



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

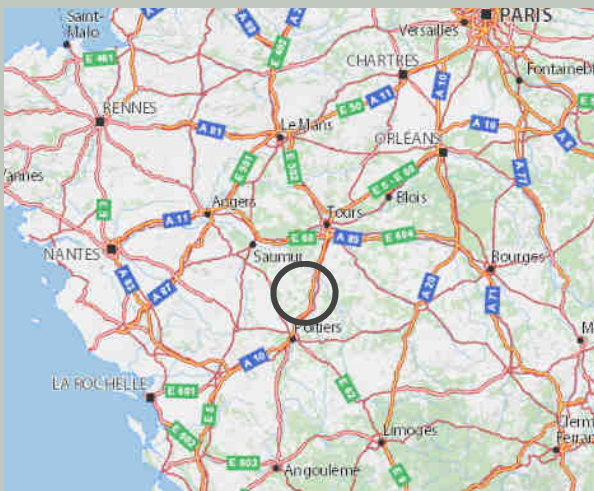
PROPRIÉTÉ DE 25 HECTARES AVEC CHÂTEAU DU XIX^e SIÈCLE ET DÉPENDANCES

PROPERTY WITH 19th C. CHATEAU AND OUTBUILDINGS SET IN 61 ACRES

Référence 4833



SITUATION



Quelques distances

PARIS.....	314 km
TOURS.....	78 km
POITIERS.....	63 km
Commerces & services.....	3.5 km
Gare SNCF (THOUARS).....	20 km
Accès autoroute.....	45 km



Située au cœur d'une petite cité de caractère du Poitou, cette propriété profite d'un environnement calme tout en restant proche des commerces et services du quotidien.

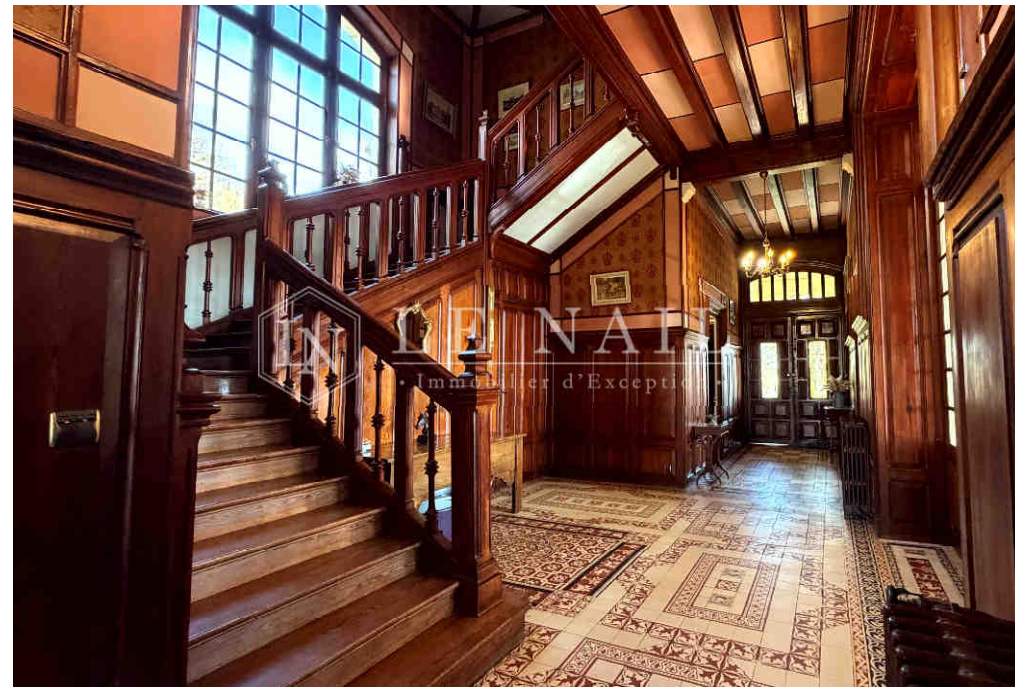
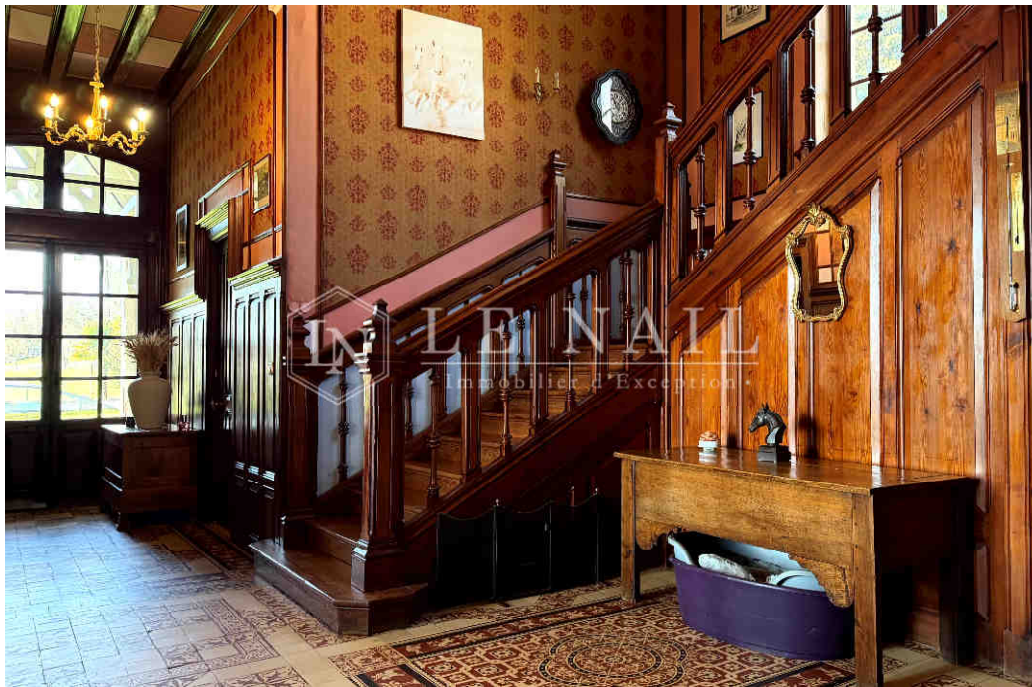
Son implantation permet de bénéficier d'un cadre agréable, entre patrimoine ancien et espaces verdoyants, avec les commodités accessibles à pied.

