française, est également réputée pour ses collines, ses plaines, son parc naturel régional et ses forêts.

Sa situation géographique privilégiée entre Paris et la Bretagne a participé à faire de Mortagne-au-Perche une cité attractive aux allures de « capitale » du Perche.

De nombreuses activités culturelles et festives sont proposées chaque année (foire au boudin, festival musical, journées Européennes du patrimoine, salon des antiquaires, foire aux plantes, fête de la musique, programmation culturelle Carré du Perche, programmation cinéma, rencontres philosophiques expositions d'art...)

Sites emblématiques, atmosphères singulières, ambiances inspirantes, apaisantes ou énergisantes.....Bienvenue dans le Perche.



Les percherons - Source : parc-naturel-perche.fr



Ville de Mortagne - Source : Orne Tourisme

Situated in the heart of the Orne region, 10km from the property, amidst the hills and plains of the Perche, this small town full of character boasts a remarkable historical, cultural and natural heritage. The old town is made up of narrow streets, alleyways and cobbled lanes that bear witness to the rich history of a fortified town.

Around the ramparts and the remains of the fortified town, you'll find a host of beautiful residences and private mansions, some of which are very discreet, offering an atmosphere of authenticity and architectural richness.

The Perche, a veritable showcase for Normandy and a former French province, is also renowned for its hills, plains, regional nature park and forests.

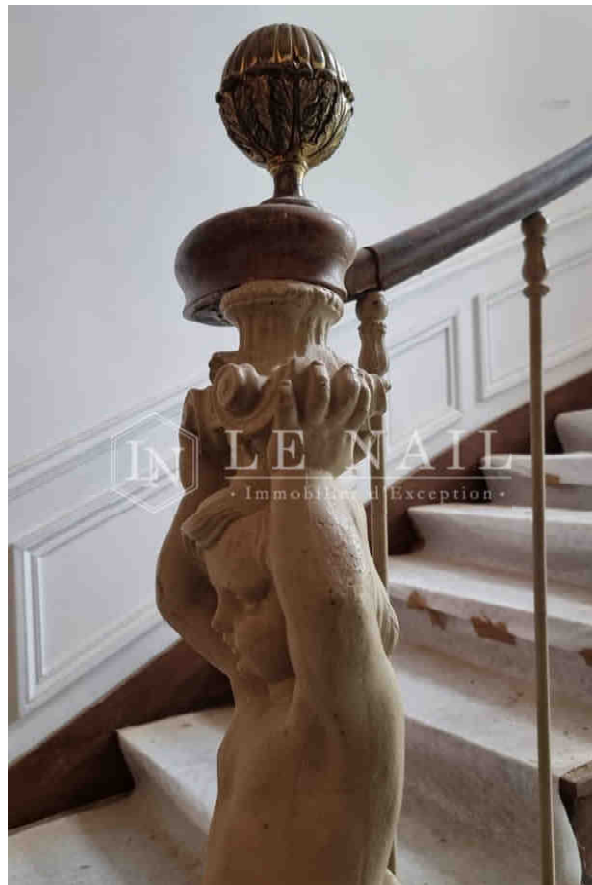
Its privileged geographical location between Paris and Brittany has helped to make Mortagne-au-Perche an attractive city with the allure of the 'capital' of the Perche.

Many cultural and festive activities are organised each year (black pudding fair, music festival, European Heritage Days, antique fair, plant fair, music festival, Carré du Perche cultural programme, cinema programme, philosophical meetings, art exhibitions, etc.).

Emblematic sites, unique atmospheres, inspiring, soothing or energising surroundings.....Welcome to the Perche.

DESCRIPTIF

La modeste demeure du XVII^{ème} siècle a traversé plus de 2 siècles avant de s'offrir un statut de château, à grands renforts d'adjonctions de tours et pavillons qui aujourd'hui lui confèrent un équilibre et une harmonie remarquables. Sur sa face axée au Sud deux élégantes tours rehaussent un corps de logis sobre, élevé sur 3 niveaux coiffé d'une couverture en ardoise présentant 3 lucarnes à fronton, et 2 « œil de bœuf » en zinc, témoins du grand siècle. L'ensemble est flanqué de 2 pavillons rapportés au XIX^{ème} siècle, aux proportions plus imposantes, mais s'intégrant parfaitement au corps de logis. A noter une avancée, dite « péristyle », soutenue par 4 colonnes à « gousse », surélevée d'une terrasse à balustres. Sur sa face Nord les tours ont disparu au profit de 2 poivrières de forme triangulaire. La symétrie est parfaite et l'ensemble ne manque pas d'élégance. A noter « les dents du diable » qui surmontent l'ensemble de la toiture. La propriété est appareillée de pierre enduite à la chaux, chaînée de pierre de taille en granit.



ENTRÉE

Le château développe une surface habitable de **602 m²** ainsi distribués :

Au rez-de-chaussée : entrée centrale par le péristyle donnant sur un vaste vestibule mettant en valeur un bel escalier bois à colimaçons, ceint d'une rampe élégante en fer forgé. Sol original en mosaïque.

En partie droite :

- Salle à manger parquetée point de Hongrie, boiseries basses. Plafond mouluré. Cheminée marbre à trumeau.
- Accès à la tour Sud, actuellement en travaux, destinée à devenir un bureau. Sol en carreaux de ciment.
- Arrière-cuisine, actuellement en cours d'isolation. Sol béton. Cheminée en pierre avec décor original.
- Cuisine, également en cours de rénovation (sol béton, isolation en cours) – En attente d'une cuisine équipée (plan dispo).

En partie gauche :

- Salon parqueté point de Hongrie (en cours). Murs et plafonds plâtrés et moulurés. Elégante cheminée marbre.
- Accès à la tour sud, aménagée en salle d'eau / WC. Boiseries peintes. Sol en carrelage.
- Grand salon parqueté point de Hongrie, dit « salle de billard ». Boiseries hautes. Solives apparentes. Cheminée bois à trumeau.



