

# Cabinet MÉTAIS-BERTRAND

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

Référence 1307



**TOURAINE, entre AZAY-LE-RIDEAU et CHINON,  
au coeur du vignoble  
et à proximité d'un très beau massif forestier domanial,**

**Manoir XVIe-XIXe s. restauré,  
entouré de près de 10 hectares**

**dont vigne AOC CHINON rouge,  
parc, prés, chênes truffiers, dominant la vallée;**

**3 logements annexes, dépendances, four à pain,  
piscine;**

**Surface habitable globale, manoir + dépendances,  
de l'ordre de 560 m<sup>2</sup>.**



**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 :

env. 260 m<sup>2</sup> habitables.  
Exposition sud.

*Rez-de-chaussée surélevé :*

- entrée par la tour polygonale



· salon d'env. 35 m<sup>2</sup>

( plancher en peuplier,  
cheminée XVIIIème siècle à jambages galbés  
et cannelés, trumeau cintré  
et corniche à double moulure)





· dégagement, w. c./lave-mains attenant.



- **salle à manger de 22 m<sup>2</sup>**  
( cheminée, sol carrelé de terre cuite)



- **cuisine aménagée.**
- **bureau ou petit salon** (sol carrelé de terre cuite)

*Rez-de-jardin* : accessible par un escalier intérieur et de façon indépendante par trois accès directs depuis l'extérieur.

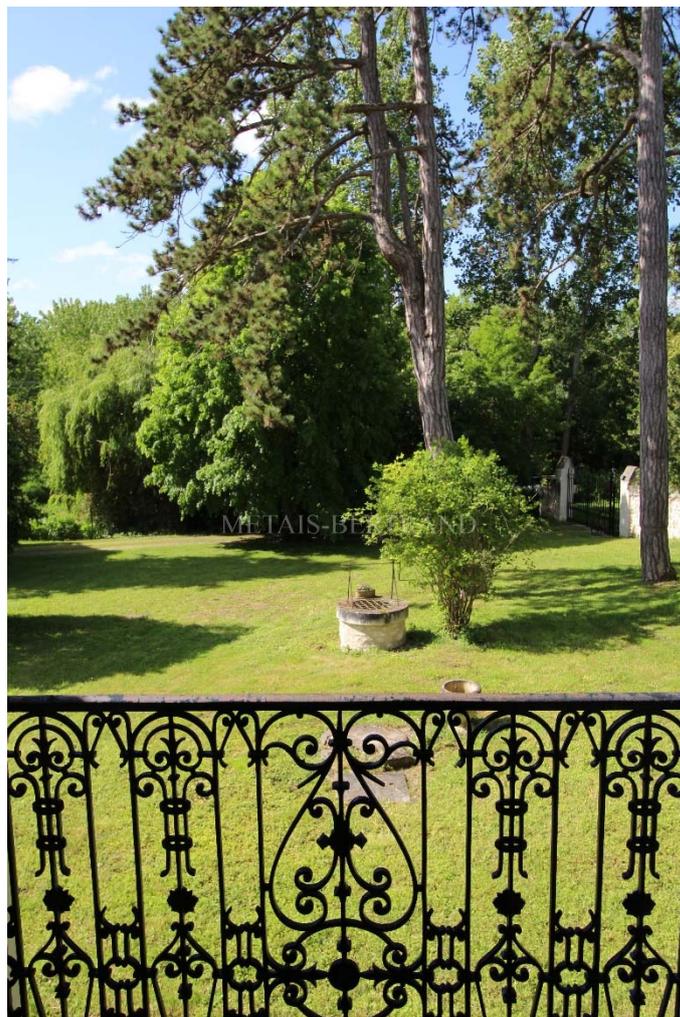
- **entrée** (sol carrelé, poutres décorées)
- **chambre 1 d'env. 35 m<sup>2</sup>** climatisée, **salle d'eau** ( W.C., sol carrelé de terre cuite)



· **chambre 2**

( balcon, joli carrelage, boiseries basses, cheminée, poutres décorées),

**salle d'eau ( W.C.)**



*1er étage :*

**chambre 3, chambre 4, chambre 5.**

(charpente apparente, planchers en peuplier et robinier sur lambourdes).

Salle d'eau.

Baignoire signée « STARCK » et vasque sur meuble dans la chambre 3.

W.C.



*Sous-sol* : chaufferie et cave.

*Divers*: chauffage central fioul (chaudière VIESSMANN, citerne enterrée 4 000 litres) ; fosse septique, eau de ville et puits, 2<sup>ème</sup> puits pour le système d'arrosage ; portail en fer forgé automatisé et interphone. Chauffage des dépendances par panneaux solaires aérovoltaiques, générant un revenu par rachat d'électricité par EDF.