L'ensemble offre un cadre de vie pratique et paisible, au sein d'un village vivant et préservé.

Situated in the heart of a charming little village in the Poitou region, this property enjoys a peaceful setting whilst remaining close to local shops and amenities. Its location offers a pleasant environment, combining historic heritage and green spaces, with amenities within walking distance. The property provides a practical and peaceful living environment within a lively and well-preserved village.

HISTORIQUE

Le château actuel remplace un premier édifice construit au XVI^e siècle par la famille d'Espinay, anciens seigneurs de la ville. À la fin du XIX^e siècle, ils vendent la propriété à Ernest Dupuy, un industriel parisien, qui fait démolir l'ancien château et construit celui que l'on connaît aujourd'hui vers 1880. À sa mort en 1908, ses trois fils se partagent l'héritage. Le château revient à Paul Dupuy, qui le revend en 1922. Par la suite, plusieurs propriétaires se succèdent. L'histoire familiale est aussi marquée par Ernest R. Dupuy, colonel américain et petit-fils du propriétaire, connu pour avoir annoncé le débarquement du 6 juin 1944 à la radio aux côtés du général Eisenhower. Le château passe ensuite entre les mains de plusieurs familles, dont celle de Jean Cassereau. Sa fille, Claudine Cassereau, sera élue Miss France en 1972.



The present château stands on the site of an earlier building constructed in the 16th century by the d'Espinay family, the town's former lords. At the end of the 19th century, they sold the property to Ernest Dupuy, a Parisian industrialist, who had the old château demolished and built the one we know today around 1880. On his death in 1908, his three sons divided the inheritance. The château passed to Paul Dupuy, who sold it in 1922. Since then, it has had a succession of owners. The family history is also marked by Ernest R. Dupuy, an American colonel and grandson of the owner, known for announcing the D-Day landings of 6 June 1944 on the radio alongside General Eisenhower. The château then passed through the hands of several families, including that of Jean Cassereau. His daughter, Claudine Cassereau, was crowned Miss France in 1972.

DESCRIPTIF

Dès l'entrée, un vaste hall traversant aux carreaux de ciment d'origine et à l'escalier monumental donne le ton de la maison.

