



ALEXANDRE GEOFFROY d'ASSY
Real Estate

Réf.: 021610

Edité le 02/05/2025

SUBLIME PROPRIETE DE CHASSE DE 230 HA. AU COEUR DE LA SOLOGNE



LAMOTTE-BEUVRON, Loir-et-Cher, FRANCE
6 900 000 €

POINTS FORTS DU BIEN

Entièrement clos, maison de 800m², piscine couverte, un pavillon de gardien, maisons d'invités, 2 hangars.

www.alexassy.com

Agent commercial - 449455609 RSAC TOURS - +33 (0)6 20 45 61 61 - contact@alexassy.com

DESRIPTIF

Situation

A moins de 170 km de Paris (20 minutes de la sortie d'autoroute), près des plus beaux villages de la "Sologne de la brique" qui tire son nom de leurs charmantes façades rousses. Au cœur d'une contrée sauvage tapissée de bruyères et de landes, plantée de feuillus et de résineux où le grand gibier s'ébat en liberté très surveillée...

Description

Le domaine d'une superficie totale de 229 ha comprend :

- 160 ha environ de bois
- 60 ha environ de plaines agricoles à vocation cynégétique
- 7 étangs totalisant une superficie de 5,5 ha environ
- Entièrement clos de grillage de 1,20
- Une entrée principale et une entrée secondaire de service
- Un parc arboré de 5 hectares environ
- Un verger planté de plusieurs centaines d'arbres fruitiers, dont des cognassiers et des pommiers.

L'environnement est d'une remarquable qualité, tant par le biotope que par la quiétude du domaine niché au cœur d'une Sologne verdoyante et giboyeuse.

La propriété est d'un seul tenant, sans aucune servitude de passage et libre de toute occupation. Un système d'irrigation enterré est installé sur toute la propriété.

La maison de maître

Dressée au centre de la propriété sur deux niveaux et caves, sa superficie est de 800 m².

Corps de ferme en L dans le plus pur style de l'architecture de Sologne. Remarquables travaux de construction effectués au début des années 1980. L'ensemble a été depuis parfaitement entretenu.

Caractéristiques architecturales :

- Parement extérieur à pans de bois, appareillage en brique polychrome
- Toiture recouverte de tuile traditionnelle (refaite en 2014)
- Souches de cheminées en brique
- Couverture de tuile traditionnelle percée de lucarnes à deux pans avec fronton en brique.

Éléments remarquables :

- Cheminée monumentale du 16^{ème} siècle en pierre.
- Remarquable ouvrage de menuiserie d'art du campagnonage: plafonds ornés de poutres en chênes et solivages apparents dans le grand salon.
- Sols recouverts de plusieurs types de tomette polychrome.
- Demeure percée de nombreuses baies générant une belle luminosité intérieure.
- Double exposition sur cour intérieure et parc arboré.
- Vastes pièces de réception : salon monumental, salle de chasse, seconde salle de chasse, salle à manger, très belle hauteur sous faitage.
- Vaste « salle de jeu » et espace de réception en étage.
- Véritable four à pain en brique.

Autres points :

- Les 5 chambres sont équipées de leur salle de bain.
- Terrasse carrelée sur l'ensemble de la façade sud de la maison.
- Demeure équipée d'un système d'alarme et de vitres anti-effraction.

Rez-de-chaussée Superficie de 580 m²

Hauteur sous faitage des salles de chasse : 6,60 m et 6,15 m.

Hauteur sous plafond : 2,95 m

Premier étage Superficie de 310 m²

Hauteur sous faitage : 5,30 m Hauteur sous plafond : 3 m

Les caves

Superficie de 105 m²

L'accès passe par l'office. Porte blindée avec serrure 5 points.

Hauteur sous plafond : 2 m Parfait état. Sols carrelés.

L'espace bien-être et sa piscine.

Cette ancienne grange, bâtie à l'origine à proximité de Bourges dans le plus pur style de l'architecture berrichonne, a été démontée et réimplantée sur la propriété en 1996 par un compagnon charpentier.

Caractéristiques architecturales :

- Parement extérieur à pans de bois, appareillage en brique polychrome.
- Toiture recouverte de tuile traditionnelle.
- Charpente apparente.
- Espace percé de larges baies vitrées.
- Terrasse carrelée sur l'ensemble des façades sud et ouest.
- Authenticité des matériaux.

Caractéristiques techniques :

Piscine au sel (sans chlore), d'une profondeur de 3 mètres, équipée d'un volet roulant électrique et de 2 systèmes de nage à contre-courant. Fenêtres de toit automatisées par hydrothermie.

- Maison alimentée en eau par forage à 80m² de profondeur.
- Système d'assainissement mis aux normes en 2010

Rez-de-chaussée Superficie de 170 m² au sol.

