

CHÂTEAU LA CHASSAGNE

---

Résidence de Luxe | Arboretum | Conservatoire Viticole | Musée de Vin

---

## ANALYSE DU BIEN

Domaine «Château la Chassagne»

Exposé privé



F-21410 Pont-de-Pany / Dijon / France

Phone +33 - 380.49.76.00

Fax +33 - 380.49.76.19

eMail [info@Chassagne.com](mailto:info@Chassagne.com)

Internet [www.Chassagne.com](http://www.Chassagne.com)

SCI CHÂTEAU LA CHASSAGNE

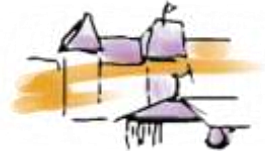
---

F-21410 Pont-de-Pany/Dijon

Phone : +33 - 380.49.76.00 | Mobile : +49 - 171.802.82.81 | Fax : +33 - 380.49.76.19

eMail : [info@Chassagne.com](mailto:info@Chassagne.com) | Internet : [www.Chassagne.com](http://www.Chassagne.com)

---



## CHÂTEAU LA CHASSAGNE

---

Résidence de Luxe | Arboretum | Conservatoire Viticole | Musée de Vin

---

### DESISTEMENT, IMPRESSUM, DISCLAIMER

SCI Château la Chassagne

F-21410 Pont-de-Pany / Dijon / France

Phone: +33 - 3.80.49.76.00

Fax: +33 - 3.80.49.76.19

Mobile: +49 - 171.802.82.81

SCI Château la Chassagne, Société Civile Immobilière

R.C.S. Dijon D 378.332.720

Gérant: Michael Dresen

---

DE: Bitte beachten Sie, dass alle auf diesen Seiten veröffentlichten Angaben nach bestem Gewissen, jedoch ohne Gewähr sind.

EN: Please be notified that all information on these pages are published with a clear conscience but no responsibility is accepted for its accuracy.

FR: Veuillez noter que les informations publiées sur ces pages sont à titre informatif, mais non contractuelles.

SCI CHÂTEAU LA CHASSAGNE

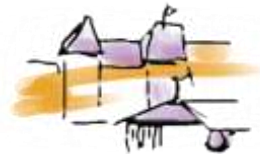
---

F-21410 Pont-de-Pany/Dijon

Phone : +33 - 380.49.76.00 | Mobile : +49 - 171.802.82.81 | Fax : +33 - 380.49.76.19

eMail : [info@Chassagne.com](mailto:info@Chassagne.com) | Internet : [www.Chassagne.com](http://www.Chassagne.com)

---



## CHÂTEAU LA CHASSAGNE

Résidence de Luxe | Arboretum | Conservatoire Viticole | Musée de Vin

### OBJET

Il s'agit d'un ancien pavillon de chasse situé dans la vallée de l'Ouche aux portes de la Capitale bourguignonne, Dijon. Ce domaine datant du précédent siècle, entièrement rénové, est actuellement une résidence de luxe et le siège social d'une entreprise.

### Sujet details

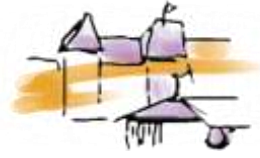
<b>Château la Chassagne</b>	Pavillon de chasse et manoir du 19ème siècle dans la vallée de l'Ouche, aux portes de Dijon
<b>Situation du terrain</b>	F-21410 Pont-de-Pany / Dijon / France À environ 15 kilomètres à l'Ouest de Dijon, avec un accès direct autoroutier
<b>Inscription au cadastre</b>	Municipalité/Commune Sainte Marie sur Ouche / Pont de Pany Municipalité/Commune Fleurey sur Ouche
<b>Limites du terrain</b>	Comme les Municipalité / Communes
<b>Section</b>	Sainte-Marie sur Ouche / Pont de Pany: K, parc. 29, 30, 36, 37, 39, 40, 42, 46 55, 61, 65, 87, 101, 102, 103, 104, 105 Fleurey sur Ouche: K, parc. 14, 15, 16, 17, 46, 47, 50, 52
<b>Surface du terrain</b>	403.671 m <sup>2</sup>

