



LE NAIL

• Immobilier d'Exception •

GONZAGUE LE NAIL

PRESIDENT
DIPLOMÉ DE L'ECCIP
EXPERT IMMOBILIER

HERVÉ de MALEISSYE

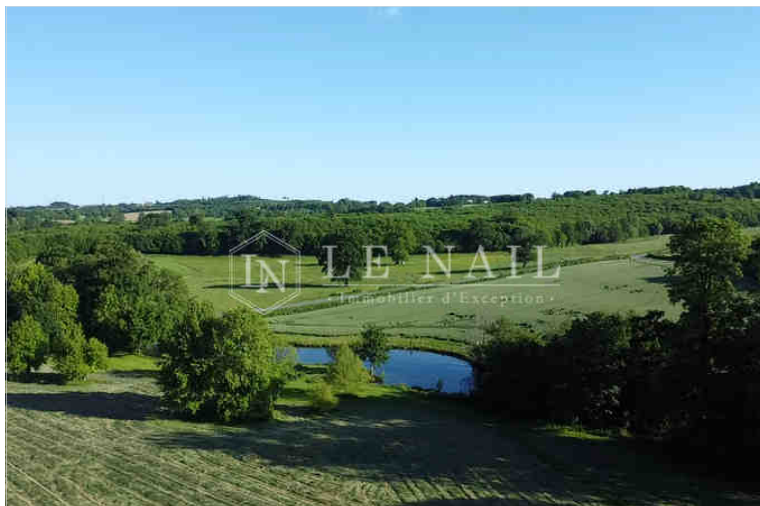
DIRECTEUR GENERAL
INGÉNIEUR AGRICOLE E.S.A
EXPERT IMMOBILIER

CHÂTEAU NÉO-GOTHIQUE DU XIX^e, AVEC NOMBREUX GÎTES, PROCHE DU PUY DU FOU

19TH-C. NEO-GOTHIC CHATEAU, WITH NUMEROUS HOLIDAY COTTAGES, NEAR LE PUY DU FOU

Référence 4864





CARACTÉRISTIQUES DU BIEN

Surface habitable : 668 m²

Pièces : 11

Chambres : 5

Surface terrain : 11 hectares 39 a 68 ca

SITUATION

Le château est situé dans le bocage vendéen, à l'est du département, dans une zone vallonnée réputée pour ses paysages ruraux préservés, faits de haies bocagères, de prairies et de petits bois.

La situation géographique est stratégique, à la jonction entre Vendée, Maine-et-Loire et Deux-Sèvres. Le haut lieu touristique du Puy du Fou, qui attire plus de 4 millions par an, est à moins de 20 kilomètres.

Cette partie du haut-bocage vendéen bénéficie depuis vingt ans d'un intérêt patrimonial croissant, grâce notamment au tourisme culturel du Puy du Fou et à la recherche de propriétés de caractère disposant de possibilités d'accueil.

Une petite ville typique se trouve à environ 2 kilomètres. Cette ville dispose d'un tissu commercial étonnamment dense pour une commune d'environ 5 500 habitants.

La propriété est au calme et sans voisinage.

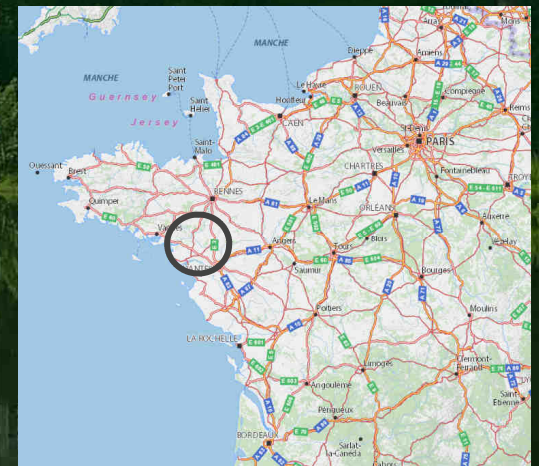
The château is situated in the Vendée bocage, in the eastern part of the department, in a hilly region renowned for its unspoilt rural landscapes, featuring hedgerows, meadows and small woods.

It occupies a strategic location, at the junction of the Vendée, Maine-et-Loire and Deux-Sèvres departments. The flagship tourist attraction of Puy du Fou, which attracts over 4 million visitors a year, is less than 20 kilometres away.

This part of the Vendée's 'haut-bocage' has seen growing interest in its heritage over the past twenty years, thanks in particular to the cultural tourism generated by Puy du Fou and the search for character properties offering accommodation potential.

A typical small town is located approximately 2 kilometres away. This town has a surprisingly dense commercial network for a municipality of around 5,500 inhabitants.

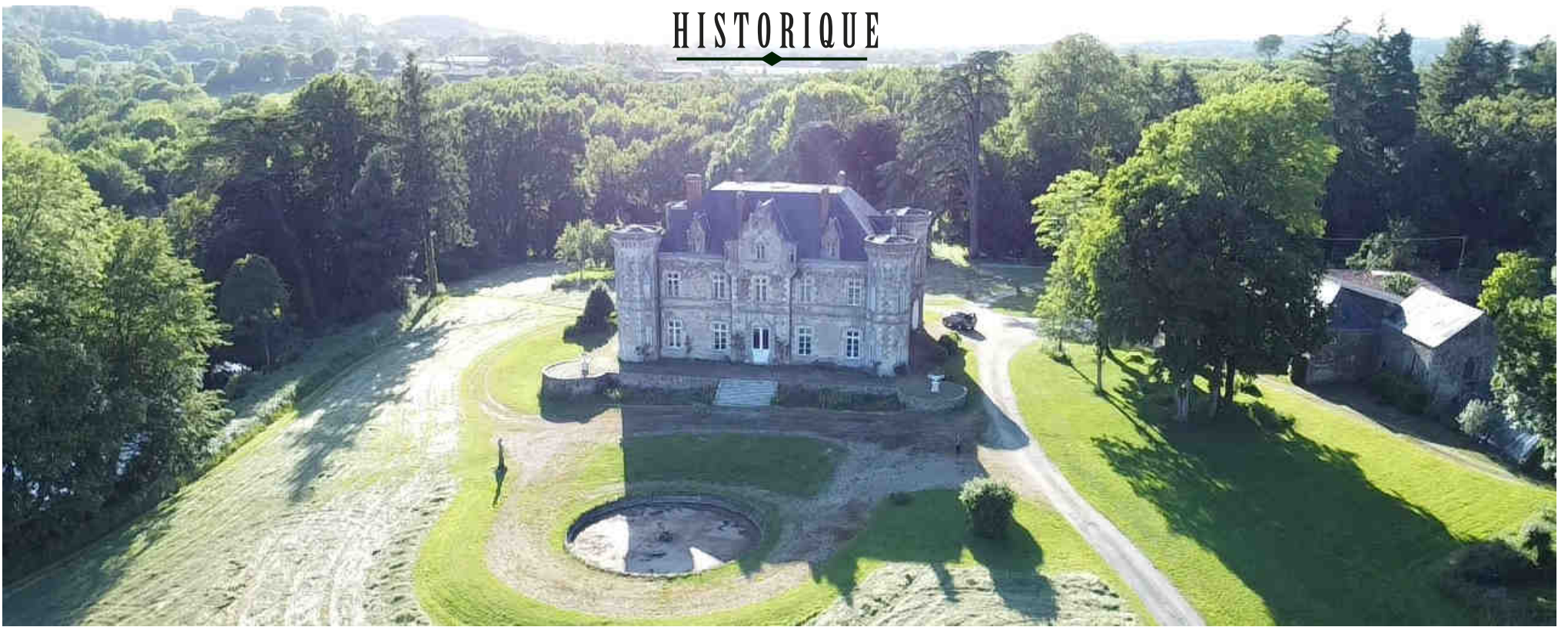
The property is in a quiet location with no immediate neighbours.