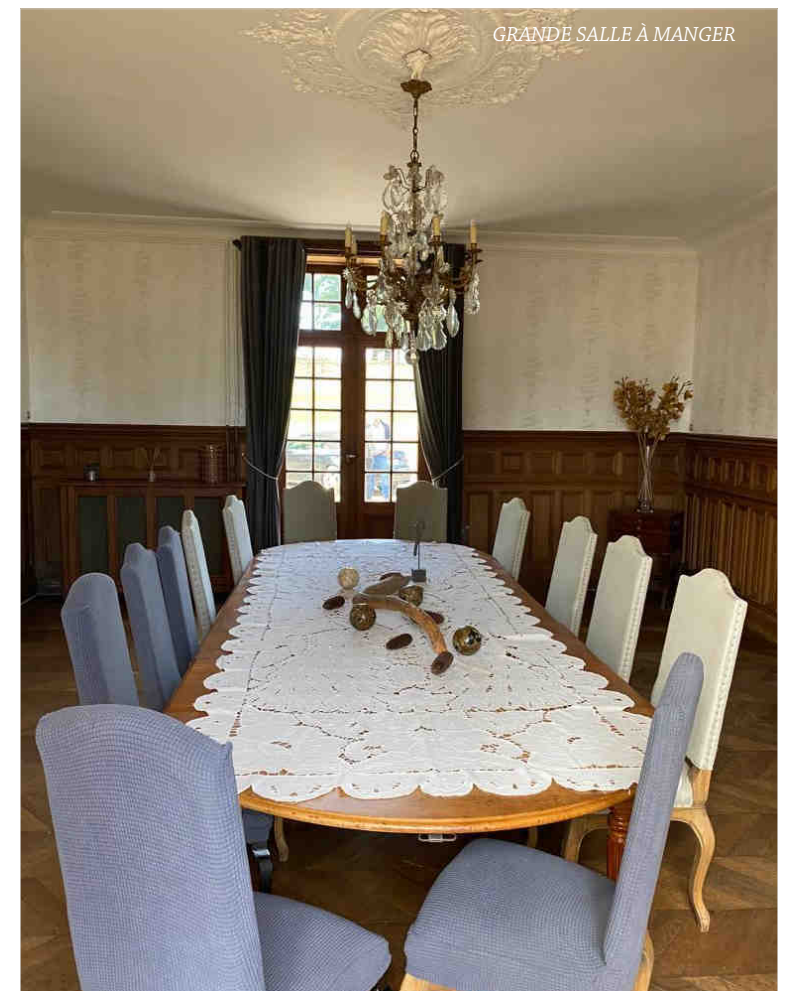
CHEMINÉE DU GRAND SALON



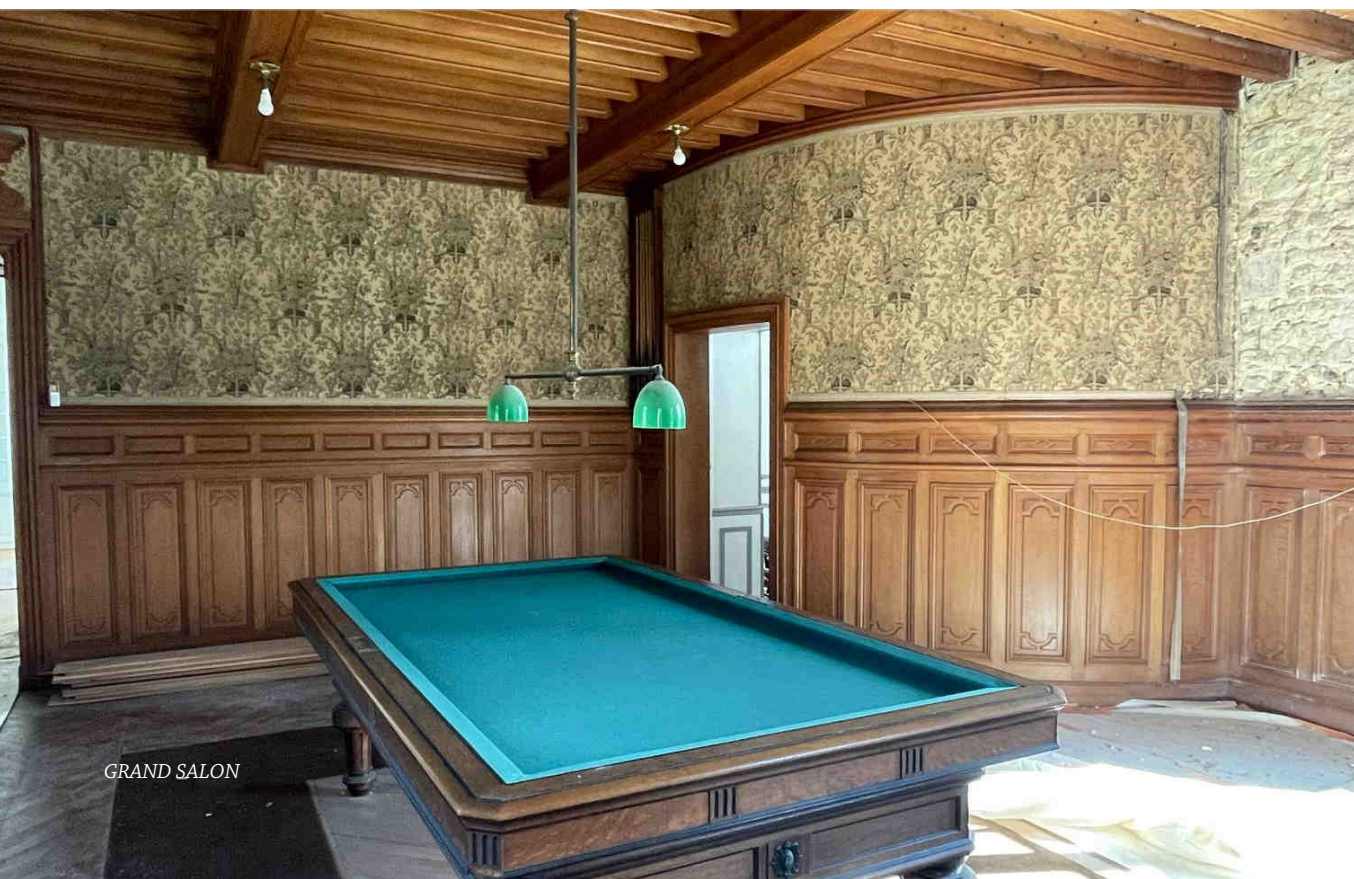
BUREAU



PETITE SALLE À MANGER



GRANDE SALLE À MANGER



GRAND SALON



PALIER AU PREMIER ETAGE



CHAMBRE AU PREMIER ETAGE



Au premier étage : Palier parqueté point de Hongrie ; Départ d'escalier vers le deuxième étage.

En partie droite :

- Dégagement desservant un WC et une future salle de bains (en travaux).
- Chambre n°1 parquetée point de Hongrie. Cheminée marbre. Accès vers tour Sud aménagée en futur dressing.
- Chambre n°2 parquetée point de Hongrie (en travaux). En pignon Ouest. Cheminée marbre.
- Tourelle en encorbellement, sans affectation précise (Nord).

En partie gauche :

- Dégagement en cours de redistribution de l'espace (futurs WC et salle de bains).
- Chambre n°3 parquetée point de Hongrie, en pignon Est. Murs papier peint. Plafond mouluré. Cheminée marbre.
- Chambre n°4 parquetée point de Hongrie. Papier peint. Plafond mouluré. Cheminée marbre avec trumeau.
- Accès tour Sud vers un dressing commun avec la chambre n°5.
- Chambre n°5 parquetée point de Hongrie. Murs tissus. Plafond mouluré. Cheminée marbre.
- Tourelle en encorbellement, sans affectation précise (Nord).

Au deuxième étage : Palier en plancher.

En partie droite :

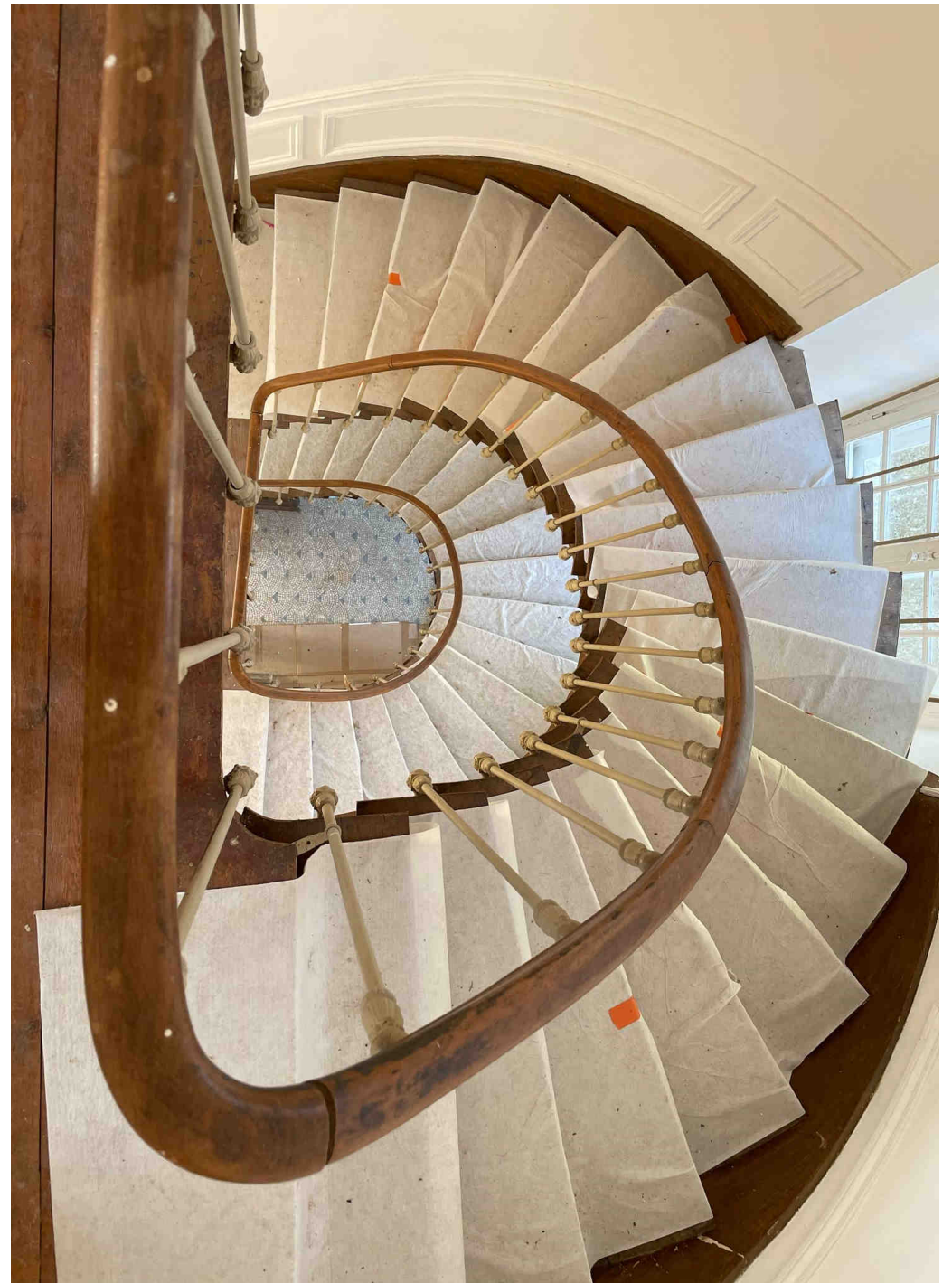
- Dégagement en parquet desservant un espace ouvert de distribution. Ballon électrique 1.
- Salle d'eau avec vasque, et WC/lave-mains indépendant.
- Chambre n°6 en plancher. Plâtrerie. Cheminée marbre noir. Petit salon de lecture et accès à la tour Sud (tomettes).
- Chambre n°7 en plancher (pignon Ouest). Cheminée marbre.

En partie gauche :

- Dégagement avec placards. WC/lave-mains. Ballon électrique 2.
- Chambre n°8 en plancher. Plâtrerie.
- Accès tour Sud, pièce sans affectation précise. Plâtre. Tomettes.
- Salle de bains en plancher. Double vasque.
- Chambre n°9 en parquet, avec boudoir attenant, située en pignon Est.



CHAMBRES AU PREMIER ÉTAGE



This modest 17th century residence lasted more than 2 centuries before becoming a château, with the addition of towers and pavilions that today give it a remarkable balance and harmony. On the south-facing side, two elegant towers enhance the sober 3-storey main building, topped by a slate roof with 3 pedimented dormers and 2 zinc 'oeil de boeuf' windows, evidence of the great century. The property is flanked by 2 pavilions added in the 19th century, of more imposing proportions, but which blend in perfectly with the main building. Note the 'peristyle' overhang, supported by 4 'gousse' columns and topped by a terrace with balusters. The towers on the north side have been replaced by 2 triangular pepper pots. The symmetry is perfect and the overall effect is not lacking in elegance. Note the 'devil's teeth' that crown the entire roof. The property's stonework is rendered in lime and chained with granite ashlar.