Hauteur sous faitage : 6,35 m

Premier étage Superficie de 40 m².

Hauteur sous plafond : 2,40 m

Le pavillon d'amis et son annexe

Situé à l'ouest de la propriété, d'une superficie de 220 m² environ. Bâtiment parfaitement indépendant permettant de recevoir ses hôtes en complément des capacités d'hébergement offertes par la maison de maître.

Caractéristiques architecturales :

- Parement extérieur à pans de bois, appareillage en brique polychrome.
- Toiture recouverte de tuile traditionnelle (refaite en 2014).
- Grenier aménagé en partie, aménageable en partie.

Caractéristiques techniques :

- Toiture recouverte de tuile traditionnelle, refaite en 2015. Etat neuf.
- Alimenté en eau par forage.
- Système d'assainissement mis aux normes/
- 6 Fosses septiques pour la maison principale et la pool house.
- Système de chauffage au bois et au gaz L'ancienne dépendance, située face au pavillon d'amis, d'une superficie au sol de 135 m² environ, est aménageable sur deux niveaux.

Rez-de-chaussée

D'une superficie au sol de 155 m²

Premier étage

D'une superficie de 65 m²

La maison de gardien

D'une superficie de 60 m² environ, elle se trouve à l'entrée de la propriété.

Caractéristiques architecturales et techniques :

- Toiture recouverte de tuile traditionnelle en bon état.
- Alimentée en eau par forage.
- Système d'assainissement mis aux normes.
- Fosse septique.
- Système de chauffage au gaz.

www.alexassy.com

Agent commercial - 449455609 RSAC TOURS - +33 (0)6 20 45 61 61 - contact@alexassy.com

Les garages et annexes :

D'une superficie de 90 m² au sol Hauteur sous faîtage : 5,80 m
Sol recouvert d'une chape de béton.

Construit dans le même registre architectural que la maison de maître, le bâtiment abrite 3 places de parking.

Annexes d'une superficie de 25 m² avec six chambres froides. Sol recouvert d'une chape de béton.

Les dépendances agricoles :

- Un premier hangar d'une superficie au sol de 700 m² environ (50 x 14 m). Situé dans les sous-bois, à proximité de la maison de maître, au centre de la propriété.
- Un second hangar situé à proximité de l'entrée de la propriété, d'une superficie au sol de 425 m² environ (34 x 12,5 m).
- Un troisième hangar situé à proximité du pavillon d'amis, d'une superficie de 60 m² environ. Parements extérieurs recouverts de bois.
- Deux petits locaux techniques abritant chacun un forage, l'un à l'entrée de la propriété, l'autre à proximité de la maison de maître, tous deux, dans le style architectural de la Sologne
- Un troisième local technique, abritant un groupe électrogène
- Une serre horticole à la hollandaise, d'une superficie au sol de 125 m² environ. Hauteur sous faîtage : 5,90 m. Elle est aménagée pour protéger les orangers, citronniers et autres orchidées de la propriété durant la période hivernale. Chauffage indépendant au gaz.

Caractéristiques du territoire de chasse

Le domaine réunit :

- 160 ha environ de bois.
- 60 ha environ de plaines agricoles à vocation cynégétique.
- 7 étangs totalisant une superficie de 5,5 ha environ.
- 5 mares.

Il est également équipé de 3 volières libres, 2 volières à l'anglaise, et d'une trentaine d'agrains.

Plan de chasse :

- Gros gibier : 3 cerfs, 3 chevreuils, forte présence de sangliers sur le territoire.
 - Petit gibier : sarcelles, faisans (300), canards (100), perdreaux (50), grives
- 3 à 4 chasses sont organisées chaque année Aménagement cynégétique du territoire :
- Clôture de 1,20 m installée dans les années 1980.
 - 3 chemins privés semi-empierreés.
 - Bonne répartition de plaines agricoles et autres couverts, mares, plans d'eau, taillis, massifs forestiers et allées forestières.

Les cultures sont à vocation cynégétique uniquement : blé, maïs, millet, sorgho.

Toutes les plaines sont raccordées aux deux forages qui se trouvent sur la propriété.

Caractéristiques du domaine forestier :

- Plan Simple de Gestion de la forêt reconduit en 2010 pour 10 ans
- Forêt majoritairement constituée de feuillus (variétés de chênes dont des chênes rouges d'Amérique), avec plusieurs parcelles de résineux.

