

# Cabinet MÉTAIS-BERTRAND

*Spécialisé dans la vente des CHÂTEAUX, PROPRIÉTÉS et DEMEURES de CARACTÈRE  
en Val de Loire*

Référence 1332 **EXCLUSIVITE**



**Entre CHINON et SAUMUR,  
à proximité des bords de Loire  
(CANDES SAINT MARTIN),**

**de l'Abbaye Royale  
de FONTEVRAUD,  
d'un golf 18 trous  
et d'un Center Parc,**

**Vaste Manoir Napoléon III,**

**doté de grandes dépendances,  
cour, parc d'agrément  
avec pièce d'eau, prairies,  
pour plus de 12 hectares libres.**



**15, rue de la Lamproie – 37500 CHINON**

**☎ 02 47 93 18 38**

Site Internet [www.metais-immobilier.com](http://www.metais-immobilier.com) - Email : [Cabinet.Metais@wanadoo.fr](mailto:Cabinet.Metais@wanadoo.fr)

**Fax 02 47 93 11 21**



## LE MANOIR :

**surface habitable d'environ 420 m<sup>2</sup> (+ 2<sup>ème</sup> étage d'environ 150 m<sup>2</sup> non aménagé)**  
Exposition Sud.

Habitat très lumineux, largement ouvert sur le parc par de nombreuses fenêtres et balcons.  
Beaux éléments décoratifs.

*Rez-de-chaussé surélevé, accessible par de grands perrons : 160 m<sup>2</sup> habitables.*

*Hauteur sous plafond d'environ 4m.*

*Parquets chêne. Volets intérieurs.*

**Hall d'entrée** (plafond orné d'un ciel peint, larges doubles portes)



Salon-bibliothèque de 32 m<sup>2</sup> (plafond à caissons et décors, cheminée).



Salon de 45 m<sup>2</sup> (élégants décors en stuc, ciel peint au plafond, cheminée)





Salle à manger-cuisine de 38 m<sup>2</sup> (lambris bas, poutres apparentes)



**Arrière-cuisine** (carrelée de terre cuite, monte-plat fonctionnel).  
**Bureau** (cheminée)



Buanderie.  
W.C.

*Rez-de-jardin* : 103 m<sup>2</sup> habitables.

**Cuisine de 32 m<sup>2</sup>** (cuisinière à bois, poutres apparentes)

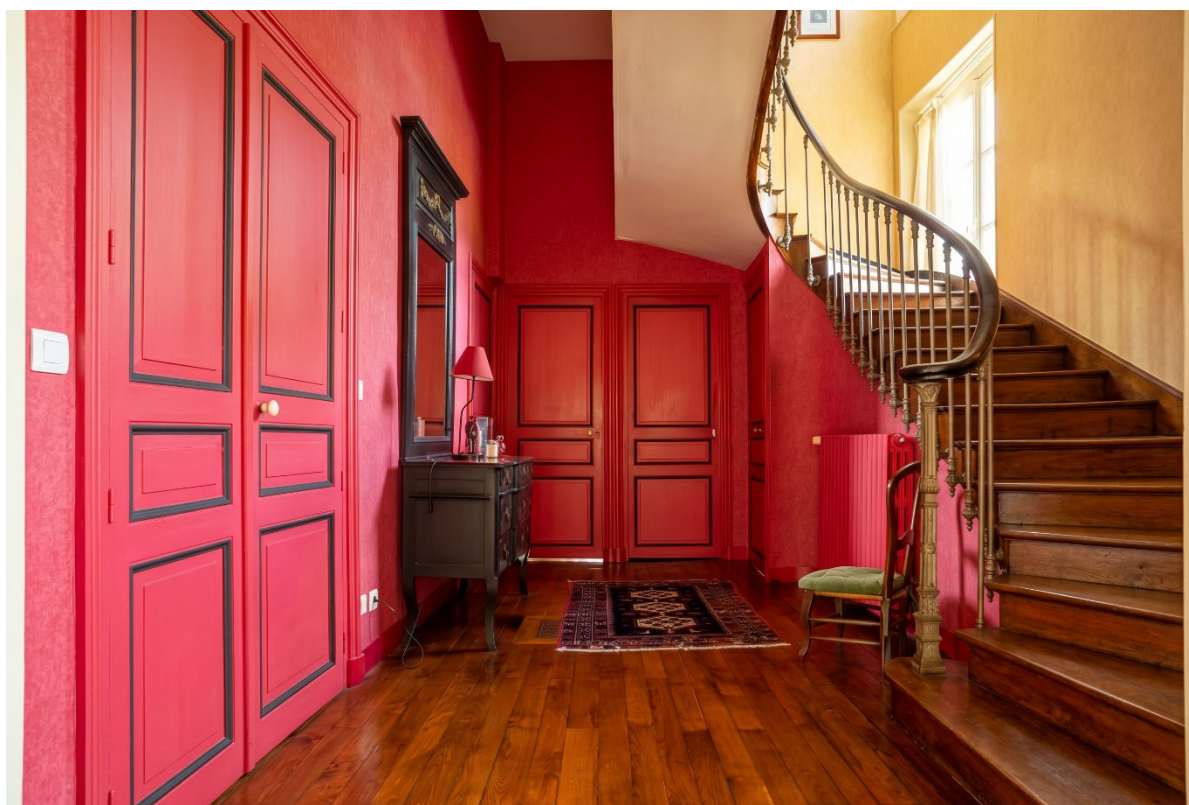
Salle d'eau.