The château has 602 sqm of living space, distributed as follows:

Ground floor : central entrance via the peristyle leading to a vast vestibule featuring a beautiful wooden spiral staircase with an elegant wrought iron banister. Original mosaic floor.

On the right-hand side :

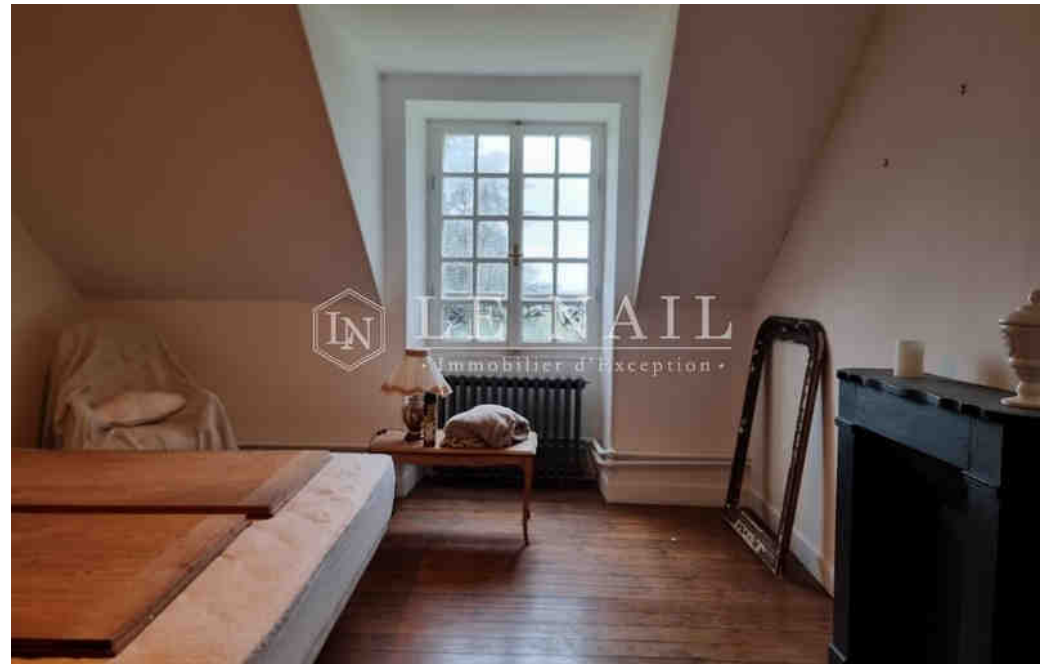
- Dining room with herringbone parquet flooring and low panelling. Moulded ceiling. Marble fireplace with trumeau.
- Access to the south tower, currently undergoing works and destined to become an office. Cement tiled floor.
- Back kitchen, currently being insulated. Concrete floor. Stone fireplace with original decoration.
- Kitchen, also being renovated (concrete floor, insulation in progress) - awaiting a fitted kitchen (floor plan available).

On the left :

- Living room with herringbone parquet flooring (in progress). Plastered and moulded walls and ceilings. Elegant marble fireplace.
- Access to the south tower, converted into a shower room / WC. Painted wood panelling. Tiled floor.
- Large lounge with herringbone parquet flooring, known as the 'billiards room'. High wood panelling. Exposed joists. Wood fireplace with overmantel.



PALIER AU DEUXIEME ETAGE



CHAMBRE AU DEUXIEME ETAGE



CHAMBRE AU DEUXIEME ETAGE



SALLE DE BAIN AU DEUXIEME ETAGE

First floor : landing with herringbone parquet flooring; staircase leading to the second floor.

On the right-hand side :

- Hallway leading to a WC and a future bathroom (under construction).
- Bedroom 1 with herringbone parquet flooring. Marble fireplace. Access to the south tower, which will be used as a dressing room.
- Bedroom 2 with herringbone parquet flooring (work in progress). West gable. Marble fireplace.
- Corbelled turret with no specific use (north).

Left-hand side :

- Clearance being redistributed (future WC and bathroom).
- Bedroom 3 with herringbone parquet flooring, in the east gable. Walls with wallpaper. Moulded ceiling. Marble fireplace.
- Bedroom 4 with herringbone parquet flooring. Wallpaper. Moulded ceiling. Marble fireplace with overmantel.
- South tower access to dressing room shared with bedroom 5.
- Bedroom 5 with herringbone parquet flooring. Fabric walls. Moulded ceiling. Marble fireplace.
- Corbelled turret with no specific use (north).

Second floor : Floor landing.

On the right-hand side :

- Parquet flooring leading to an open plan distribution area. Electric hot water tank 1.
- Shower room with washbasin and separate WC/hand basin.
- Bedroom 6 with wooden floor. Plasterwork. Black marble fireplace. Small reading room and access to the south tower (terracotta floor tiles).
- Bedroom 7 (West gable). Marble fireplace.

Left-hand side :

- Clearing with cupboards. WC/hand wash basin. Electric balloon 2.
- Bedroom 8 with wooden floor. Plasterwork.
- South tower access, room not specifically used. Plasterwork. Tiles.
- Underfloor bathroom. Double washbasin.
- Bedroom 9 with parquet floor and adjoining boudoir, situated in the east gable.

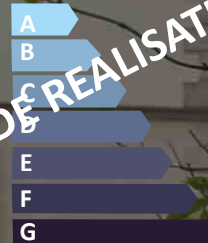
ETAT GÉNÉRAL ET CONFORT

Les propriétaires ont acquis la propriété il y a 4 ans, héritant d'un ensemble structurellement sain, mais nécessitant de sérieuses rénovations intérieures. Les travaux de « mise à nu » de certains murs et planchers ont préalablement été nécessaires pour permettre un traitement fongicide rigoureux, afin de garantir la totale salubrité des lieux.

Les travaux engagés ont permis de rendre habitable certains espaces de la propriété, mais certains postes essentiels à la vie courante (cuisine) restent en attente d'implantation. La décision d'une mise en vente professionnellement contrainte ne permettra pas de faire aboutir les projets initiaux.

- Toiture ardoise au crochet en bel état apparent.
- Charpentes en chêne.
- Cheminées marbre fonctionnelles.
- Chéneaux en zinc – Gouttières en fonte.
- Murs extérieurs en pierre, enduits.
- Huisseries : bois double-vitrage. Volets bois.
- Sols : RDC parquet point de Hongrie, carreaux de ciment, carrelage, mosaïque, béton / Etage 1 parquet point de Hongrie / Etage 2 plancher/tomettes.
- Plâtrerie : plâtre ou boiserie basses + papier peint.
- Sanitaires récents et fonctionnels (d'autres en attente).
- Salle d'eau et salle de bains fonctionnelles (d'autres en attente).
- Décoration : plâtre ou papier-peint anciens.
- Electricité : RDC (réservation) / Etage 1 (incomplète) / Etage 2 (opérationnelle).
- Alimentation en eau de la ville.
- Chauffage par chaudière au fuel CHAPPEE 2009. Radiateurs fonte. Présence de 2 cumulus électriques de 200l chacun, à l'étage 2. Présence d'une pompe à chaleur ERSET de 20213.
- Assainissement individuel de type fosse toutes eaux, contrôlé le 18/10/2022 (incomplète).
- Portail principal électrique.
- Luminaires extérieurs.
- ADSL : bonne connexion – Fibre possible (Orange).
- Traitement fongicide réalisé entre Février et Septembre 2022.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (DPE)



DPE EN COURS DE RÉALISATION

Une campagne de travaux s'avère nécessaire pour parachever l'existant du château. Les projets initiaux de la dépendance sont parfaitement identifiés (cf plans joints), mais peuvent encore faire l'objet de modifications en fonction des choix du futur hôte des lieux.



The owners acquired the property 4 years ago, inheriting a structurally sound property in need of serious interior renovation. Some of the walls and floors had to be 'stripped bare' beforehand to allow rigorous fungicide treatment, so as to ensure that the property was completely healthy.

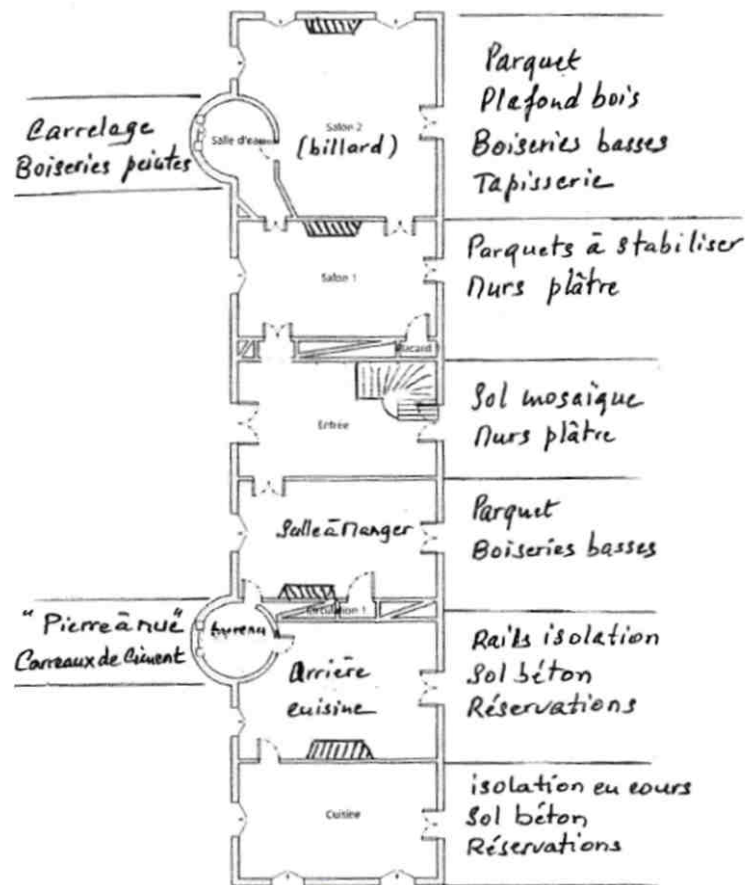
The work carried out has made some areas of the property habitable, but certain essential items (kitchen) have yet to be installed. The decision to put the property up for sale under professional constraints will not allow the initial plans to be fulfilled.