SCI CHÂTEAU LA CHASSAGNE

F-21410 Pont-de-Pany/Dijon

Phone : +33 - 380.49.76.00 | Mobile : +49 - 171.802.82.81 | Fax : +33 - 380.49.76.19

eMail : [info@Chassagne.com](mailto:info@Chassagne.com) | Internet : [www.Chassagne.com](http://www.Chassagne.com)



## CHÂTEAU LA CHASSAGNE

Résidence de Luxe | Arboretum | Conservatoire Viticole | Musée de Vin

### SOL ET TERRAINS

#### SITUATION ET DESCRIPTION

Le domaine et ses 400.000m<sup>2</sup> sont situés dans un paysage de collines, à environ 15 kilomètres à l'ouest de Dijon avec un accès direct par l'autoroute. Un domaine viticole expérimental de 2.000 pieds de vigne est intégré dans le parc du Château.

Un terrain de golf limitrophe contribue en plus à la mise en valeur du domaine de «La Chassagne».

Ce Château fait partie de la localité de Pont-de-Pany, sur les hauteurs du Canal de Bourgogne, à l'entrée de la Vallée de l'Ouche. La «Vallée de l'Ouche» est un lieu d'excursion privilégié de la région. La surface totale de ce domaine est située sur ces collines. Le parc extraordinairement bien entretenu possède de nombreuses variétés d'arbres exotiques, de feuillus et de sapins. Il est décrit comme Arboretum unique en France dans des ouvrages spécialisés. Des pelouses et des prés, ainsi que des chemins de randonnées, sont aussi présents sur le domaine. L'état des sols est normal et sain. Une ferme est voisine du domaine, l'état des cultures environnantes est bon.

La Bourgogne est renommée pour sa culture, son histoire, ses vins mondialement connus et sa gastronomie remarquable. Dijon, avec environ 150.000 habitants et son université, est la capitale de la région. La situation géographique de Dijon au centre de l'Europe en fait un carrefour international d'échanges économiques. La ville est en même temps valorisée par une jonction des autoroutes et du réseau ferroviaire. Elle dispose également d'un aéroport international.

Le château a été construit comme pavillon de chasse en même temps que le Canal de Bourgogne. Par sa situation unique au cœur de cette région remplie d'histoire et au doux climat, «le Château de la Chassagne» possède un attrait tout à fait particulier.

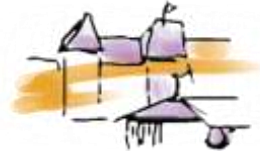
Au cours des dernières années, la propriété a été restaurée, modernisée et équipée avec des techniques de grande qualité, de sorte qu'elle se présente aujourd'hui avec les exigences d'une Château-Résidence.

SCI CHÂTEAU LA CHASSAGNE

F-21410 Pont-de-Pany/Dijon

Phone : +33 - 380.49.76.00 | Mobile : +49 - 171.802.82.81 | Fax : +33 - 380.49.76.19

eMail : [info@Chassagne.com](mailto:info@Chassagne.com) | Internet : [www.Chassagne.com](http://www.Chassagne.com)



## CHÂTEAU LA CHASSAGNE

Résidence de Luxe | Arboretum | Conservatoire Viticole | Musée de Vin

### BATIMENTS

#### DESCRIPTION DES CONSTRUCTIONS

Cette ancienne maison de chasse de 1850 à 1880 dispose d'une cave sur la totalité de sa surface habitable (1000m<sup>2</sup>). Sa charpente en bois massif est recouverte d'ardoises.

Les murs de caves en briques sont bien entretenus et propres. Les chambres sont cloisonnées de briques et plâtrées. Le sol des caves est bétonné. Un escalier massif en pierre permet l'accès à la cave. Les planchers comme les plafonds sont en bois massif. Les poutres en bois sont travaillées et visibles façon «plafond à la Française», habilement peintes, décorées et habillées en partie avec des caissons en bois. Le toit en pente rapide à angles est décoré de fenêtres, de pignons saillants, de lucarnes, de différents modèles et tailles.