Réserve.

Salle de 25 m<sup>2</sup> ouvrant vers une terrasse.

**Cave à vin de 26 m<sup>2</sup>, voûtée**, en tuffeau.

Chaufferie.



*1<sup>er</sup> étage*: 156 m<sup>2</sup> habitables. Hauteur sous plafond de 3,50 m.  
Parquets. Volets intérieurs.

**Chambre 1 de 16 m<sup>2</sup>** (double porte-fenêtre vers balcon, cheminée)



**Chambre 2 de 21 m<sup>2</sup>** avec cabinet de toilette attenant.



Salle de bains. W.C.



Grand boudoir ouvrant sur balcon.



Chambre 3 de 31 m<sup>2</sup> avec cabinet de toilette-W.C. (balcon au Sud, cheminée)



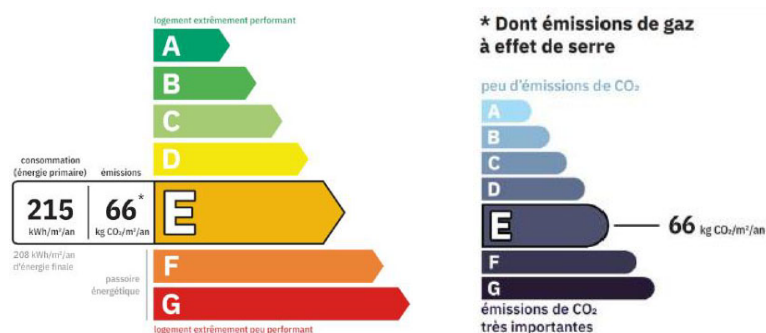
**Chambre 4 de 17 m<sup>2</sup> (cheminée)**  
Salle d'eau (W.C.)



**Chambre 5 de 15 m<sup>2</sup> (balcon)**  
**Chambre 6 de 14 m<sup>2</sup> (cheminée)**

2<sup>ème</sup> étage : environ 150 m<sup>2</sup>.  
6 chambres non restaurées et greniers.

*Divers: chauffage central par chaudière fioul DE DIETRICH et radiateurs fonte avec robinets thermostatiques (consommation d'environ 3000 litres de fioul par an)  
Toutes les fenêtres sont à double vitrage.  
Puits, eau de ville; assainissement autonome.  
Estimation des coûts annuels d'énergie selon le DPE pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) entre 16520 € et 22390 € par an (prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022 et 2023, abonnements compris)*



**LES DEPENDANCES :**  
couvertures récentes en ardoise naturelle et crochets inox.



**-Maison annexe** de deux pièces (non aménagées) dans la proximité du manoir.



**-Ancienne ferme: ensemble de bâtiments fermant une cour carrée.**

Bâtiment avec pigeonnier d'ornement, abritant 2 remises ou garages, écurie de 5 boxes, sellerie.

Grenier à foin au dessus. Préau pavé devant.

Grange avec boulangerie et ancien logement. Surface au sol d'environ 200 m<sup>2</sup>.

Bâtiment abritant anciennes étable et logement. Surface au sol d'environ 150 m<sup>2</sup>.

Soue à cochons.