- *Hooked slate roof in good visible condition.*
- *Oak roof timbers.*
- *Functional marble fireplaces.*
- *Zinc flues - Cast-iron gutters.*
- *Rendered stone exterior walls.*
- *Double-glazed wooden door frames. Wooden shutters.*
- *Floors: Ground floor: herringbone parquet, cement tiles, tiling, mosaics, concrete / 1st floor: herringbone parquet / 2nd floor: wooden floor/tomettes.*
- *Plasterwork: plaster or wood panelling + wallpaper.*
- *Recent and functional sanitary facilities (others pending).*
- *Shower room and bathroom functional (others pending).*
- *Decoration: old plaster or wallpaper.*
- *Electricity: ground floor (reservation) / 1st floor (incomplete) / 2nd floor (operational).*
- *City water supply.*
- *Heating by CHAPPEE 2009 oil-fired boiler. Cast iron radiators. There are 2 electric hot water tanks(200 l each) on floor 2. An ERSET 20213 heat pump.*
- *Individual septic tank, inspected on 18/10/2022 (incomplete).*
- *Electric main gate.*
- *Exterior light fittings.*
- *ADSL: good connection - Fibre possible (Orange).*
- *Fungicide treatment carried out between February and September 2022.*

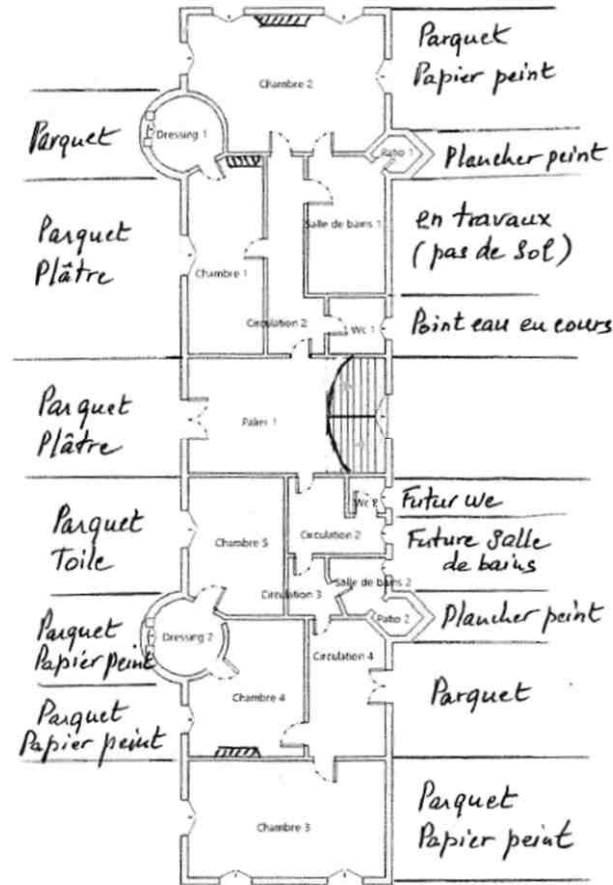
A campaign of works is required to complete the existing chateau. The initial plans for the outbuilding are clearly identified (see attached plans), but may still be subject to change depending on the choices made by the future owner.

DISTRIBUTION INTÉRIEURE

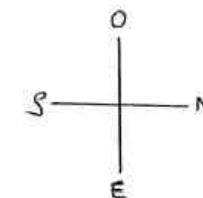
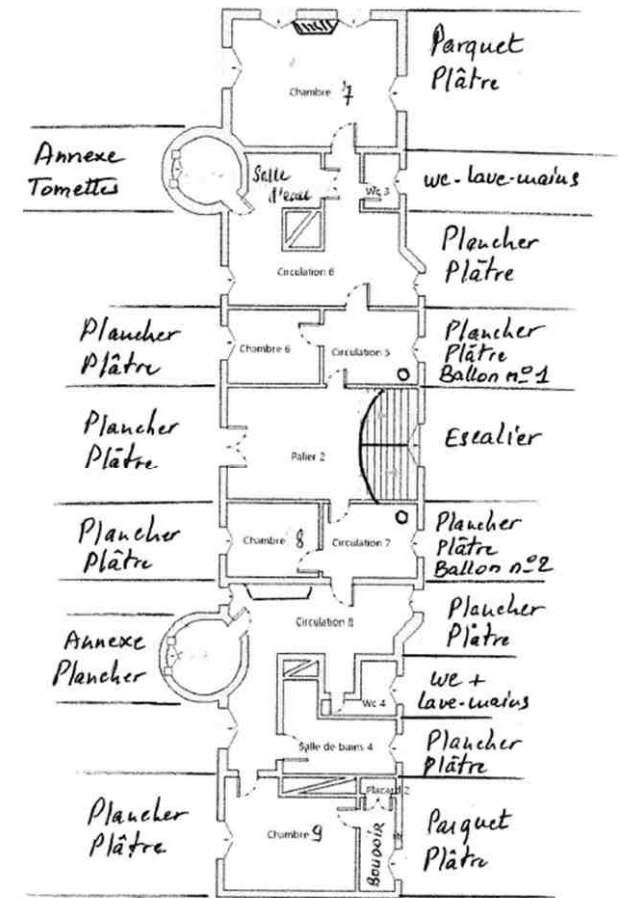
REZ-DE-CHAUSSÉE



1er ÉTAGE



2e ÉTAGE



Légendes

HSP : hauteur sous plafond

SDB : salle de bains

SDE : salle d'eau

DISTRIBUTION INTÉRIEURE

SURFACES APPROXIMATIVES ET ARRONDIES

TOTAL GLOBAL : ENVIRON 600 m² +/- 10%

REZ-DE-CHAUSSEE :

Cuisine : $6 \times 4.30 = 25.80 \text{ m}^2$
Arrière cuisine/salle à manger : $6 \times 5 = 30 \text{ m}^2$
Tourelle/bureau : environ 3 m^2
Grande salle à manger : $7 \times 5.40 = 37.80 \text{ m}^2$
Entrée : $6.70 \times 3.40 = 23.8 \text{ m}^2$
Salon : $7 \times 5.50 = 38.50 \text{ m}^2$
Salle de billard : $7 \times 7 = 49 \text{ m}^2$
Cabinet de toilette : environ 3.50 m^2

TOTAL REZ-DE-CHAUSEE :

ENVIRON 212 m²

HSP : 3.20 m

1^{ER} ETAGE :

Palier/salon : $6 \times 3.60 = 21.60 \text{ m}^2$

Droite :

Couloir : $7 \times 1.10 = 7.70 \text{ m}^2$
Toilette : $2.20 \times 1.40 = 3 \text{ m}^2$
Chambre 1 : $5.75 \times 3.60 = 21 \text{ m}^2$
Chambre 2 (parentale) : $7 \times 7 = 49 \text{ m}^2$
Salle de bain : $4.90 \times 2.30 = 11.30 \text{ m}^2$

Gauche :

Palier/sas : $2.80 \times 2.50 = 7 \text{ m}^2$
Toilette : 1 m^2
Chambre 3 : $5.80 \times 4.10 = 23.80 \text{ m}^2$
2^{ème} palier/couloir : $5.00 \times 1.90 = 9.50 \text{ m}^2$
Chambre 4 : $5.10 \times 4.50 = 23 \text{ m}^2$
Chambre 5 : $6.00 \times 4.60 = 27.60 \text{ m}^2$

TOTAL 1^{er} ETAGE :

ENVIRON 205 m²

HSP : 2.80 m

2^{ÈME} ETAGE :

Palier/bureau : $5.10 \times 3.50 = 18.00 \text{ m}^2$

Droite :

Alcôve avec salle d'eau : $3.70 \times 3.00 = 11.10 \text{ m}^2 + 2.00 \text{ m}^2$
Chambre 6 : $4.20 \times 3.70 = 7.90 \text{ m}^2$
2^{ème} palier : $5.00 \times 5.00 = 25 \text{ m}^2$
Chambre 7 (enfant) : $4.00 \times 3.80 = 15.20 \text{ m}^2$
Chambre 8 : $6.30 \times 5.60 = 11.90 \text{ m}^2$

Gauche :

Palier : $3.90 \times 3.00 = 11.70 \text{ m}^2$
Chambre 9 : $4.30 \times 3.85 = 16.50 \text{ m}^2$
2^{ème} palier de distribution : 19 m^2
Salle de bain : $4.00 \times 3.00 = 12.00 \text{ m}^2$
Chambre 10 y compris le dressing : $3.50 \times 4.00 + 4.00 \times 1.20 = 18.80 \text{ m}^2$
Chambre 11 (enfant) : $4.00 \times 3.80 = 15.20 \text{ m}^2$

TOTAL 2^{ème} ETAGE :

ENVIRON 185 m²

HSP : 2.20 m

TERRAIN

L'œil contemplatif est rapidement absorbé par l'élégance des lieux révélant au loin un mystérieux château aux allures de « conte de fée ». Le décor est idyllique, des arbres centenaires aux haies vives colorées, des parterres de buis aux fleurs sauvages.....tout contribue à faire de ce parc ordonnancé à l'anglaise un joyau de nature.