Quelques distances

PARIS.....	390 km
NANTES.....	95 km
ANGERS.....	111 km
LA ROCHE-SUR-YON.....	59 km
Commerces & services.....	2 km
Gare SNCF (TBR).....	15 km

HISTORIQUE



Un ancien article conservé dans les archives de la Vendée mentionne, à cet emplacement, les vestiges supposés d'un temple romain. La position dominante du château pourrait expliquer le choix de ce site, occupé depuis des siècles.

La présence d'un manoir fortifié, doté de tours, de mâchicoulis et de canonnières, est attestée dès le début du XVIIe siècle. Dans la seconde moitié du XIXe siècle, cet édifice fut remplacé par le château actuel, dont l'architecture s'inspire du goût néogothique alors en vogue et reprend certains codes esthétiques du XVe siècle. Avec ses silhouettes défensives et son élégante composition, il évoque le charme d'une forteresse de plaisance.

La propriété est demeurée au sein de la même famille depuis les dernières décennies du XVIIe siècle. Si le château actuel conserve l'allure d'une demeure médiévale, il résulte en réalité d'une importante reconstruction entreprise après 1840.

An old document held in the Vendée archives mentions the supposed remains of a Roman temple at this location. The chateau's commanding position may explain the choice of this site, which has been occupied for centuries.

The presence of a fortified manor house, complete with towers, machicolations and embrasures, is attested from the early 17th century. In the second half of the 19th century, this building was replaced by the present-day château, whose architecture draws inspiration from the then-fashionable Neo-Gothic style and incorporates certain aesthetic features of the 15th century. With its defensive silhouette and elegant design, it evokes the charm of a pleasure fortress.

The property has remained in the same family since the final decades of the 17th century. Although the present château retains the appearance of a medieval residence, it is in fact the result of a major reconstruction undertaken after 1840.

DESCRIPTIF

L'accès à la propriété est un spectacle. Une fois franchie une belle grille en fer forgé, surveillée par une statue, le cheminement se fait entre des massifs de Rhododendrons, et des majestueux arbres centenaires.

Au sommet de la colline, on parvient au château. Disposé sur un plessis, il présente une parfaite symétrie néo-médiévale. Il est organisé autour d'un logis rectangulaire flanqués de quatre tours hexagonale dans les angles.

L'effet de place forte est aujourd'hui accentué par l'abattement des toitures, qui étaient autrefois de hautes poivrières couvertes d'ardoises.

À l'intérieur, le château a été rénové il y a une trentaine d'années. Des boiseries néo-gothiques imposantes en chêne clair ont été posées dans toutes les pièces. Des larges fenêtres on dispose de vues sont dégagées sur le parc, les étangs et la campagne environnante. Les pièces sont vastes et très lumineuses.

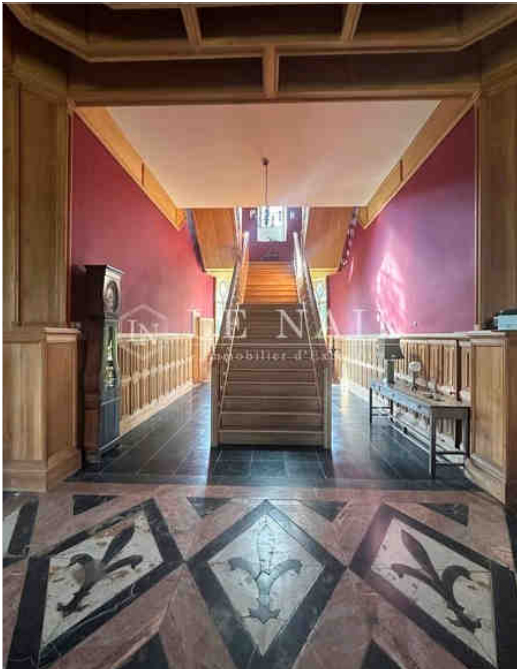


The approach to the estate is a sight to behold. Once you pass through a beautiful wrought-iron gate, guarded by a statue, the path winds its way between rhododendron beds and majestic, centuries-old trees.

At the top of the hill, you reach the château. Set on a hilltop, it displays perfect neo-medieval symmetry. It is organised around a rectangular main building flanked by four hexagonal towers at the corners.

The fortress-like effect is now accentuated by the lower roofs, which were once high, slate-covered hipped roofs.

Inside, the château was renovated some thirty years ago. Imposing neo-Gothic panelling in light oak has been fitted throughout the rooms. From the large windows, there are unobstructed views of the grounds, the ponds and the surrounding countryside. The rooms are spacious and very light.



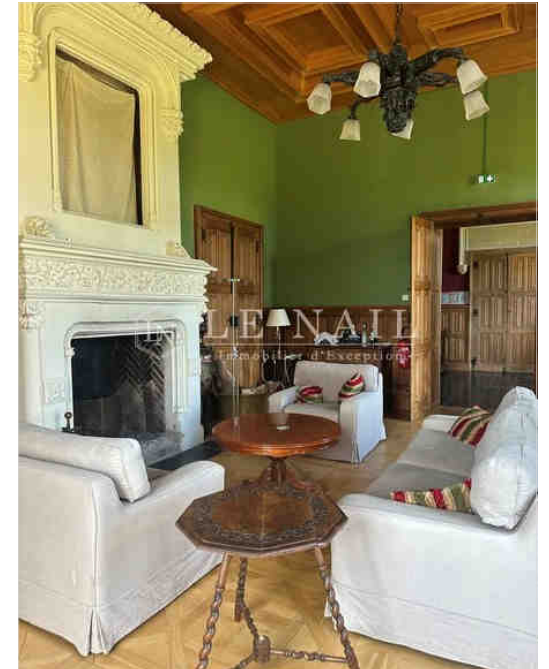
LE HALL D'ENTRÉE

Le **rez-de-chaussée** s'ouvre sur un vaste hall d'entrée traversant, mettant en valeur un élégant escalier en bois clair.

Ce niveau comprend un salon avec cheminée, une salle à manger également agrémentée d'une cheminée, une bibliothèque avec cheminée, ainsi qu'une cuisine et son arrière-cuisine.

Chacune des tours abrite une pièce de caractère, offrant des espaces complémentaires pleins de charme.

Ce niveau dispose également de toilettes, d'une pièce supplémentaire pouvant être aménagée selon les besoins, ainsi que du départ d'un second escalier desservant les étages.