### **LE TERRAIN:**

**12 hectares 63 ares 96 centiares libres, clos pour moitié.**

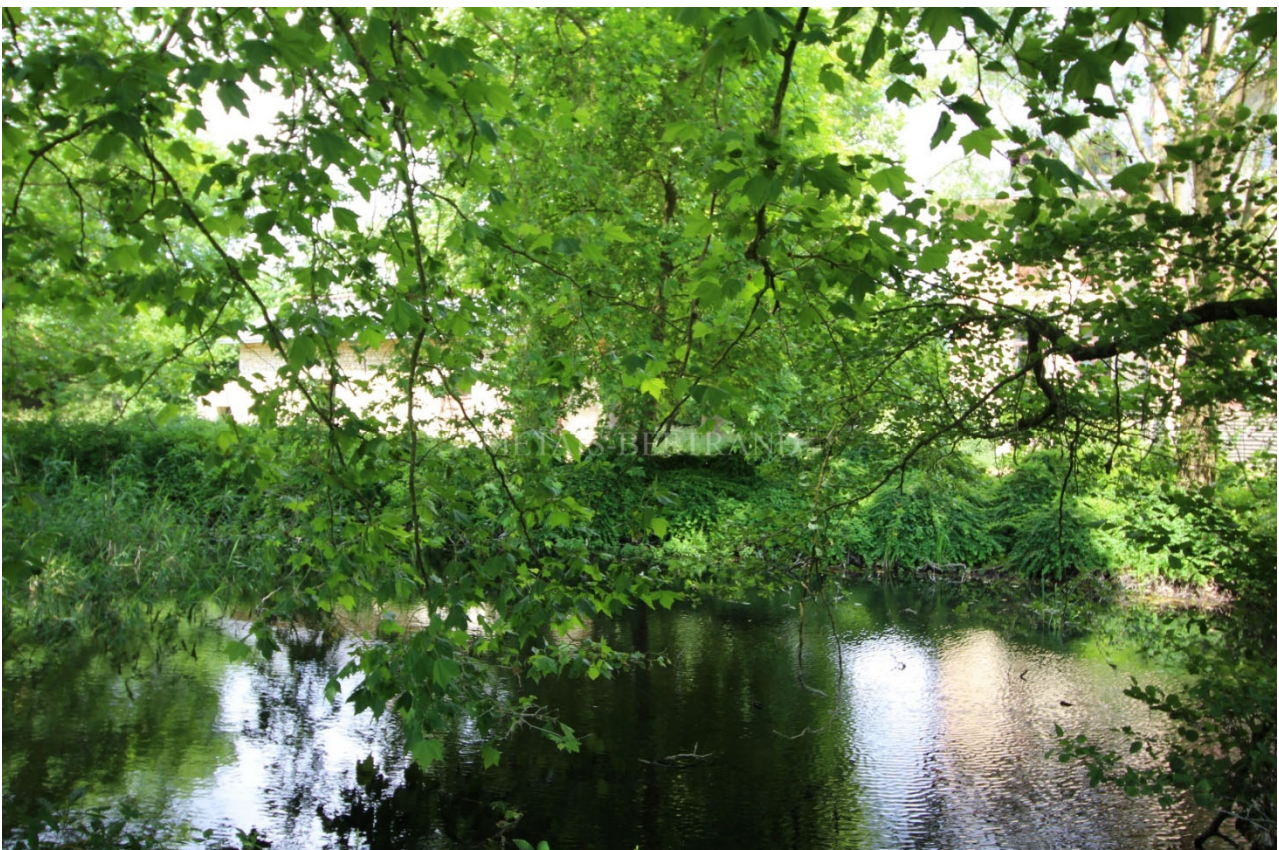
Certifié en agriculture biologique.

Parc d'agrément avec pièce d'eau, bien planté d'arbres d'ornement : cèdres du Liban, séquoia, marronniers blancs et roses, noyer noir d'Amérique, platanes... Potager cultivé, avec bassins. Prairies.

**Conclusion :**

***Excellente situation dans une campagne variée et sans nuisance,  
à proximité des bords de Loire et des cités attractives de SAUMUR et CHINON.  
Rare propriété complète, non démembrée, comprenant un habitat de grande qualité,  
des dépendances nombreuses en bon état, et un vaste terrain bien équilibré.***

Prix : 904 000 € honoraires charge vendeur.





**Tourner la page s.v.p. →**



**Tourner la page s.v.p. →**