Le **rez-de-chaussée** comprend plusieurs salons et pièces de réception totalisant plus de 100 m², avec parquets en point de Hongrie, cheminées anciennes, plafonds à caissons et décors muraux restaurés. Une cuisine contemporaine tournée vers la piscine avec espace repas, un bureau ainsi que plusieurs pièces de service complètent ce niveau.

Au premier étage, un large palier distribue une suite avec salle d'eau privative, trois chambres avec cheminées, un dressing, une lingerie et des salles de bains.

Au second étage propose cinq chambres supplémentaires, un bureau et plusieurs salles d'eau, permettant d'accueillir famille et invités dans de bonnes conditions.



As soon as you enter, a spacious double-height hall with original cement tiles and a grand staircase sets the tone for the house.

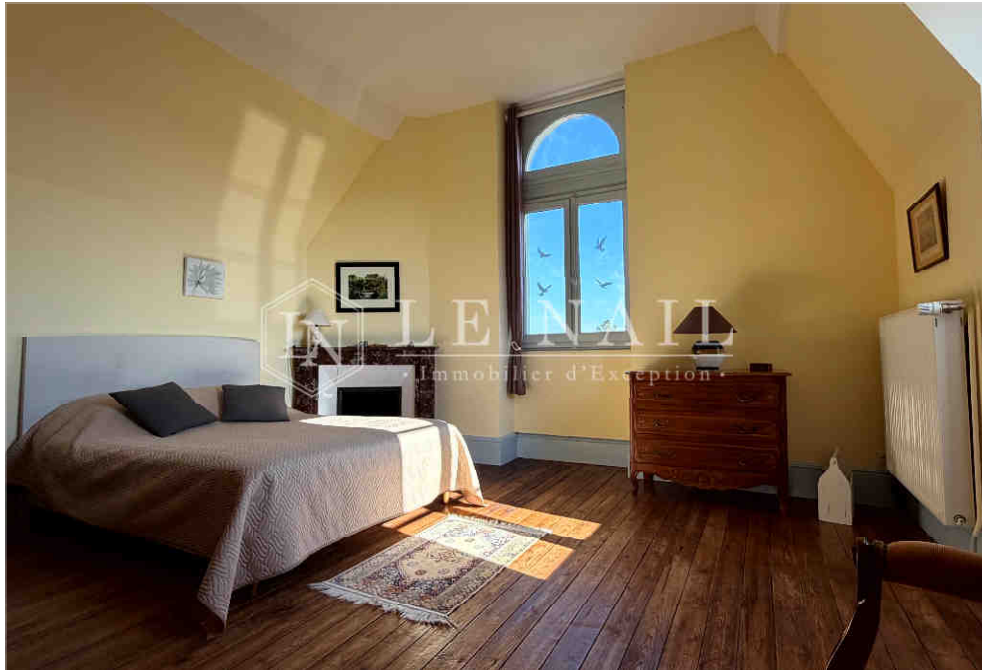
The ground floor comprises several living rooms and reception areas totalling over 100 sqm, featuring herringbone parquet flooring, period fireplaces, coffered ceilings and restored wall decorations. A contemporary kitchen opening onto the pool area with a dining space, a study and several utility rooms complete this level.

On the first floor, a spacious landing leads to a master suite with an en-suite shower room, three bedrooms with fireplaces, a dressing room, a laundry room and bathrooms.

The second floor offers five further bedrooms, a study and several shower rooms, providing ample space to accommodate family and guests in comfort.







ETAT GÉNÉRAL ET CONFORT

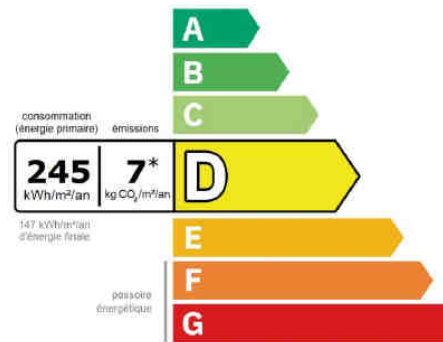
- Toiture en ardoises en état apparent
- Assainissement conforme
- Chauffage par pompe à chaleur—Ancienne chaudière au fuel conservée (2002)
- Électricité, plomberie et sols rénovés en 2005
- Raccordement à la fibre
- Façades en état apparent

- *Slate roof in its current condition*
- *Sewerage system in good working order*
- *Heat pump heating—original oil-fired boiler retained (2002)*
- *Electrical wiring, plumbing and flooring renovated in 2005*
- *Fibre-optic connection*
- *Exterior walls in their current condition*