Le remarquable portail en fer forgé s'ouvre sur une belle allée qui serpente le long de vastes pâtures, fixant au loin la riche architecture du château et de ses dépendances. On ne saurait oublier de jeter un œil admiratif sur le bassin circulaire, point d'orgue d'une prise de contact enchantée.

La propriété est adossée à une petite colline, prémisses d'un plateau culminant qui réserve de jolis points de vue, parfaitement préservés.

Les dépendances principales sont en léger retrait, celles d'exploitation hors de vue.

A quelques 250m du château, en contre-bas, un ancien corps de ferme aux accès indépendants, offre un potentiel logis aux destinations multiples, du logement de gardien à la création d'un gîte, ou tout simplement pour y loger ses amis.

Le domaine est très marqué par sa vocation équestre, manifestée par les nombreux paddocks existants, la présence des écuries, d'un manège couvert, d'une carrière, et de nombreux petits abris en bois (4x3m).

Les pâtures sont saines et non mouillantes, considérant la topographie des lieux.

Une parcelle de bois, située en haut de colline, complète le décor, et assure couvert et tranquillité à quelques chevreuils sédentaires....

L'intégralité de la propriété est exempte de pollutions visuelle ou olfactive ; un vent généreux peut parfois rappeler que la civilisation existe, mais ne devrait pas troubler déraisonnablement les oreilles sensibles.

L'ensemble constitue une entité foncière de 35 ha 40 a 77ca, sans aucune servitude..

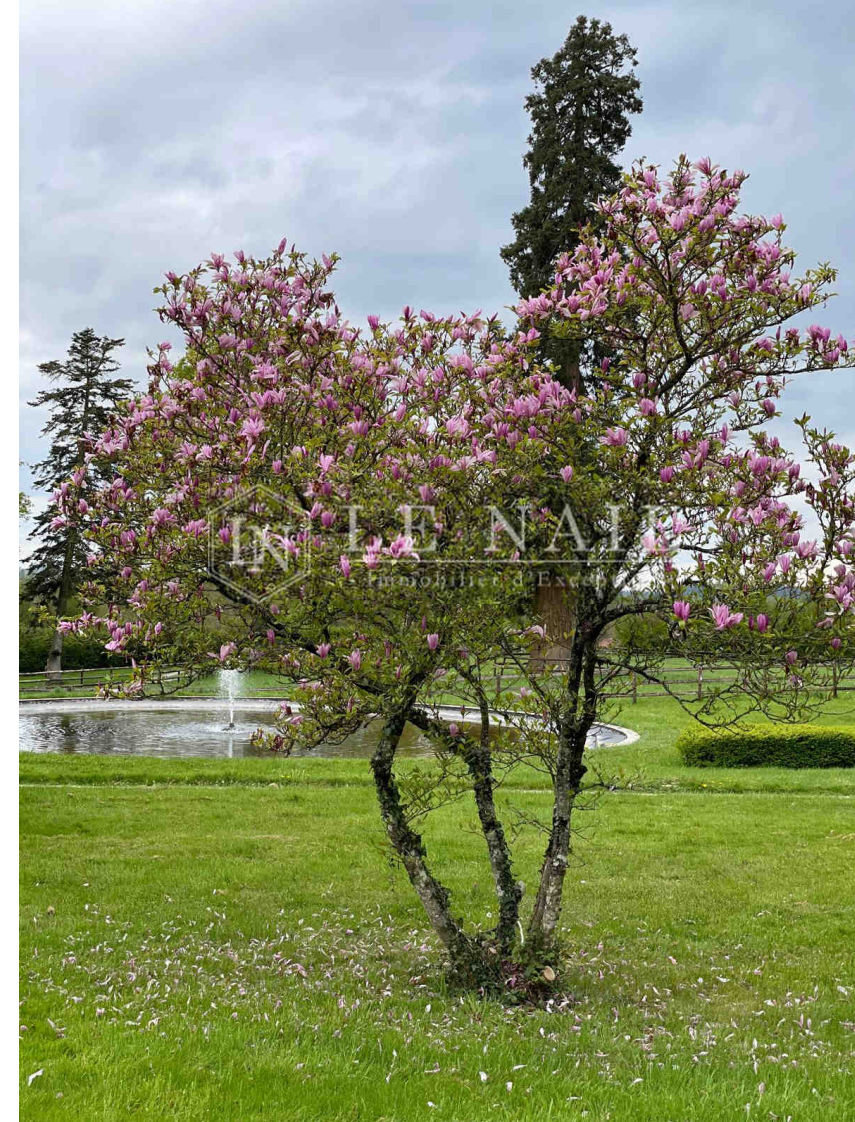
La vie de château à 2h de Paris.....un paradis dans le Perche...



VUE DEPUIS LE CHÂTEAU



IN LE NAIL
• Immobilier d'Exception





The contemplative eye is quickly absorbed by the elegance of the grounds, revealing a mysterious fairytale château in the distance. The setting is idyllic, with century-old trees, brightly-coloured hedges, boxwood beds and wild flowers..... all contributing to making this English-style park a natural gem.

The remarkable wrought-iron gateway opens onto a beautiful driveway that winds its way along vast pastures, gazing into the distance at the rich architecture of the château and its outbuildings. Don't forget to admire the circular pool, the highlight of an enchanting visit.

The property backs onto a small hill, the precursor of a high plateau that offers lovely, unspoilt views.

The main outbuildings are set back slightly and the farm out of sight.

Some 250 m from the château, on a lower level, a former farm building with independent access offers potential accommodation for a wide range of uses, from caretaker's accommodation to a gîte, or simply to accommodate friends.

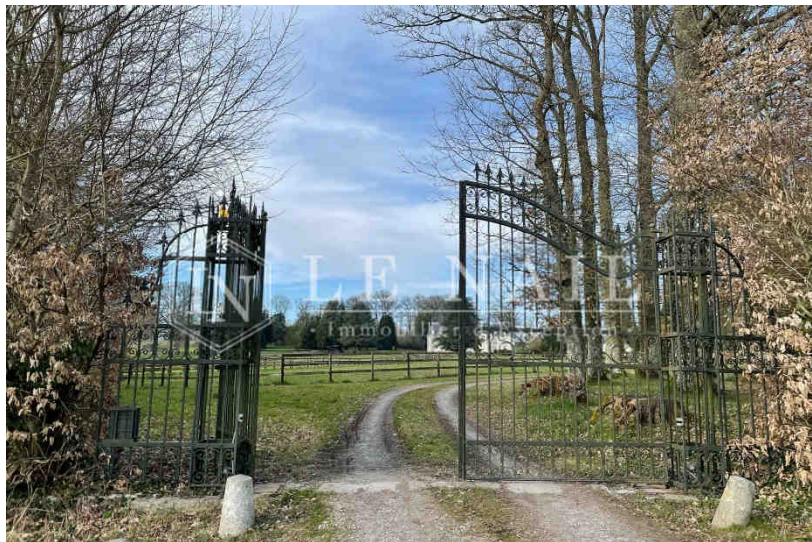
The estate has a strong equestrian vocation, as evidenced by the numerous existing paddocks, the stables, a covered riding arena, a quarry and numerous small wooden shelters (4x3m).

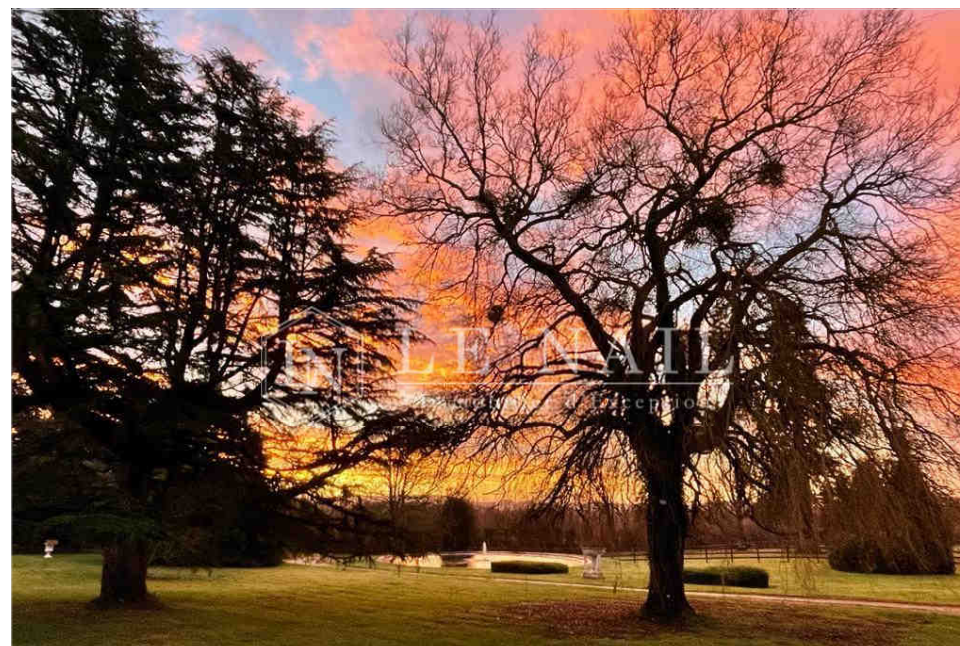
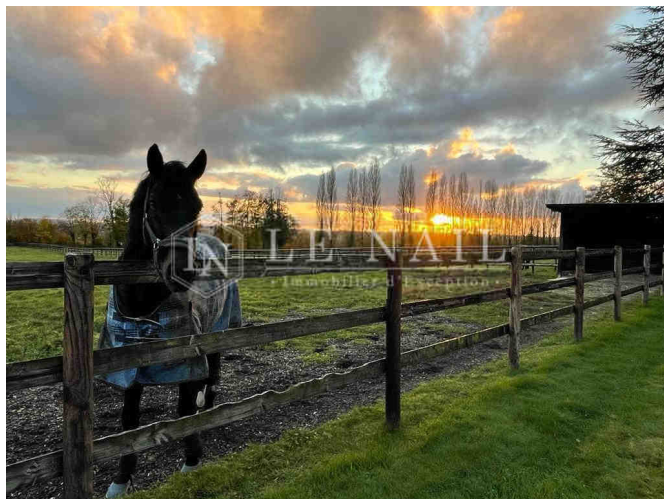
The pastures are healthy and not wet, given the topography of the area.