Les structures de cheminées extérieures et leurs têtes ont des formes particulières. 7 blocs de cheminée extérieurs sont nécessaires pour les 17 cheminées ouvertes existantes dans les chambres, la cuisine et pour l'installation de chauffage. L'escalier principal en bois massif et mortaisé dessert les deux étages du bâtiment. Avec ses balustrades, il est de style baroque-rococo. Un ascenseur hydraulique, situé dans la partie droite du château, donne également accès aux 3 niveaux de celui-ci. La distance entre le plancher et le plafond est environ 3.90m au rez-de-chaussée, environ 4.20m au premier étage et environ 2.70m au deuxième étage en raison des plafonds suspendus.

Les quatre bâtiments annexes au château sont construits en harmonie avec le bâtiment principal, avec une charpente en bois massif couverte de tuiles. Deux de ces quatre bâtiments ne possèdent pas de cave.

Le bâtiment a été au commencement construit comme maison de chasse dans le modèle baroque classique avec une influence Rococo. Le rapport harmonieux entre le parc et la construction est évident. Les façades sont décorées de reliefs et de risalites. Les châssis de portes et de fenêtres sont également en pierre naturelle taillée et ciselée.

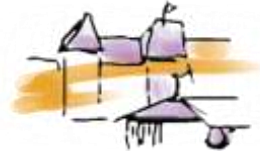
Le château, les dépendances ainsi que le parc, sont parfaitement entretenus et soignés pour un effet optimal.

SCI CHÂTEAU LA CHASSAGNE

F-21410 Pont-de-Pany/Dijon

Phone : +33 - 380.49.76.00 | Mobile : +49 - 171.802.82.81 | Fax : +33 - 380.49.76.19

eMail : [info@Chassagne.com](mailto:info@Chassagne.com) | Internet : [www.Chassagne.com](http://www.Chassagne.com)



## CHÂTEAU LA CHASSAGNE

---

Résidence de Luxe | Arboretum | Conservatoire Viticole | Musée de Vin

---

### AMENAGEMENT

Le chauffage central et l'eau chaude sanitaire sont entièrement automatiques. Le système fonctionne avec deux chaudières alimentées par deux citernes de fuel situées dans la cave. Les installations sont en bon état et largement proportionnées. Les installations électriques répondent aux normes actuelles. L'alimentation en eau potable vient du réseau public.

Au total, 17 cheminées ouvertes sont existantes au sein du château. L'habillage de ces cheminées est en pierre naturelle noble. Les portes sont partiellement en bois massif et habillées de caissons. Les fenêtres sont en bois et/ou PVC avec double-vitrage. Les portes d'entrée, les escaliers, la galerie ainsi que vives. Les plafonds sont soit habillés de bois ou plâtres. Dans différentes pièces, les murs sont habillés de bois véritable ou tapissés. Les marches d'escalier, les salles de restauration et les chambres sont recouvertes d'une moquette d'excellente qualité, les murs et sols des salles-de- bains sont décorés de céramique italienne, les halls d'entrée de céramique et de pierre naturelle. L'escalier de bois de massif à trois étages avec paliers intermédiaires et moqueté. L'ascenseur hydraulique de acier inoxydable avec placage de bois en chêne dessert tous les niveaux du bâtiment.

### ÉTAT DE CONSTRUCTION

Le bâtiment avec ses 4 dépendances a été construit en 19<sup>ème</sup> siècle en tant que pavillon de chasse. Au cours des 25 dernières années, la construction a été régulièrement rénovée, assainie et modernisée. L'ascenseur hydraulique (acier et aluminium) pour accéder aux étages, installé en 1991, a été correctement entretenu.