LE SALON



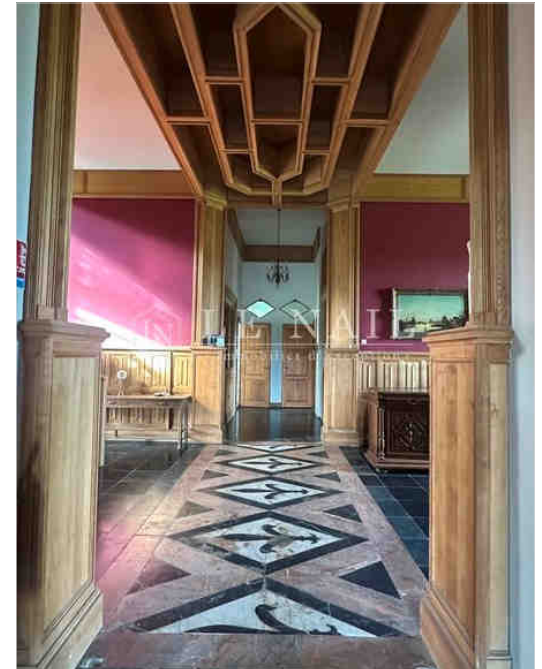
LA SALLE À MANGER



LA BIBLIOTHÈQUE



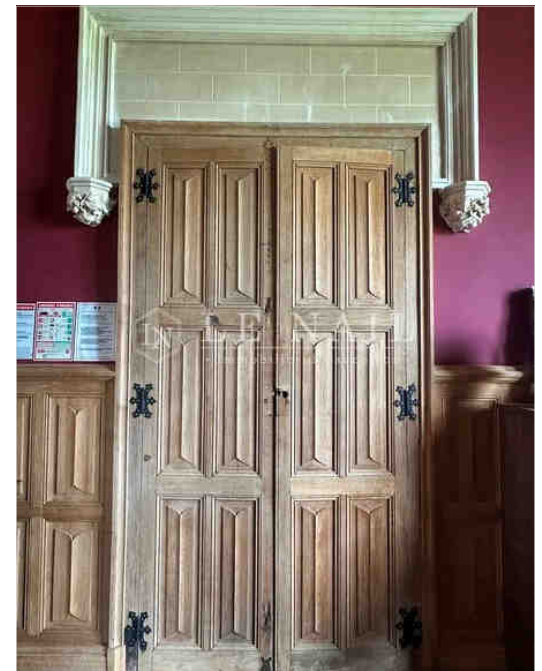
LA SALLE À MANGER

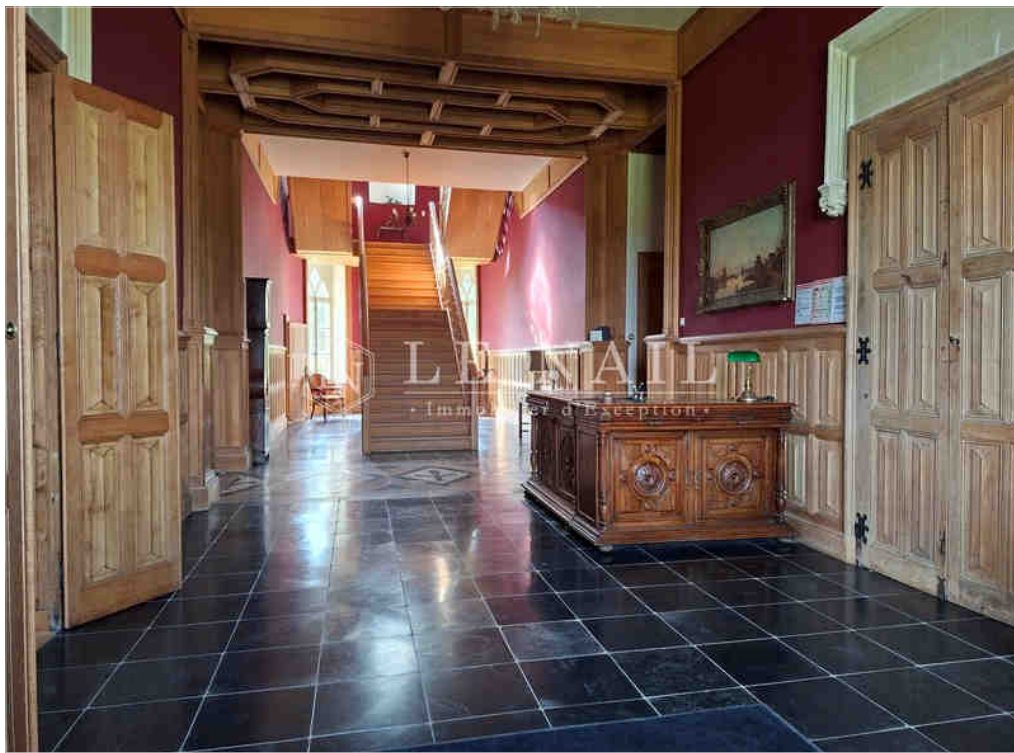


LE DÉGAGEMENT



LE SALON





LE HALL D'ENTRÉE



LE SALON

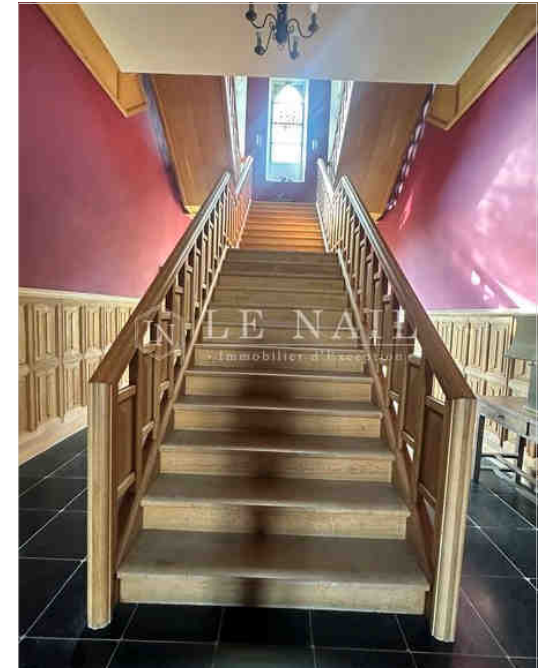


The **ground floor** opens onto a spacious, double-height entrance hall, showcasing an elegant staircase in light wood.

This level comprises a living room with a fireplace, a dining room also featuring a fireplace, a library with a fireplace, as well as a kitchen and its utility room.

Each of the towers houses a characterful room, offering additional spaces full of charm.

This level also features a guest toilet, an additional room that can be fitted out as required, and the start of a second staircase leading to the upper floors.



Au **premier étage**, un vaste palier traversant, agrémenté d'un salon, d'une cheminée et de remarquables vitraux, distribue l'ensemble des pièces.

Ce niveau comprend une spacieuse chambre avec sa salle de bains et ses toilettes, une seconde grande chambre dotée d'une cheminée et de sa salle de bains, ainsi qu'une très vaste chambre bénéficiant également de sa salle de bains et de ses toilettes.

Il accueille en outre une chambre plus intime avec sa salle d'eau et ses toilettes, une autre chambre avec cheminée, des toilettes indépendantes, ainsi qu'une pièce en demi-niveau, accessible par le second escalier, faisant office de vestiaire et de débarras pour le personnel.