A patch of woodland at the top of the hill completes the setting, providing cover and peace and quiet for a few sedentary roe deer....

The entire property is free from visual or olfactory pollution; a generous breeze may occasionally remind us that civilisation exists, but should not disturb sensitive ears unreasonably.

The entire property covers 86,5 acres, with no easements. Castle life 2 hours from Paris.....a paradise in the Perche...







1) DÉPENDANCE



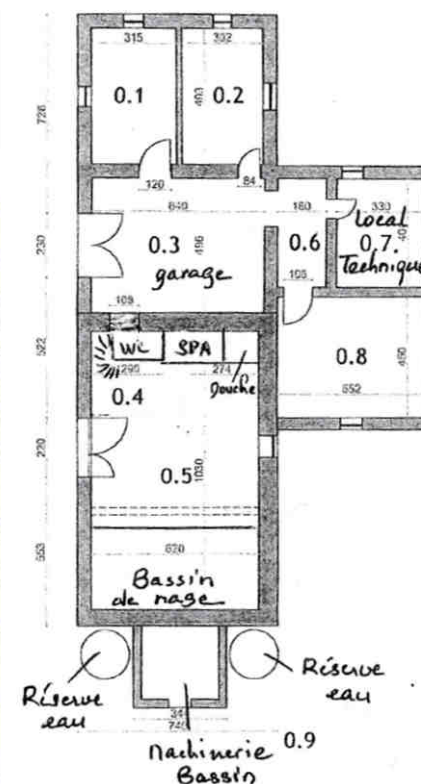
DÉPENDANCES

1) DÉPENDANCE : en pierre enduite sous tuileaux, présentant deux niveaux, soit environ un total de **350m²**.

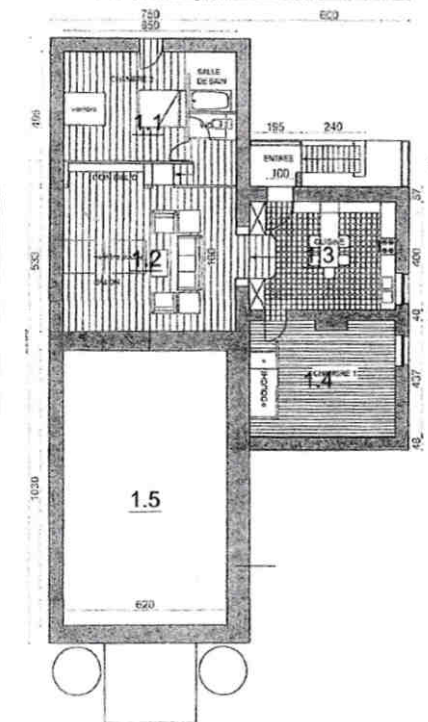
Un projet d'aménagement de type « LOFT » est en cours, dont une partie déjà fonctionnelle :

- Rez-de-chaussée : espace détente comprenant un bassin de nage, SPA, douche et WC.
- Etage : projet d'un salon/cuisine/salle de bains /WC/2 chambres.
- En annexe rez-de-chaussée : Atelier/local technique/grande pièce/débarras/garage. 2 réserves d'eau en pignon/machinerie bassin de nage.

REZ-DE-CHAUSSÉE

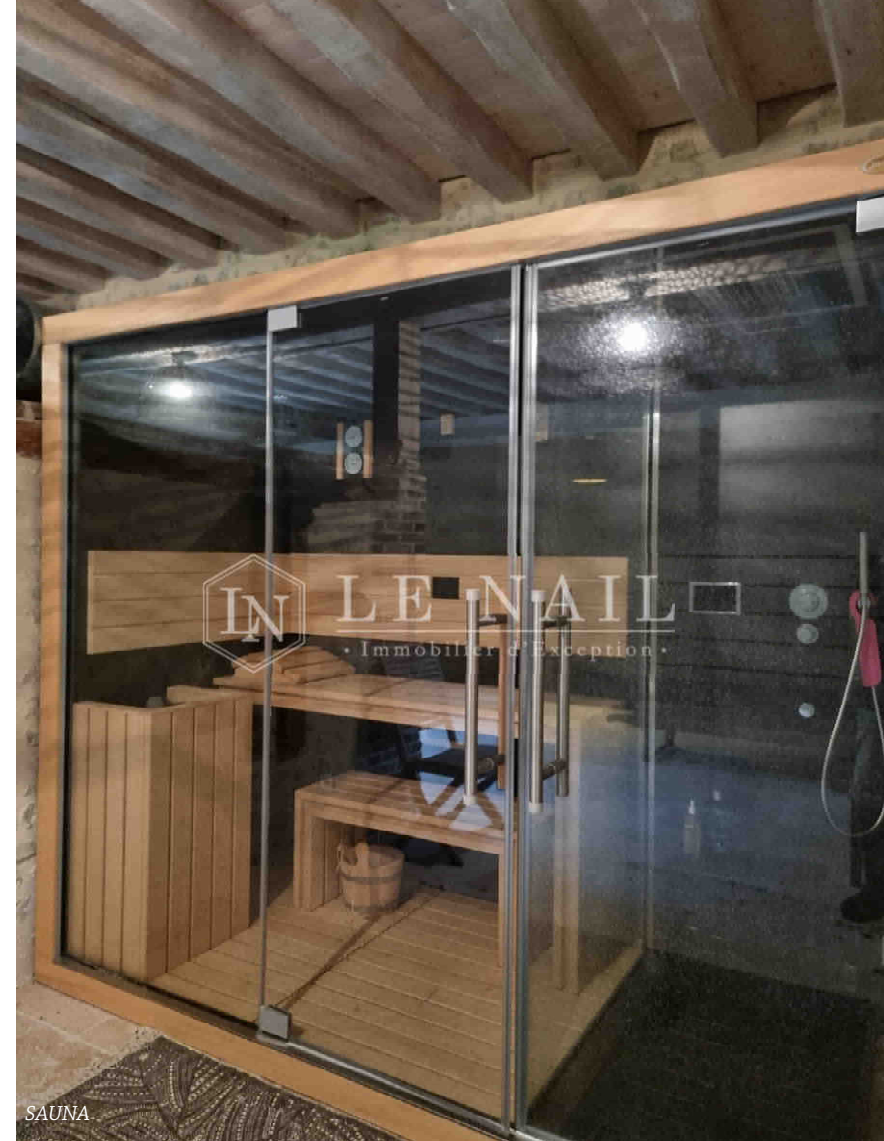


1ER ÉTAGE





PISCINE



SAUNA

1) DÉPENDANCE

2) ECURIES : bel ensemble en pierre enduite couronné de briques, surmonté d'une couverture en ardoise, et présentant au cœur de sa façade un très élégant belvédère.

- La partie centrale avant est occupée par 4 boxes (3,50 x 3m), briquetés « à champ ». HSP 3,25m.