Surfaces détaillées

La maison de maître Rez-de-chaussée

Entrée 35.0 m²

Débotté 12.0 m²

Salle de chasse 85.0 m²

Grand salon 175.0 m²

Salle de chasse 72.0 m²

Salle à manger 35.0 m²

Toilettes 8.0 m²

Cuisine 45.0 m²

www.alexassy.com

Agent commercial - 449455609 RSAC TOURS - +33 (0)6 20 45 61 61 - contact@alexassy.com

Office 4.0 m²
Dégagement 4.5 m²
Dressing 8.0 m²
Dressing 12.0 m²
Chambre de maître 40.0 m²

Salle de bain avec baignoire et douche. 20.0 m²

Toilettes 2.0 m²
Chaufferie 20.0 m²

Premier étage

Salle de jeu Salon
Couloir de dégagement 130.0 m²
12.0 m²
8.0 m²
Chambre 2 27.0 m²
Salle de bain avec toilettes 11.0 m²
Dressing 7.0 m²
Chambre 3 12.0 m²
Salle de bain avec toilettes 7.0 m²
Chambre 4 18.0 m²
Salle de bain avec toilettes 12.0 m²
Chambre 5 13.0 m²
Salle de douche avec toilettes 6.0 m²
Lingerie 20.0 m²
Grenier aménageable 20.0 m²
Les caves
Cave à vin

40.0 m²
Cave à vin 27.0 m²
Cave 25.0 m²
Cave 13.0 m²

L'espace bien-être et sa piscine Rez-de-chaussée
Piscine 75.0 m²
Vestiaire 4.0 m²
Salle de douche 3.0 m²
Toilettes 2.0 m²
Local technique 14.0 m²

Premier étage
Chambre 1 13.0 m²
Salle de bain avec toilettes 6.0 m²

Le pavillon d'amis et son annexe Rez-de-chaussée à l'entrée de la propriété
Salon 43.0 m²
Cuisine 14.0 m²
Couloir de dégagement 5.0 m²
Chambre 1 24.0 m²

Salle de bain avec baignoire et douche 8.0 m²
Chambre 2 17.0 m²
Toilettes 1.5 m²
Pièce haute 40.0 m²

Premier étage
Chambre 3 35.0 m²
Pièce en mezzanine 21.0 m²
Dressing 1.9 m²
Salle de douche 4.0 m²
Toilettes 1.5 m²

La maison de gardien
Salon 20 m²
Cuisine 6 m²

Toilettes 1.2 m²
Salle de douche 3.8 m²
Chambre 1 15 m²
Chambre 2 12 m²

Informations diverses

Chauffage
Gaz en cuve, Fuel en cuve, Bois en bûches

Assainissement

Assainissement individuel avec prétraitement par micro-station d'épuration

Divers

- Ensemble des systèmes d'assainissement mis en conformité pour tous les bâtis
- Système de chauffage de la maison de maître au fioul et à bois : Chaudière Chappée. 3 cuves à fioul enterrées, deux d'une capacité de 10.000 L, la troisième de 20.000 L.
- Système de chauffage de l'espace bien-être au gaz. Chaudière Chappée. Citerne enterrée.
- Système de chauffage du pavillon d'amis au gaz et bois. Citerne à gaz extérieure.
- 5 citernes à gaz dont 4 enterrées.

Ce que nous en pensons

Rien ne manque à cette propriété qui ne se contente pas de fournir les tableaux de chasse les plus glorieux à ses occupants. Les actuels propriétaires ont non seulement rénové mais aussi parfaitement entretenu tout le bâti en sublimant certaines de ses merveilles, comme la spectaculaire poutraison de la maison de maître ou sa formidable cheminée du 16ème siècle. Ses vastes capacités de réception et d'hébergement permettent d'y organiser des dîners de chasse mémorables alimentés par un domaine forestier dense, des terres agricoles adaptées et pas moins de sept étangs. L'espace bien-être, dont l'architecture n'a pas été négligée, permettra aux hôtes de s'immerger pleinement dans ce cadre exceptionnel. Avec ses dépendances, l'ensemble recèle assez de ressources pour qu'on puisse y ouvrir un petit établissement hôtelier de haute volée. L'acquéreur pourra par ailleurs compter sur divers avantages fiscaux liés à l'achat d'un domaine forestier d'une telle envergure.