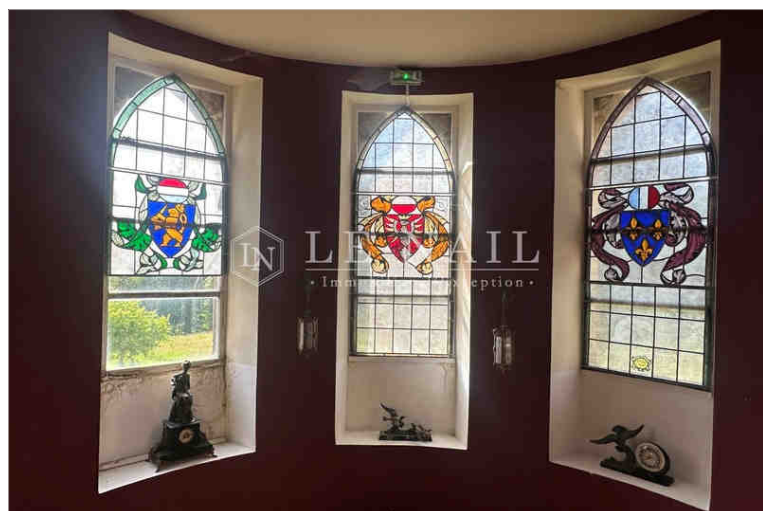
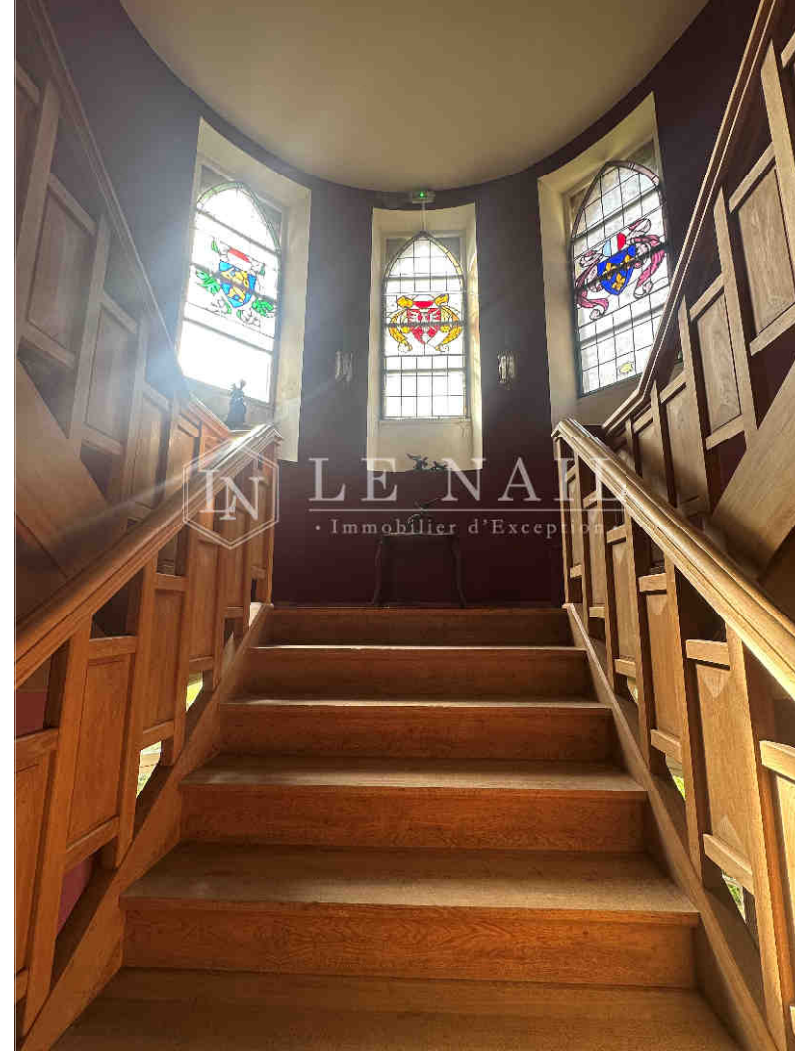
LE PALIER TRAVERSANT



LE SALON DU PALIER



UNE CHAMBRE DU PREMIER ÉTAGE



LES VITRAUX DU PALIER



UNE CHAMBRE DU PREMIER ÉTAGE

On the **first floor**, a spacious landing running the length of the floor, featuring a sitting room, a fireplace and remarkable stained-glass windows, leads to all the rooms.

This level comprises a spacious bedroom with its own bathroom and toilet, a second large bedroom with a fireplace and its own bathroom, as well as a very large bedroom which also has its own bathroom and toilet.

It also features a more intimate bedroom with its own shower room and toilet, another bedroom with a fireplace, a separate toilet, and a room on a half-level, accessible via the second staircase, which serves as a cloakroom and storage area for staff.



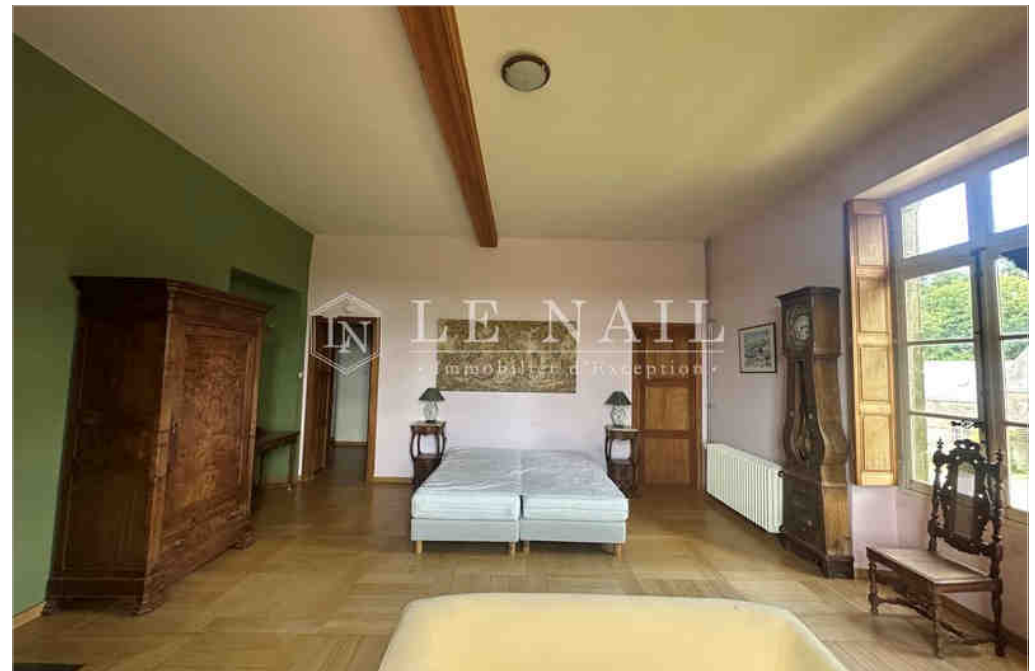
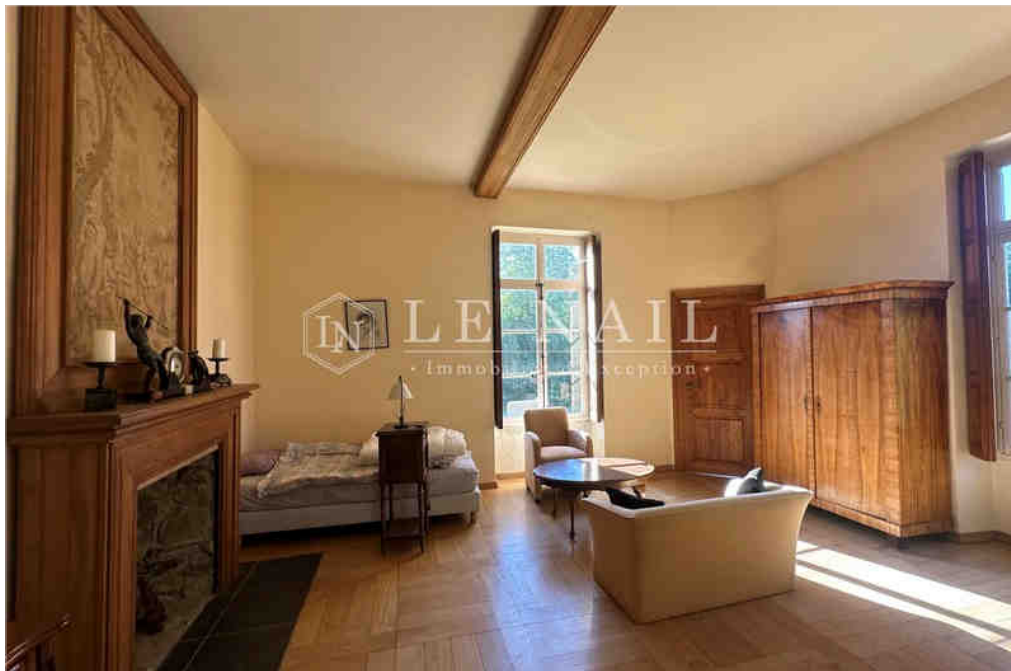
UNE SALLE DE BAINS