## LES DEPENDANCES :



### -Maison indépendante d'env. 120 m<sup>2</sup> :

*Rez-de-chaussée* :

- entrée
- salle d'eau/w. c.
- **chambre 1** climatisée.
- Salle d'eau/w. c.
- **séjour/salon** climatisé  
(cheminée avec insert)
- **grande cuisine professionnelle**  
(îlot central avec plan de travail en granit).



1er étage : par escalier extérieur.

· chambre 2 climatisée – salle d'eau/w. c.

- Second logement indépendant d'env. 90 m<sup>2</sup>, en 1<sup>er</sup> étage :  
entrée, grand salon climatisé avec cuisine ouverte, chambre, salle d'eau/w. c.





**-Bâtiment de 30 m<sup>2</sup> abritant 2 chambres et salle d'eau, W.C.**

**-Salle de réception de 40 m<sup>2</sup> (réception, formation, ou atelier d'artiste)**



-Salle de remise en forme avec sauna, face à la piscine chauffée (10 m x 4 m) découvrable.

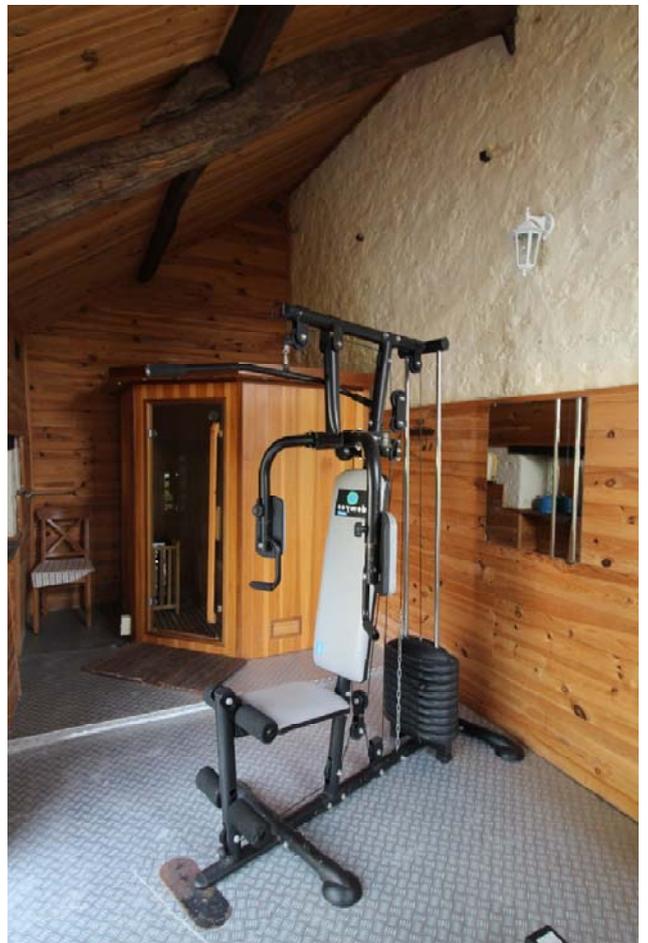
-Four à pain

- Grand auvent pour 6 voitures (toiture en ardoise)

-Petit bâtiment comprenant 2 pièces (env. 30 m<sup>2</sup>) à usage de buanderie, atelier.

-Bonnes caves dans le roc.

-Abri pour chevaux et fourrage



## LE TERRAIN

9 ha 99 a 71 ca

**Vigne attenante AOC Chinon rouge d'environ 6 950 m<sup>2</sup>** louée par bail rural (le quart de la récolte, soit l'équivalent d'environ 500/600 bouteilles est livré au propriétaire)  
Cette part porte sur une cuvée de grande qualité issue d'un terroir argilo-calcaire.

Jardin en terrasse, potager, parc d'agrément et prés clos.

**Chênes truffiers de plus de 10 ans.**

Remarquable portail I.S.M.H. couronné par un chemin de ronde avec mâchicoulis, du XVI<sup>e</sup> siècle.

**Piscine chauffée de 10 m x 4 m.**

### COMMENTAIRES :

*restauration de qualité. Propriété complète ayant conservé un caractère marqué, située dans une région touristique et viticole aux multiples attraits. Nombreuses possibilités d'utilisations familiale ou professionnelles.*

**Prix demandé : 950 000 euros honoraires charge vendeur.**











METAIS-BERTRAND