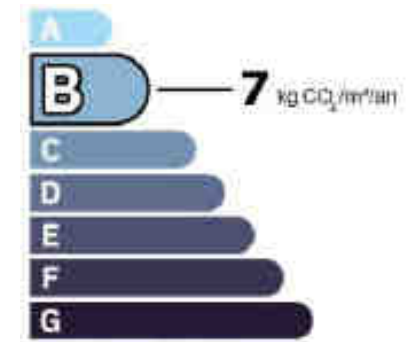


DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (DPE)

Performance énergétique



Performance climatique



Date de réalisation : 08.09.2023

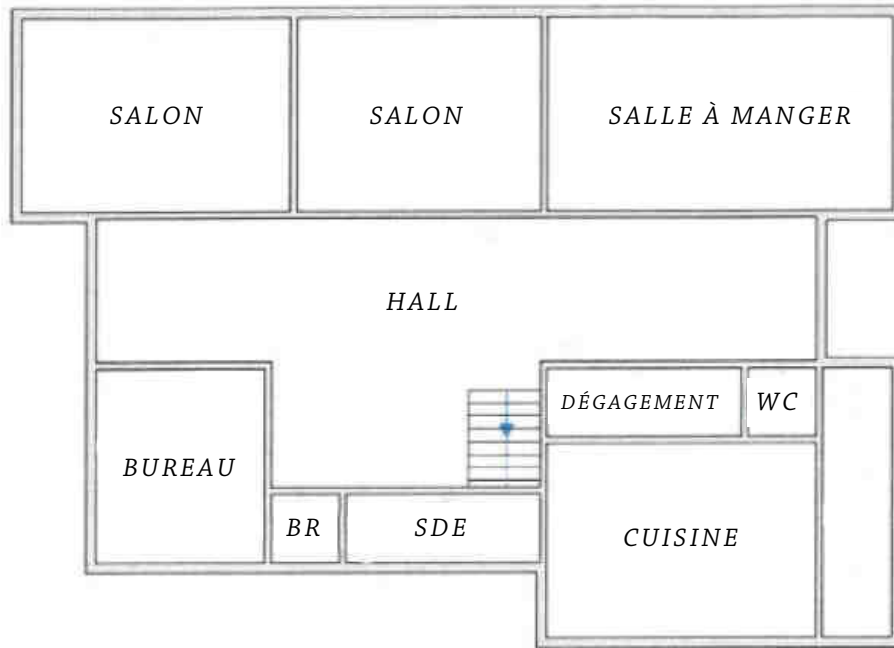
Validité : valable jusqu'au 07.09.2033

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

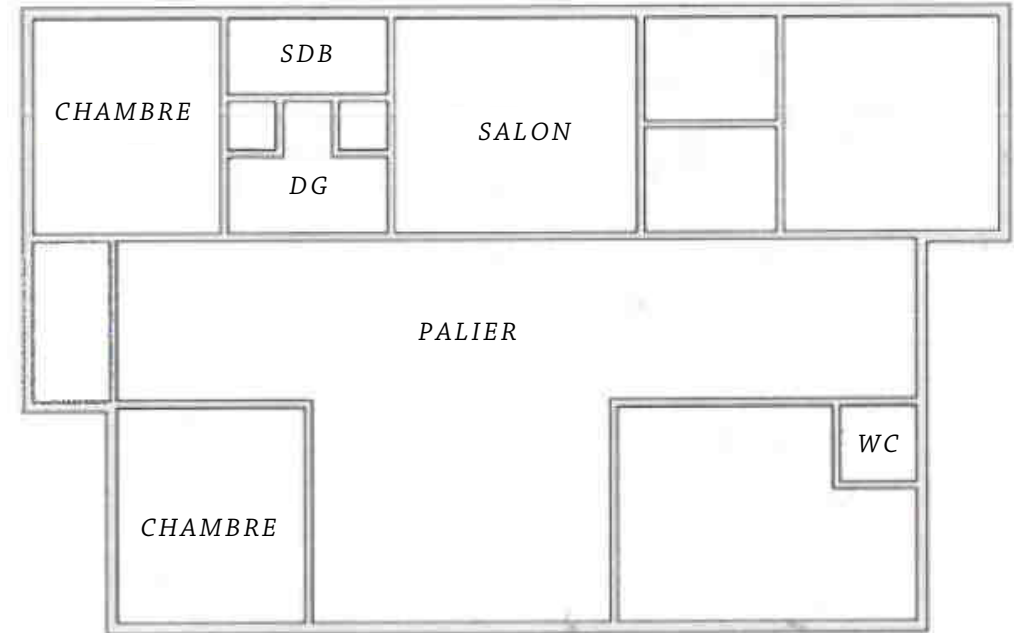
entre 5.960 € et 8.150 € par an (Prix moyens des énergies indexées sur les années 2021, 2022 et 2023 (abonnement compris)).