UNE CHAMBRE DU PREMIER ÉTAGE

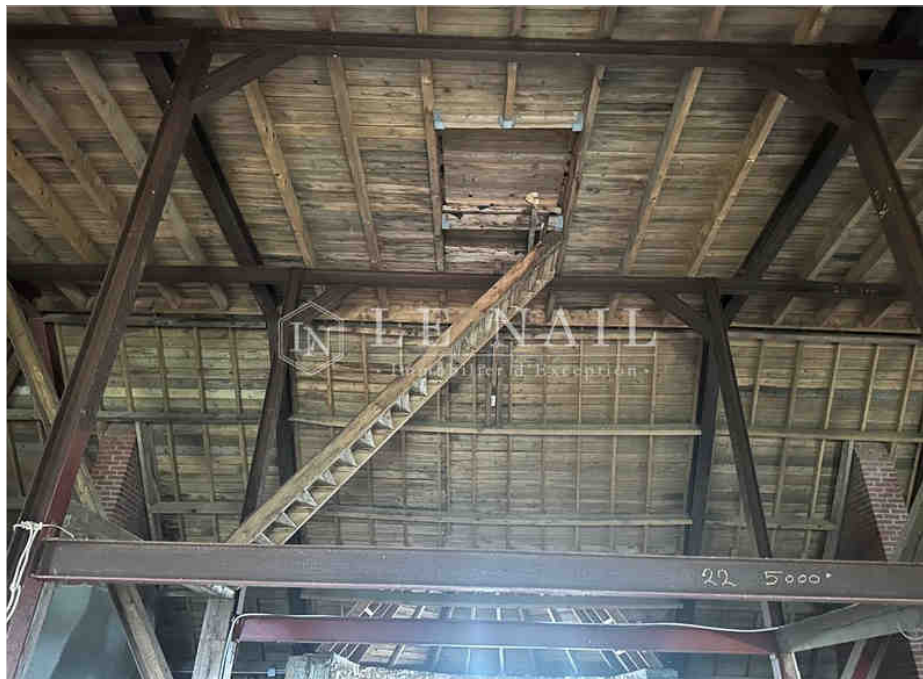


LE PREMIER ÉTAGE



Le **deuxième étage** accueille un vaste plateau à aménager selon les besoins et les projets de ses futurs occupants. Doté d'un plancher béton hourdis, d'une belle hauteur sous charpente métallique et d'une toiture en ardoise, cet espace offre un potentiel de développement particulièrement intéressant.

Un **sous-sol** complet, accessible tant par l'intérieur que par l'extérieur, vient compléter l'ensemble.



*The **second floor** comprises a spacious open-plan area that can be fitted out to suit the needs and plans of its future occupants. Featuring a concrete slab floor, high ceilings beneath a steel roof structure and a slate roof, this space offers particularly attractive potential for development.*

*A **full basement**, accessible from both inside and outside, completes the property.*

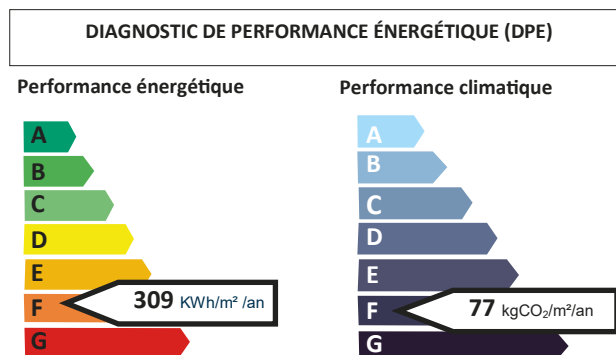
ÉTAT GÉNÉRAL ET CONFORT

Des travaux de restauration ont été effectués il y a une trentaine d'années.

- Toiture : refaite en 1995. Chenaux à revoir.
- Charpente : refaite en 1995. Structure en partie métallique.
- Cheminées : fonctionnelles dans le grand salon et le petit salon.
- Zingueries : refaite en 1995.
- Maçonnerie / ravalement : à revoir.
- Huisseries : À revoir. 65 Huisseries.
- Chauffage : 2 chaudières à gaz + cheminées
- 2 cuves extérieures non enterrées.
- Production d'eau chaude par : chaudière gaz.
- Assainissement : À revoir, pas aux normes.
- Électricité : état d'usage. 1 compteur principal, 1 compteur pour la maison de gardien, 1 compteur pour les dépendances. Triphasé.
- Alimentation en eau : eau du réseau + eau du puits (pompe à 28 mètres). Système de vanne pour choisir le mode d'alimentation.
- Sanitaires : refaits de 1995 à 1998.
- Sols : refaits de 1995 à 1998.
- Piscine : à revoir.
- Nature des travaux à faire : les chenaux, les huisseries, l'assainissement...

Restoration work was carried out around thirty years ago.

- *Roof: re-roofed in 1995. Gutters to be checked.*
- *Roof structure: re-built in 1995. Partly metal structure.*
- *Fireplaces: operational in the large living room and the small living room.*
- *Zinc work: re-done in 1995.*
- *Brickwork / external rendering: needs attention.*
- *Door and window frames: Needs attention. 65 frames.*
- *Heating: 2 gas boilers + fireplaces*
- *2 above-ground external tanks.*
- *Hot water supply via: gas boiler.*
- *Sanitation: Needs attention, not up to standard.*
- *Electricity: in working order. 1 main meter, 1 meter for the caretaker's house, 1 meter for the outbuildings. Three-phase.*
- *Water supply: mains water + well water (pump at 28 metres). Valve system to select the supply mode.*
- *Bathrooms: refurbished between 1995 and 1998.*
- *Floors: refurbished between 1995 and 1998.*
- *Swimming pool: in need of attention.*
- *Nature of work required: gutters, window and door frames, drainage...*



Date de réalisation : 12/12/2025

Validité : valable jusqu'au 11/12/2035

Classe F : Logement à consommation énergétique excessive.

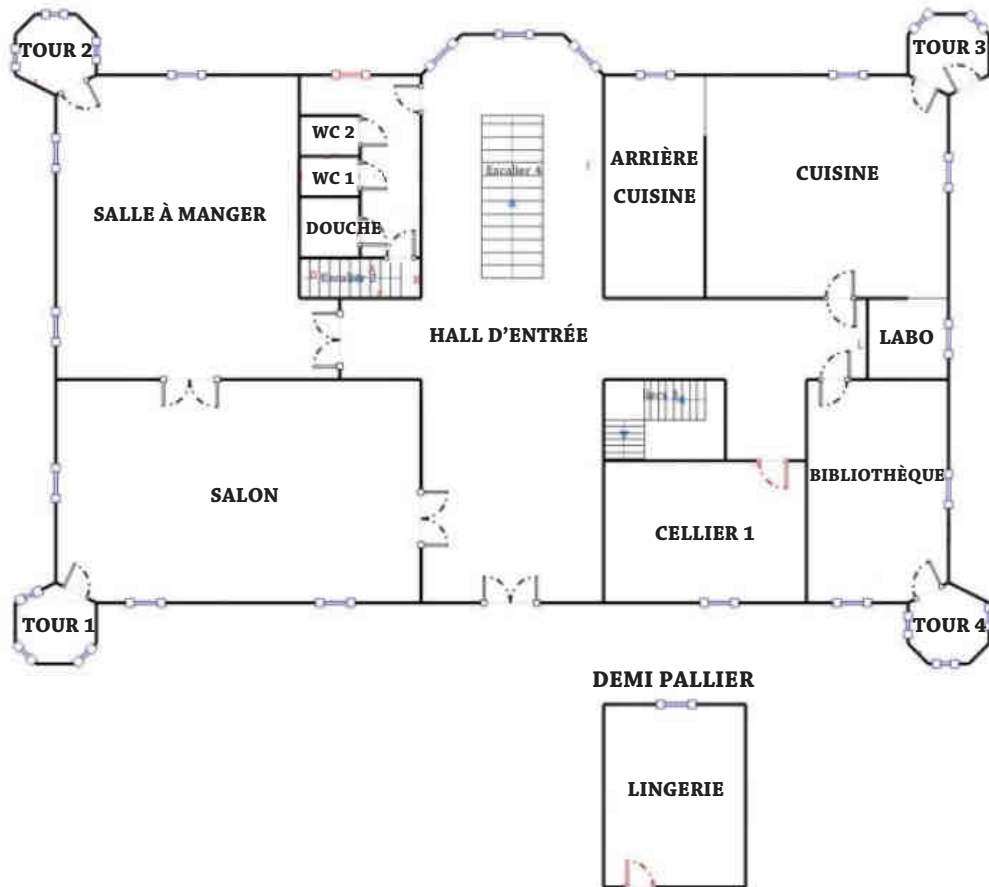
Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard :

entre 26440 € et 35810 € par an (Prix moyens des énergies indexées sur les années 2021, 2022 et 2023 (abonnement compris)).