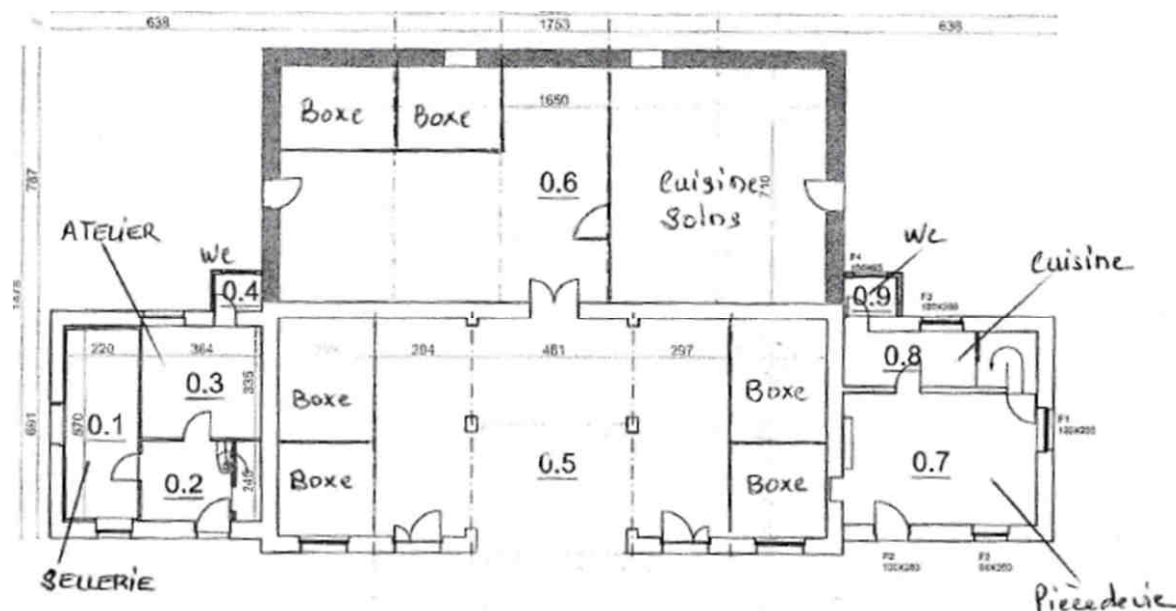
L'arrière comprend 2 autres boxes et un compartiment paille. Possibilité box supplémentaire. Sol pavé.

Directement attenante, vaste pièce (7 x 6,30 m), destinée aux soins/nutrition/pharmacie/stockage.

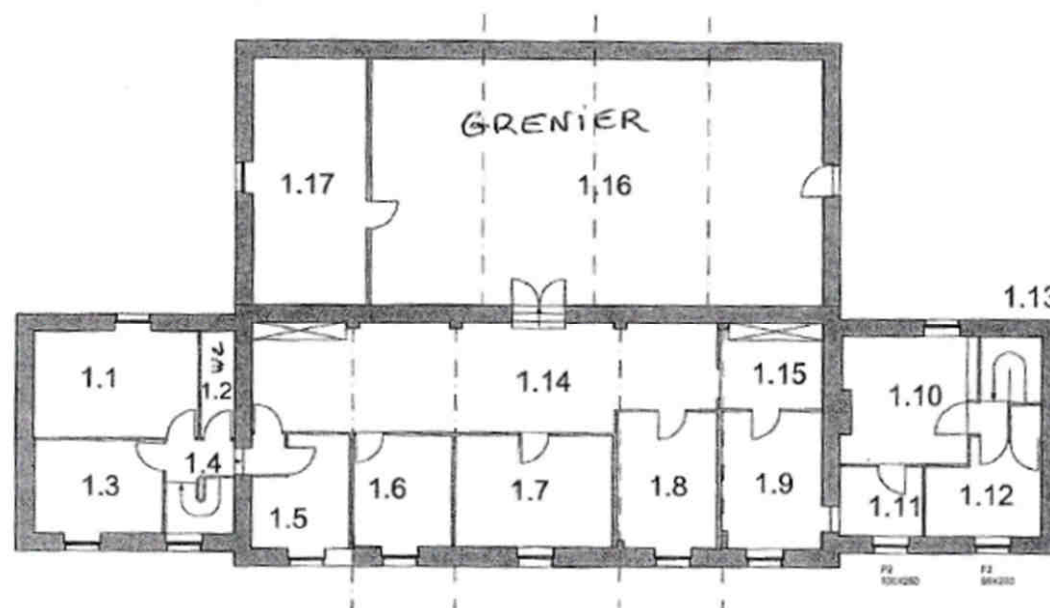
Présence eau/électricité avec tableau électrique récent. Compteur Linky.

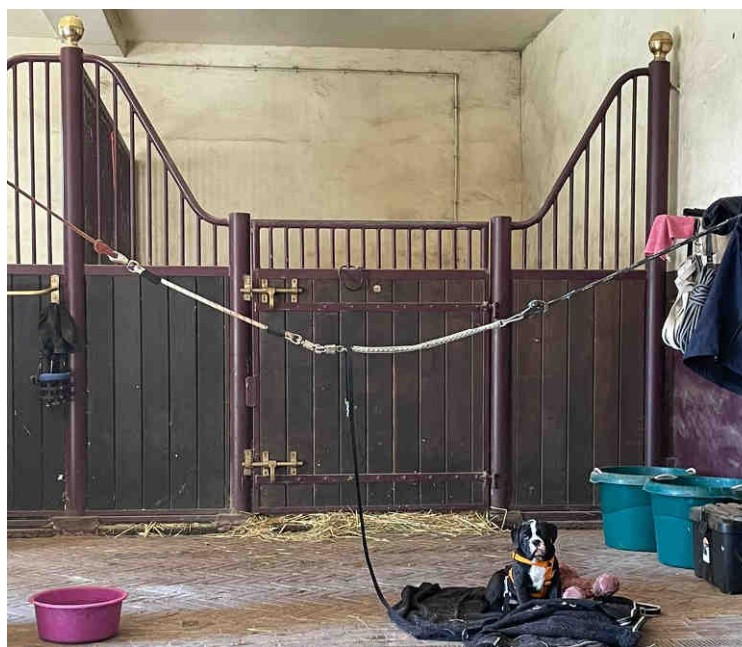
- En partie gauche entrée/sellerie / atelier//WC.
- En partie droite : petit logement comprenant au RDC une pièce de vie avec cheminée (5,90 x 4) /cuisine (3,90 x 1,70 m) //WC ; à l'étage 2 chambres/salle d'eau/petit office. Chauffage gaz + électricité.
- A l'étage un large couloir central dessert de nombreuses chambres (plancher), de dimensions diverses. Présence d'une chaudière gaz CHAPPEE récente, d'un tableau électrique et de point d'eau.
- Vaste grenier aménageable (115 m²) en plancher, sous combles apparentes non isolées.

REZ-DE-CHAUSSÉE



1ER ÉTAGE

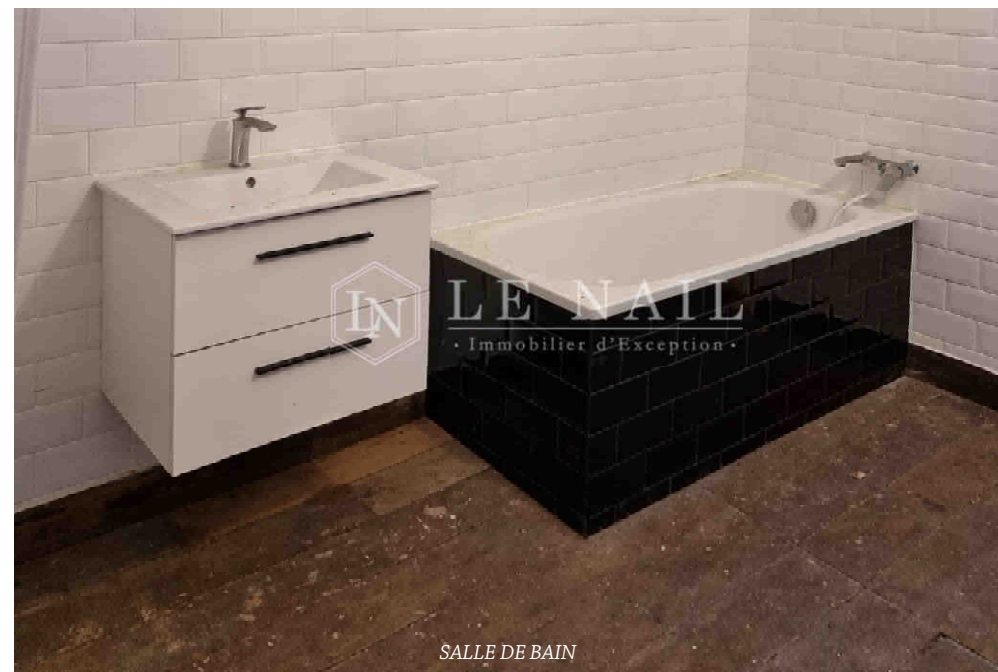




2) ECURIES



2) ECURIES



3) CHAUFFERIE : petite maisonnette en brique sous tuiles mécaniques, surmontée d'un élégant belvédère. Chaudière au fuel/Cuve à fuel externe/pompe à chaleur/tableau électrique.

4) CHENIL : Ossature brique et bardage en bois sous couverture bac acier. Grilles en fer forgé. Soubassement en dur.

5) POULAILLER : situé à l'extrémité du tennis, probable poulailler en pierre enduite sous bac acier.

6) TENNIS : court de tennis de type GLAZMANN en état. Grillages sains.

7) MANEGE COUVERT : Ossature bois sous fibrociment (25 x 15 m), sablé. Lices de protection.

8) KIOSQUE : espace de rangement ouvert, sous toiture ardoisée à 4 pans, situé à proximité du manège.

9) CARRIERE : Belle carrière (60 x 35 m) en sable. Lice en bois de 1,50m. Arrivée d'eau.

10) AIRE D'ATERRISSAGE : destiné aux hélicoptères. Situé à l'écart de la carrière.

11) STABULATION : bâtiment en parpaings sous fibrociment (36 x 6 m), comprenant une partie stabulation et une partie auvent (30x6m) destinée au stationnement des véhicules. HSP 3m.

Autre structure en regard de la stabulation, ossature bois sous fibrociment , destiné au stockage de la paille et du matériel agricole.



