

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 m².**



15, rue de la Lamproie – 37500 CHINON

☎ 02 47 93 18 38

Site Internet www.metais-immobilier.com - Email : Cabinet.Metais@wanadoo.fr

Fax 02 47 93 11 21



LE MANOIR :

**env. 260 m² habitables.
Exposition sud.**

Rez-de-chaussée surélevé :

- **entrée par la tour polygonale**



· salon d'env. 35 m²

(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 m²**
(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 m²** 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^{ème} 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 m² :

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 m², en 1^{er} étage :
entrée, grand salon climatisé avec cuisine ouverte, chambre, salle d'eau/w. c.





-Bâtiment de 30 m² abritant 2 chambres et salle d'eau, W.C.

-Salle de réception de 40 m² (réception, formation, ou atelier d'artiste)



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

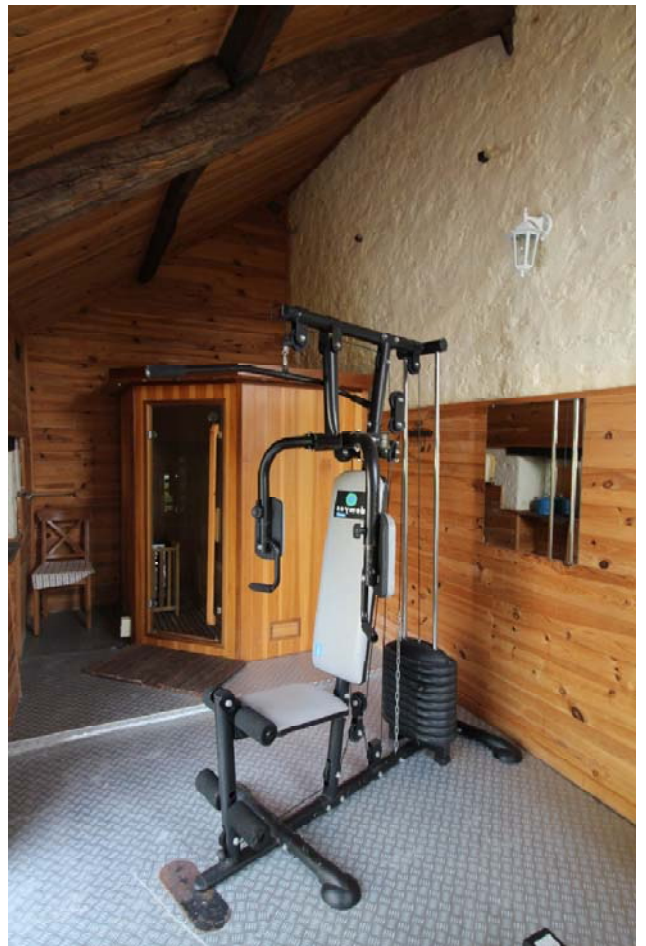
-Four à pain

- Grand auvent pour 6 voitures (toiture en ardoise)

-Petit bâtiment comprenant 2 pièces (env. 30 m²) 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 m² 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^e 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.

DOCUMENT NON CONTRACTUEL











METAIS-BERTRAND