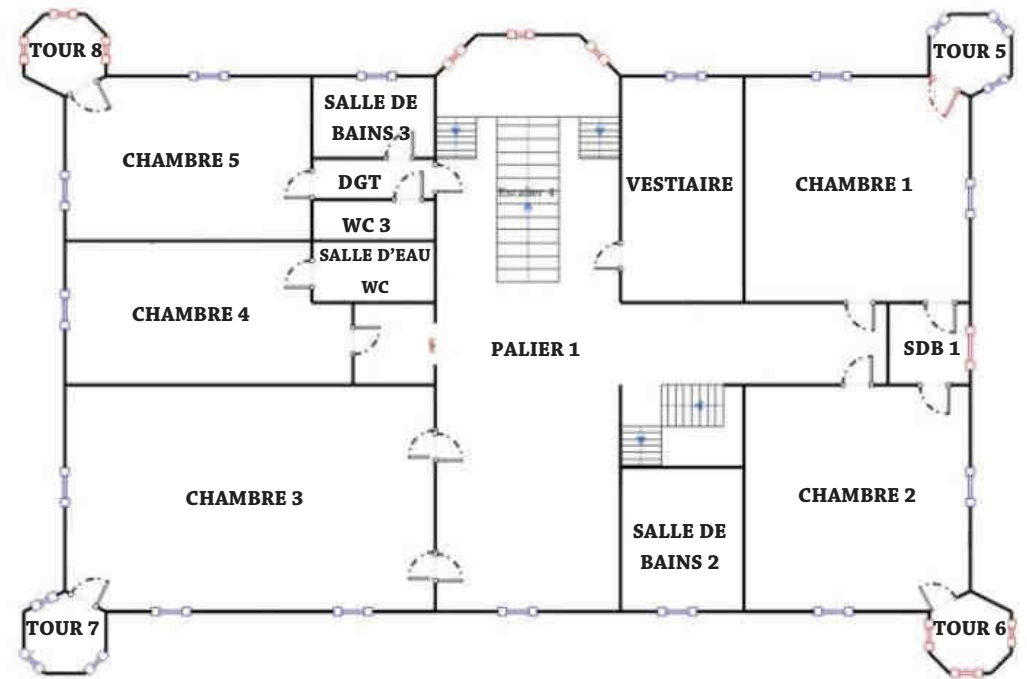
Classe F : audit énergétique obligatoire avant la vente

DISTRIBUTION INTÉRIURE

REZ-DE-CHAUSSÉE



PREMIER ÉTAGE



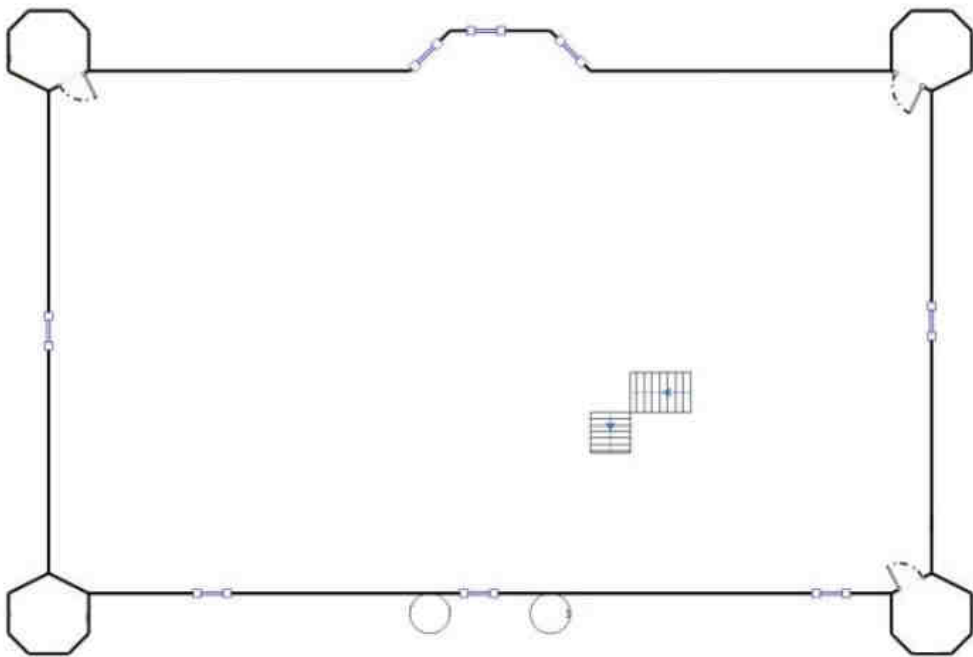
Légendes

SDB : salle de bains

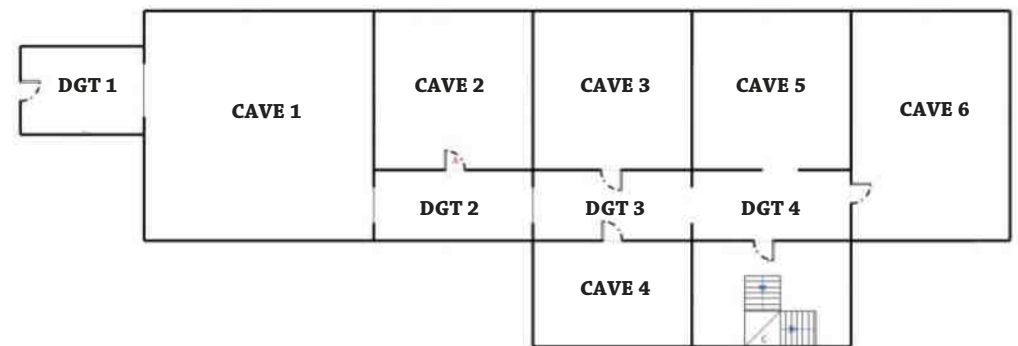
DGT : dégagement

DISTRIBUTION INTÉRIURE

DEUXIÈME ÉTAGE



SOUS-SOL



Légendes

DGT : dégagement

DÉPENDANCES

De nombreuses dépendances agrémentent la propriété, parmi lesquelles sept logements indépendants.

A/ 5 logements indépendants (ancienne écurie)

À droite du château s'étend un long bâtiment dont l'architecture s'harmonise parfaitement avec celle du logis principal. Anciennes écuries traversées par un vaste porche d'entrée, cet ensemble accueille aujourd'hui cinq appartements. Chacun comprend une cuisine, une pièce de vie, des toilettes, deux ou trois chambres ainsi qu'une ou plusieurs salles de bains ou salles d'eau. Des travaux de rénovation sont à prévoir, notamment concernant les huisseries.