3) CHAUFFERIE ET SON BELVÈDÈRE



OUTBUILDINGS

1) **OUTBUILDING** : *rendered stone under tiles, with two levels, totalling approx. 350 sqm.*

A 'LOFT' type conversion project is underway, part of which is already functional:

- *Ground floor: relaxation area including a swimming pool, SPA, shower and WC.*
- *First floor: lounge/kitchen/bathroom/WC/2 bedrooms.*
- *Ground floor annex: workshop/technical room/large room/storage/garage. 2 water reservoirs in the gable and swimming pool machinery.*

2) **ECURIES** : *a handsome rendered stone building crowned with brick and topped with a slate roof, with an elegant belvedere at the heart of its facade.*

- *The central front section is occupied by 4 boxes (3.50 x 3 m), with 'field' brickwork. Height 3.25 m.*

The rear includes 2 other boxes and a straw compartment. Additional stalls possible. Paved floor.

Directly adjoining, large room (7 x 6.30 m) for care/nutrition/pharmacy/storage.

Water/electricity with recent electrical panel. Linky meter.

- *On the left: entrance/saddlery room/workshop/WC.*
- *On the right: small dwelling comprising on the ground floor a living room with fireplace (5.90 x 4) / kitchen (3.90 x 1.70 m) / WC; on the first floor 2 bedrooms / shower room / small pantry. Gas and electric heating.*
- *Upstairs, a wide central corridor leads to a number of bedrooms of varying sizes. There is a recent CHAPPEE gas boiler, electric panel and water point.*
- *Vast attic (115 sqm) with floor to convert, under uninsulated attic space.*



6) TENNIS



7) MANÈGE COUVERT



8) KIOSQUE



9) CARRIÈRE



10) AIRE D'ATERRISSAGE



11) STABULATION

3) **BOILING HOUSE** : small brick house with mechanical tiles, topped by an elegant belvedere. Oil-fired boiler/external oil tank/heat pump/electric panel.

4) **CHENIL** : Brick frame and wooden cladding under steel roofing. Wrought iron gates. Solid base.

5) **HEN HOUSE** : located at the end of the tennis court, probably a rendered stone hen house under a steel roof.

6) **TENNIS** : GLAZMANN type tennis court in good condition. Healthy fencing.

7) **COVERED MANEGE** : Wood frame under fibre cement (25 x 15 m), sanded. Protective rails.

8) **KIOSK** : open storage area under a slate 4-slope roof, located near the riding arena.

9) **CARRIER** : Beautiful sand quarry (60 x 35 m). Wooden paddock 1.50 m high. Water supply.

10) **LANDING AREA** : for helicopters. Located away from the quarry.

11) **STABULATION** : breeze-block building under fibre cement (36 x 6 m), comprising a stabling section and a canopy section (30 x 6 m) for vehicle parking. Height 3 m. Another structure opposite the barn, timber-framed with fibre cement, for storing straw and farm equipment.

12) Le HAMEL : Situé à l'écart (Ouest) de la propriété, ensemble de 4 bâtisses en pierre enduite sous ardoise.

Corps de logis présentant une façade harmonieuse et équilibrée, rehaussée par d'originales portes cintrées.

Le RDC comprend, d'Est en Ouest une ancienne cuisine(4x4m) +/-un salon (7,30x7m)/une entrée centrale avec escalier (2x4,40m)/une salle à manger (7x4,40m)/3 autres pièces (4,60x3,25) (5x4m) (3,20x2,30m).

Sol béton/carrelage/cabochons/plancher/brique. Fenêtres PVC double-vitrage. Eau et électricité.

A l'étage petit palier/grenier cathédrale/dégagement/2 chambres.

L'ensemble nécessite de sérieux travaux intérieurs, mais l'ensemble reste très plaisant.

Dépendance 1 : située à l'équerre, en pierre sous tuile. Elle comprend un garage 1 voiture (6,40x4,20m) et une grange surélevée d'un niveau (9x6,40m). Sol béton. Anciens clapiers et soues à cochons à suivre.

Annexe : située à l'arrière du logis principal, en torchis sous fibrociment type Eternit (10x5m).

Une ruine en pierre.



FAÇADE DU HAMEL



LE NAI

Immobilier d'Exception

12) Le HAMEL : *Situated on the outskirts (west) of the property, a group of 4 stone buildings with slate rendering.*

The main building has a harmonious, well-balanced facade, enhanced by original arched doors.

The ground floor comprises, from east to west, an old kitchen (4x4m) -++-/a lounge (7.30x7m)/a central entrance hall with staircase (2x4.40m)/a dining room (7x4.40m)/3 other rooms (4.60x3.25) (5x4m) (3.20x2.30m).

Concrete floor/tiled floor/cobblestones/floorboards/bricks. PVC double-glazed windows. Water and electricity.

First floor: small landing/cathedral loft/storage/2 bedrooms.

The property is in need of serious interior works, but is still very pleasant.

Outbuilding 1: situated at right angles to the main house, built of stone and tiled. It comprises a 1-car garage (6.40 m x 4.20 m) and a barn raised by one level (9 m x 6.40 m). Concrete floor. Former hutches and pigsties to follow.

Annexe: situated to the rear of the main dwelling, made of cob under Eternit-type fibre cement (10x5 m).

A stone ruin.



PLAN CADASTRAL

Légendes :

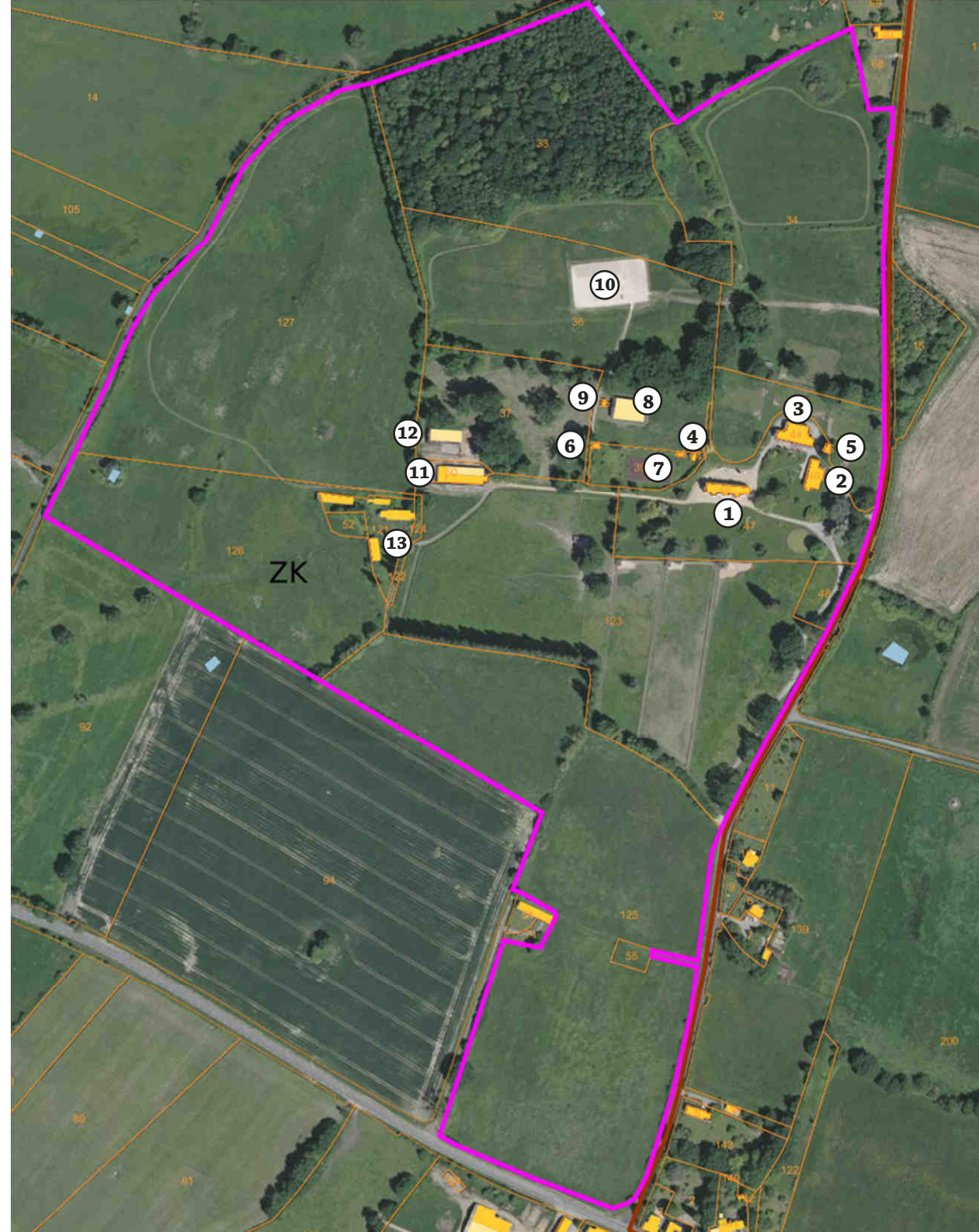
 Parcelles comprises dans la vente
Plots included in the sale

 Bâtiments
Buildings

- 1) CHÂTEAU
- 2) DEPENDANCE
- 3) ECURIES
- 4) CHAUFFERIE
- 5) CHENIL
- 6) POULAILLER
- 7) TENNIS
- 8) MANEGE COUVERT
- 9) KIOSQUE
- 10) CARRIERE
- 11) STABULATION
- 12) HANGAR
- 13) Le HAMEL



0 50 100 150m





LE NAIL
• Immobilier d'Exception •





Prix / Price : 1.900.000 €

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.