DISTRIBUTION INTÉRIURE

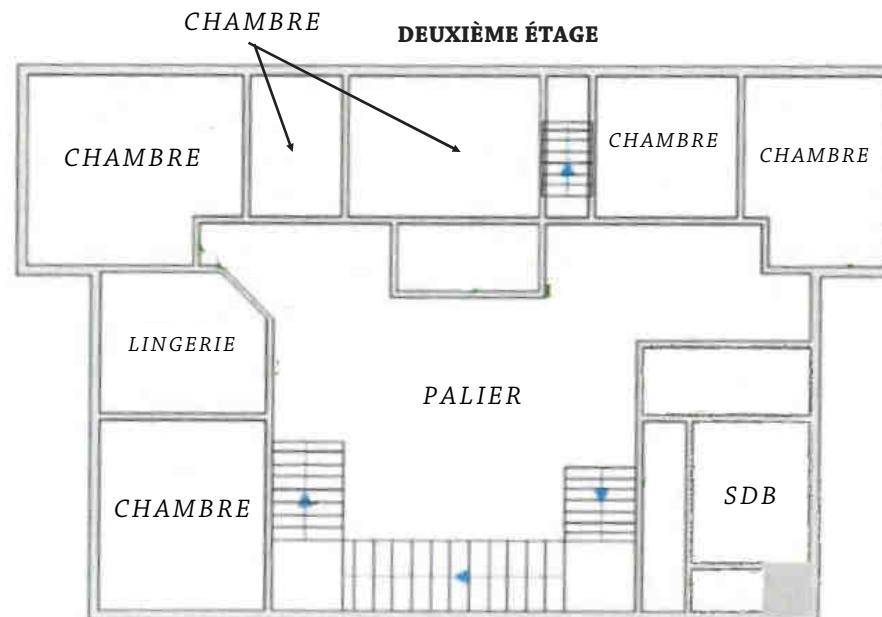
REZ-DE-CHAUSSÉE



PREMIER ÉTAGE



DEUXIÈME ÉTAGE



Légendes

HSP : hauteur sous plafond

SDB : salle de bains

SDE : salle d'eau

DR : dressing

BR : buanderie

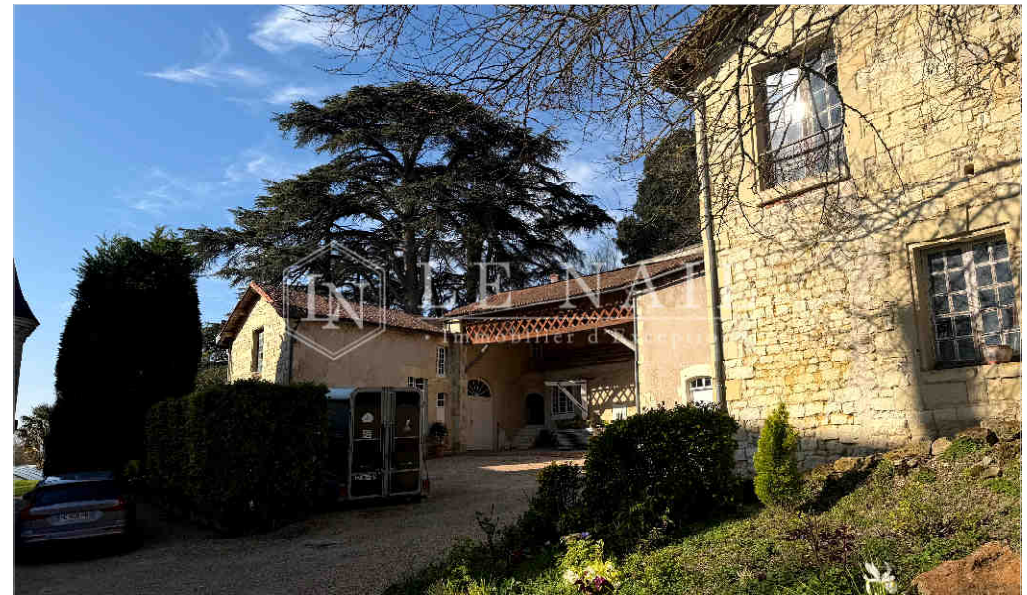
DG : dégagement

DÉPENDANCES

- Une ancienne maison de gardien d'environ 180 m², ayant eu quelques travaux de restauration, offre un potentiel pour la création de gîtes ou de chambres d'hôtes.
 - Plusieurs bâtiments annexes, représentant près de 500 m² supplémentaires, restent également à restaurer.
 - La propriété comprend par ailleurs d'importantes caves troglodytiques ainsi qu'un ancien pressoir, pouvant convenir à des espaces de réception ou à différents projets d'aménagement.
 - Une grange d'environ 92 m² au sol complète l'ensemble et peut accueillir des événements privés ou professionnels.
 - Des écuries récentes de 350 m² avec 9 box et une sellerie viennent compléter les installations.
 - Enfin, une piscine extérieure s'intègre à cet ensemble offrant de nombreuses possibilités d'usage.