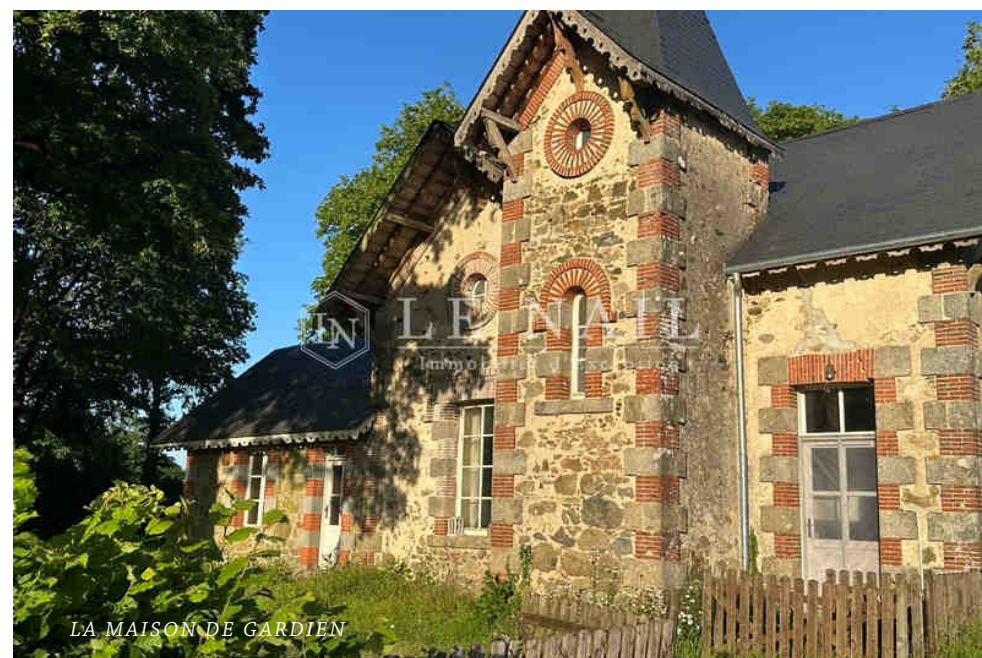
À l'extrémité du bâtiment, un logement de plus petite taille offre un intéressant potentiel de réhabilitation et nécessite une rénovation complète.

B/ Une maison indépendante d'environ 81 m² complète cet ensemble (logement 6).

C/ Une élégante maison de gardien de style XIXe siècle, située à l'entrée de la propriété, bénéficie d'une toiture et d'un système d'assainissement récents (logement 7).

D/ Une charmante chapelle, en bon état général, conserve une belle voûte en pierre ainsi que des vitraux de caractère.

Plusieurs autres dépendances viennent enrichir le domaine : local technique, lavoir, serre, bâtiment de stockage et préau.





The property features numerous outbuildings, including seven self-contained dwellings.

A/ 5 self-contained dwellings (former stables)

To the right of the château stands a long building whose architecture blends perfectly with that of the main house. Formerly stables, with a large entrance porch running through them, this complex now comprises five apartments. Each comprises a kitchen, a living room, a toilet, two or three bedrooms, and one or more bathrooms or shower rooms. Renovation work is required, particularly regarding the door and window frames.

At the far end of the building, a smaller dwelling offers interesting potential for restoration and requires a complete refurbishment.

B/ A detached house of approximately 81 m² completes this complex (property 6).

C/ An elegant 19th-century-style caretaker's house, situated at the entrance to the property, benefits from a recently replaced roof and a modern drainage system (property 7).

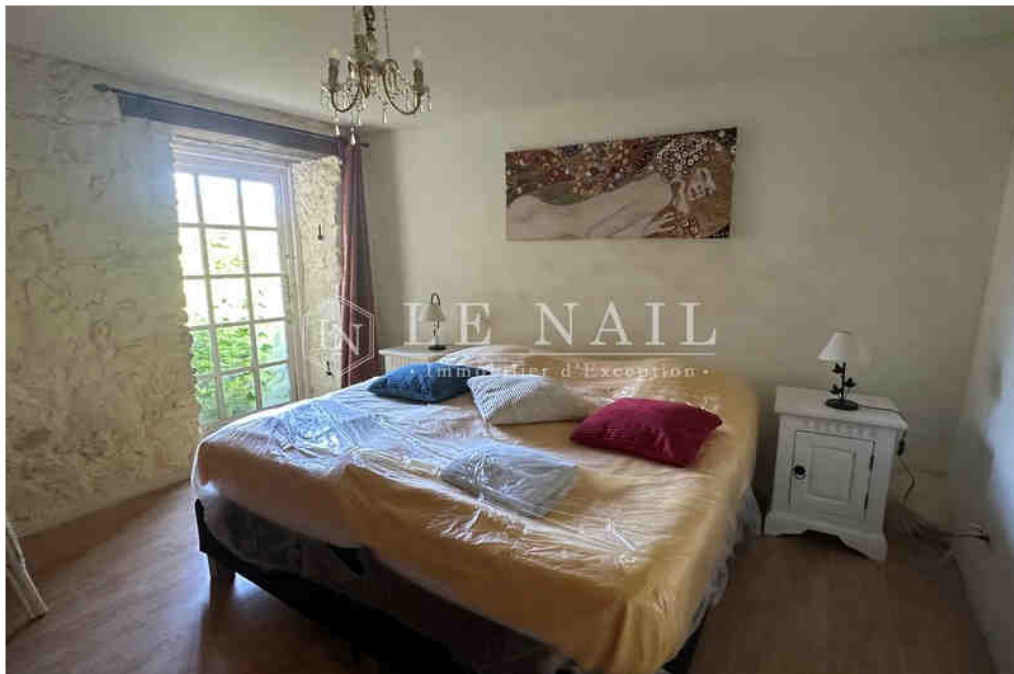
D/ A charming chapel, in good overall condition, retains a beautiful stone vault and distinctive stained-glass windows.

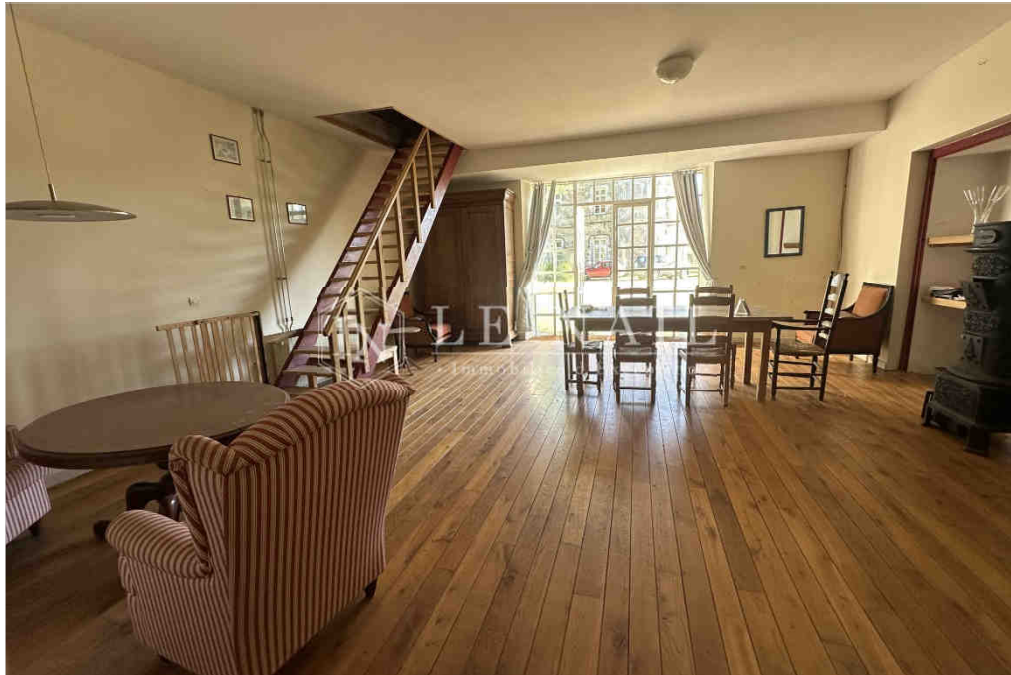
Several other outbuildings enhance the estate: a utility room, a wash house, a greenhouse, a storage building and a covered courtyard.