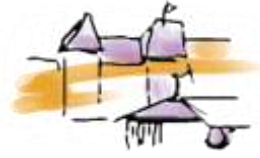
SCI CHÂTEAU LA CHASSAGNE

F-21410 Pont-de-Pany/Dijon

Phone : +33 - 380.49.76.00 | Mobile : +49 - 171.802.82.81 | Fax : +33 - 380.49.76.19

eMail : [info@Chassagne.com](mailto:info@Chassagne.com) | Internet : [www.Chassagne.com](http://www.Chassagne.com)

---



## CHÂTEAU LA CHASSAGNE

---

Résidence de Luxe | Arboretum | Conservatoire Viticole | Musée de Vin

---

### INSTALLATIONS EXTERIEURES

Un système d'assainissement est en place. Un important éclairage est présent autour des parkings, des allées et des chemins. Les allées les chemins d'accès sont gravillonnés. En extérieur se trouve un jeu d'échecs géant. Le système de porte constitué de métal et de bois avec des parties latérales de l'enceinte.

Les aires de stationnement et les espaces libres autour des bâtiments sont gravillonnés.

Le parc a été à l'origine conçu par le maître célèbre en horticulture Edouard André (1840-1911), également connu pour ses travaux aux gands jardins d'époque dans toute l'Europe. Le parc et l'arboretum, avec ses vieux arbres soignés, se composent d'un mélange de conifères et de feuillus, ainsi que d'un mélange des jeunes arbres.

### CIRCONSTANCES DEVALORISANTES

Aucune dépréciation technique et économique ne peut être constatée.

Les dépréciations dues à l'âge du bâtiment ont été compensées par des restaurations effectuées régulièrement et par des mesures de modernisation et d'assainissement mises en œuvre au cours des dernières années.

Le château, les installations extérieures et le parc se trouvent dans un état général très bon.

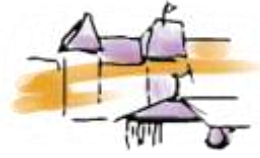
SCI CHÂTEAU LA CHASSAGNE

F-21410 Pont-de-Pany/Dijon

Phone : +33 - 380.49.76.00 | Mobile : +49 - 171.802.82.81 | Fax : +33 - 380.49.76.19

eMail : [info@Chassagne.com](mailto:info@Chassagne.com) | Internet : [www.Chassagne.com](http://www.Chassagne.com)

---



## CHÂTEAU LA CHASSAGNE

Résidence de Luxe | Arboretum | Conservatoire Viticole | Musée de Vin

### ÉVALUATION

#### VALEUR DU TERRAIN

L'état du terrain et des environs est très bon. Le parc dispose de nombreuses variétés d'arbres, de prés et de pâturages. Comme cité dans le livre «Les jardins de France; c'est un extraordinaire arboretum en France». Le dénivelé sur l'ensemble du terrain, encadré dans un paysage de montagne boisé, est d'environ 20 mètres. La mise en valeur est optimale.

Les coûts de construction de route sont également payés.

#### Dimension de terrain environ 400.000 m<sup>2</sup>, réparties en:

360.000m <sup>2</sup> Surface de pré et de forêt	à € 1,67 / m <sup>2</sup>	€ 602.000,-
40.000m <sup>2</sup> de terrains constructibles, où sont construits le château et quatre dépendances	à € 94,50 / m <sup>2</sup>	€ 3.780.000,-
<b>Valeur du terrain total:</b>		<b>€ 4.382.000,-</b>

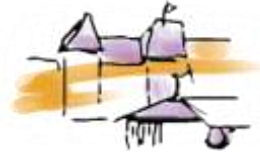
SCI CHÂTEAU LA CHASSAGNE

F-21410 Pont-de-Pany/Dijon

Phone : +33 - 380.49.76.00 | Mobile : +49 - 171.802.82.81 | Fax : +33 - 380.49.76.19

eMail : [info@Chassagne.com](mailto:info@Chassagne.com) | Internet : [www.Chassagne.com](http://www.Chassagne.com)





## CHÂTEAU LA CHASSAGNE

Résidence de Luxe | Arboretum | Conservatoire Viticole | Musée de Vin

### INSTALLATIONS EXTERIEURES

L'environnement et la condition des installations extérieures sont excellent.