- *A former caretaker's house of approximately 180 sqm, which has undergone some restoration work, offers potential for conversion into holiday cottages or guest rooms.*
 - *Several outbuildings, providing nearly 500 sqm of additional space, also require restoration.*
 - *The property also includes extensive cave cellars and an old wine press, which could be used as reception areas or for various development projects.*
 - *A barn of approximately 92 sqm completes the property and is suitable for hosting private or professional events.*
 - *New stables of 350 sqm with 9 stalls and a tack room round off the facilities.*
 - *Finally, an outdoor swimming pool forms part of the property, offering a wide range of potential uses.*



ÉCURIE



BÂTIMENT ANNEXES

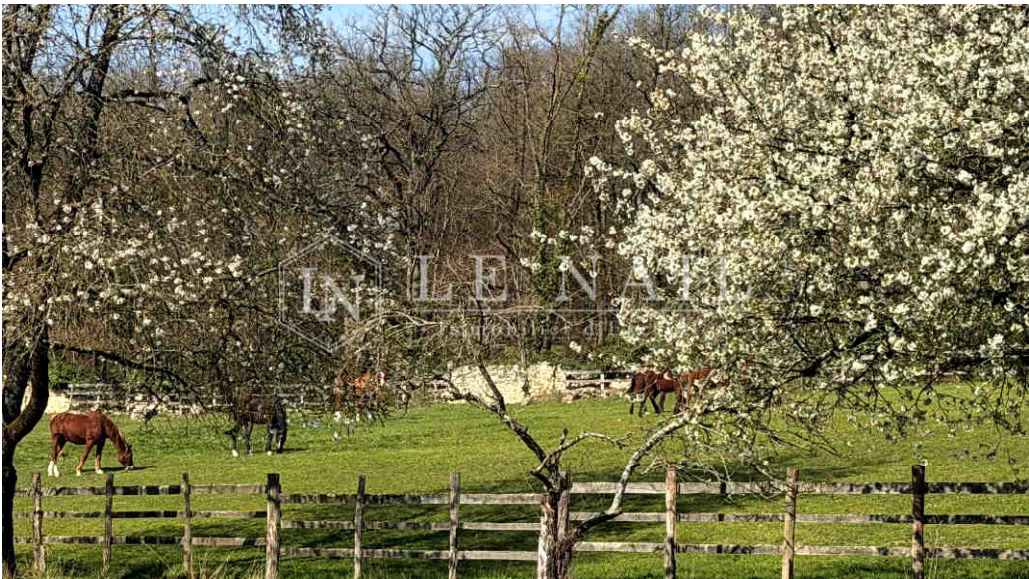


MAISON DE GARDIEN

CAVES TROGLODYTIQUES



TERRAIN



Le domaine s'étend sur environ **25 hectares**, composés de prairies, de bois traversés par des allées cavalières, d'un parc ainsi que d'un cours d'eau.