LES LOGEMENTS INDÉPENDANTS





LES LOGEMENTS INDÉPENDANTS



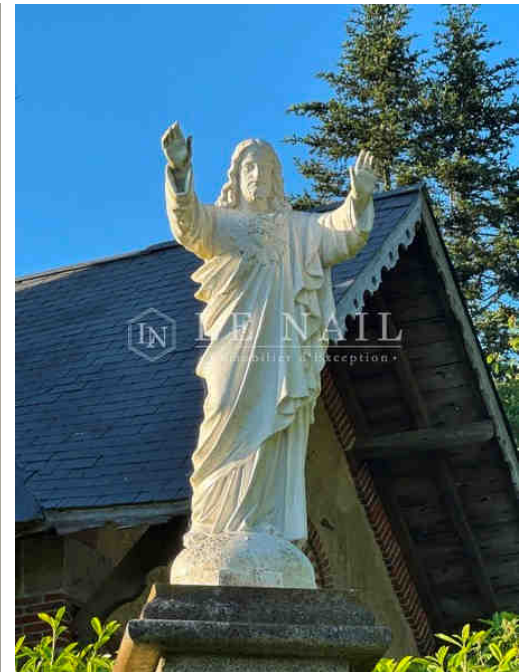


LES LOGEMENTS INDÉPENDANTS





LA SERRE ET LA CHAPELLE





UN HANGAR



UN HANGAR



LE PORCHE



UN DES 5 LOGEMENTS



LE PORCHE

TERRAIN

Au calme d'un domaine de plus de **11 hectares**, le parc déploie tout en harmonie des perspectives paysagères soigneusement composées. Dans une nature préservée se succèdent espace arboré, vastes prairies et zones boisées.

Le domaine comprend environ 1,5 hectare de bois et près de 9 hectares de prairies libres, offrant une sensation d'espace et de respiration.

Les essences remarquables des arbres qui ponctuent le parc témoignent de son histoire et de son caractère : majestueux cèdres du Liban, somptueux hêtres pourpres, arbres à singes...

Deux étangs viennent enrichir ce décor naturel, tandis qu'une rivière traverse la propriété.

Taxes foncières : de l'ordre de 6400 €





Set in the tranquillity of an estate spanning over 11 hectares, the park harmoniously unfolds a series of carefully composed landscape views. Within this unspoilt natural setting, wooded areas, vast meadows and wooded zones follow one another.

The estate comprises around 1.5 hectares of woodland and nearly 9 hectares of open meadows, offering a sense of space and breathing room. The remarkable species of trees that dot the park bear witness to its history and character: majestic Lebanese cedars, sumptuous purple beeches, monkey puzzle trees...

Two ponds enhance this natural setting, whilst a river runs through the property.







Possibilité d'acquérir

Possibilité d'acquérir en complément un ensemble situé à l'arrière des dépendances, comprenant divers bâtiments agricoles à rénover, une maison d'habitation, des terres ainsi qu'une allée privative, pour une superficie totale de **1 ha 61 a 32 ca.**

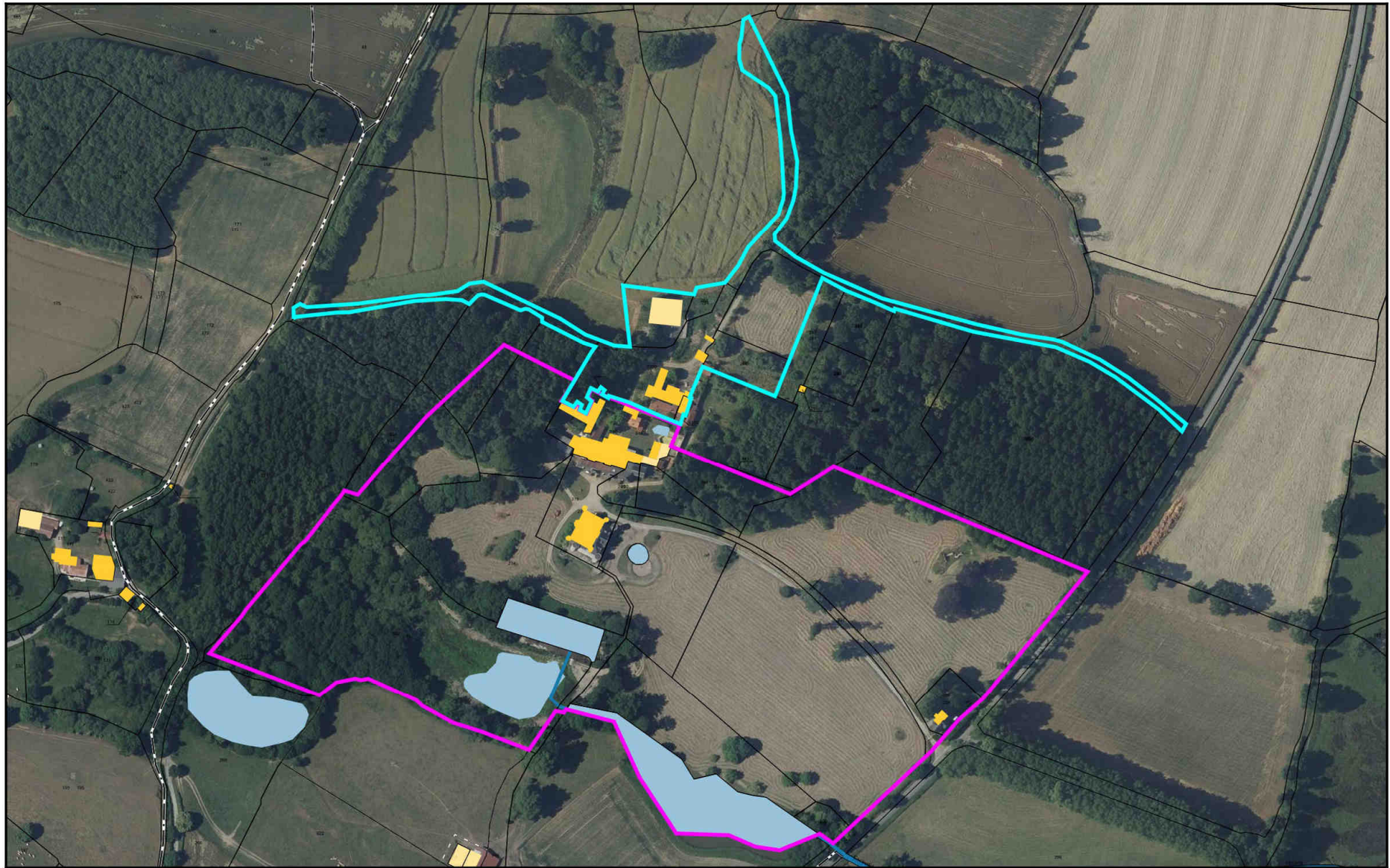


Possibility to acquire

*There is also the **option to purchase** an additional property situated at the rear of the outbuildings, comprising various farm buildings in need of renovation, a residential house, land and a private driveway, covering a total area of **1 hectare, 61 ares and 32 centiares.***



PLAN CADASTRAL



0 50 100 150m

Légendes :



Limite de propriété comprise dans la vente (Article 1) / *Property limit included in the sale (Lot 1)*

Limite de propriété comprise dans la vente (Article 2) / *Property limit included in the sale (Lot 2)*

Bâtiments / *Buildings*



Prix article 1 / Price of lot 1 : 1.553.000 €

Prix article 1 & 2 / Price of lots 1 & 2 : 1.742.000 €

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

Mme Nathalie TOULBOT
+33.(0)6.14.70.54.79
ntoulbot@cabinetlenail.com

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



Agent commercial EI,
RSAC St-Nazaire n° 418 969 077

+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