Prix 6 900 000 €

Responsable

Alexandre Geoffroy d'Assy : +33 (6) 20 45 61 61

Surface cadastrale 229 ha 58 à 41 ca Surface du bâtiment principal 1000 m²

Surface des dépendances 1950 m²

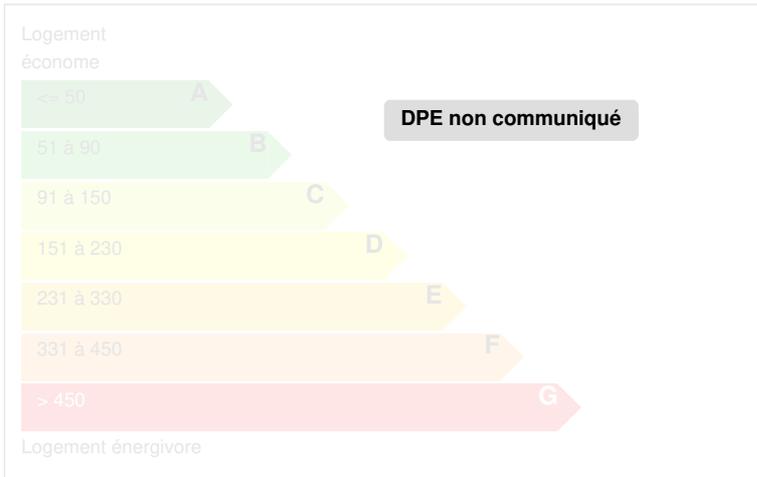


CARACTÉRISTIQUES

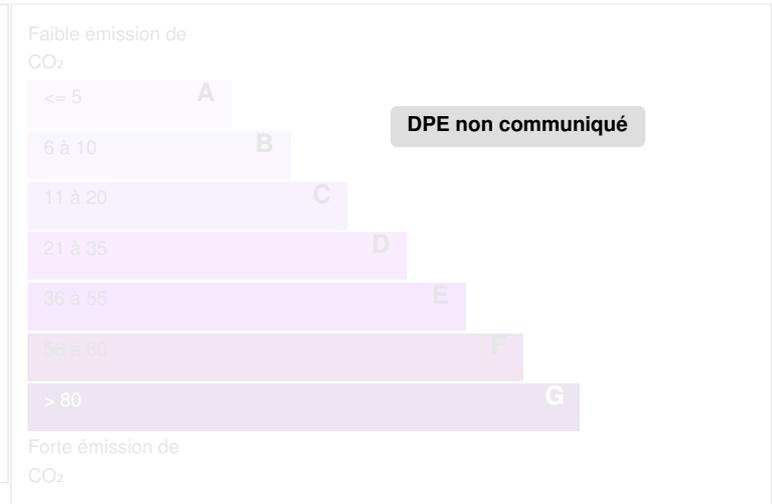
Surface loi Carrez (m ²)	800,00 m ²
Surface du terrain	23000000,00 m ²
Nombre de pièces	16 pièces
Nombre de chambres	6 chambres
Nombre de salles de bains	6
Nombre de WC	8

DIAGNOSTICS

Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Indice d'émission de gaz à effet de serre (GES)



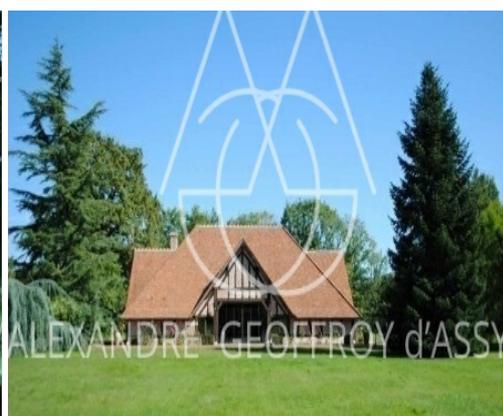
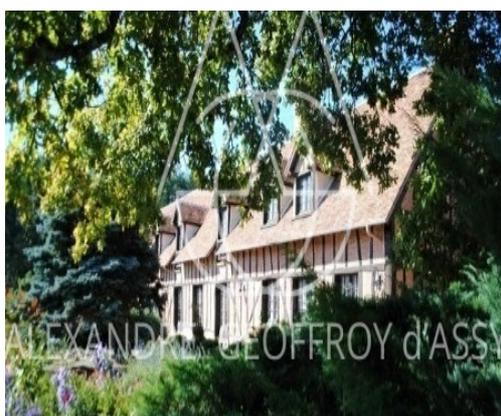
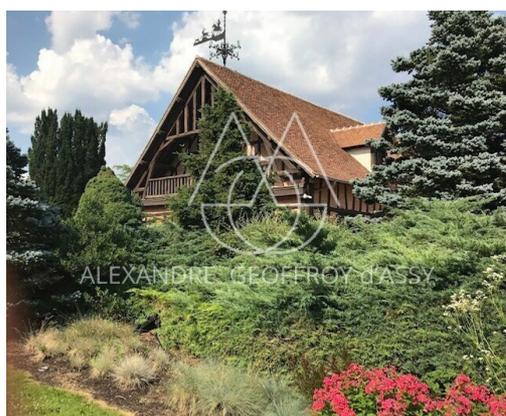


ALEXANDRE GEOFFROY d'ASSY
Real Estate

Réf.: 021610

Edité le 02/05/2025

PHOTOS



www.alexassy.com

Agent commercial - 449455609 RSAC TOURS - +33 (0)6 20 45 61 61 - contact@alexassy.com