Taxes foncières : de l'ordre de 5.548 €

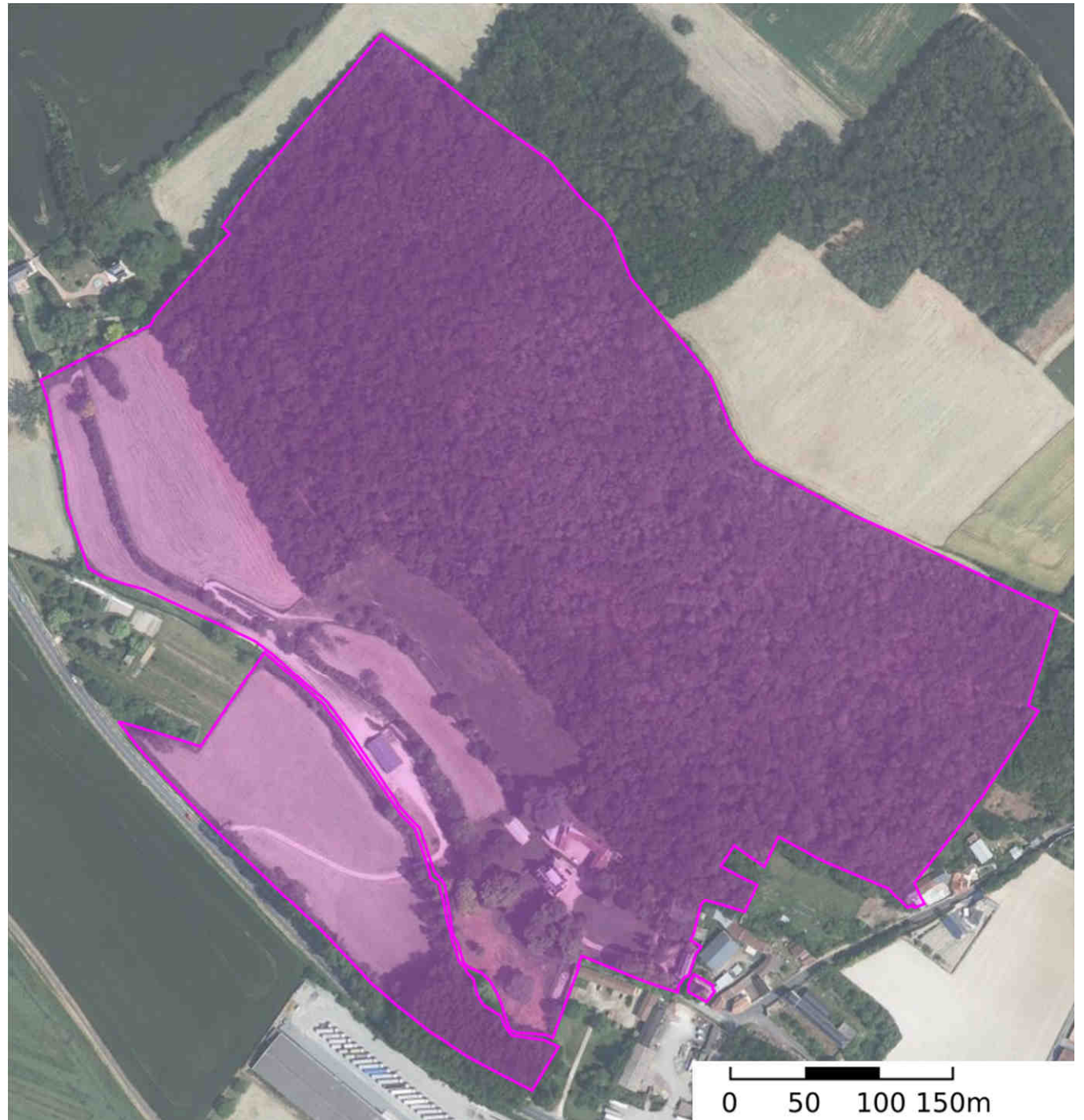
The estate covers around 61 acres comprising meadows, woods criss-crossed by bridle paths, a park and a stream.



PLAN CADASTRAL

Légendes :

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





Prix / Price : 1.300.000 €

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

Contact :
informations et visite
information and visit

Agence Godefroid COLLÉE

Carte professionnelle CPI
n° 8601 2021 000 000 008

Partenaire exclusif Le Nail

Ici représenté par :

Mme Amandine MOQUETTE

+33.(0)7.81.69.78.36
amandine@godefroidcollee.com

Agent commercial EI,
RSAC Poitiers n° 912 926 409

Siège Le Nail :
+33 (0) 2.43.98.20.20
info@cabinetlenail.com

+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 BOËTIE - 75008 PARIS