#### Détails d'Installations extérieures

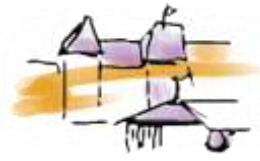
Places de parking et aire de stationnement	Environ 3.500m <sup>2</sup> bien drainées, gravillonnées et éclairées x € 13.50/m <sup>2</sup>	€ 47.250,-
Route d'accès	Environ 6.000m <sup>2</sup> bien drainée, gravillonnée et éclairée x € 13.50/m <sup>2</sup>	€ 81.000,-
Tennis extérieur	Terrain de tennis extérieur, surface drainée en dur, clôture grillagée, petite cabane en bois adjacente	€ 27.500,-
Installations de repos et de loisirs	Jeu d'échecs extérieur géant et aire pour barbecue avec chemins drainés et éclairés sur une surface environnante d'environ 2.500m <sup>2</sup>	€ 32.000,-
Terrain de golf	Driving-Range Par 3	€ 2.000,-
Parc à daims	Ceinturé par une clôture de environ 2 mètres de hauteur, réserve de fourrage et abri construit en bois. Environ 12.000m <sup>2</sup>	€ 7.500,-
Aménagements particuliers	1) un conservatoire viticole de 2.000 pieds de vigne, ceint d'un mur typiquement bourguignon en pierre naturelle	€ 350.000,-
	2) un Arboretum au caractère exceptionnel	€ 275.000,-
<b>Installations extérieures total:</b>		<b>€ 822.250,-</b>

SCI CHÂTEAU LA CHASSAGNE

F-21410 Pont-de-Pany/Dijon

Phone : +33 - 380.49.76.00 | Mobile : +49 - 171.802.82.81 | Fax : +33 - 380.49.76.19

eMail : [info@Chassagne.com](mailto:info@Chassagne.com) | Internet : [www.Chassagne.com](http://www.Chassagne.com)



## CHÂTEAU LA CHASSAGNE

Résidence de Luxe | Arboretum | Conservatoire Viticole | Musée de Vin

### VALEUR DE CONSTRUCTION - CALCUL DU PRIX AU METRE CARRE

Selon l'étude de l'état actuel de la construction et en fonction du degré de modernisation de l'ensemble, les prix au mètre carré indiqués comprennent un abattement de vétusté de 25% par rapport à l'usage des bâtiments.

#### Château

<b>Bâtiment principal / Château</b> (détails voir plan)	Environ 1.000m <sup>2</sup> x € 3.750/m <sup>2</sup> , 3 halls d'entrée, 1 galerie/1 salle principale, 2 salons, 9 chambres et suites avec 9s salles-de-bains/WC, 2 bureaux, 3 salles sanitaires, 2 cuisines, 2 escaliers ainsi que des surfaces utiles dans la cave et le grenier.	€ 3.750.000,-
<b>Chappel</b> (détails voir plan)	Environ 40m <sup>2</sup> x € 3.000/m <sup>2</sup>	€ 120.000,-
<b>Jardin d'hiver</b> (détails voir plan)	Environ 30m <sup>2</sup> x € 2.500/m <sup>2</sup>	€ 75.000,-

#### Bâtiments annexes

<b>Appartement I</b> (détails voir plan)	Environ 150m <sup>2</sup> x € 1.350/m <sup>2</sup> , répartis sur 4 chambres, 2 salles-de-bains/WC, cuisine et jardin d'hiver	€ 202.500,-
<b>Appartement II</b> (détails voir plan)	Environ 125m <sup>2</sup> x € 1.150/m <sup>2</sup> , répartis sur 3 chambres + toilettes, douches et saunas	€ 143.750,-
<b>Cuverie / Musée du vin</b> (détails voir plan)	Environ 120m <sup>2</sup> x € 1.150/m <sup>2</sup>	€ 138.000,-
<b>Bâtiment administrative / Écuries / Garages</b> (détails voir plan)	Environ 130m <sup>2</sup> x € 1.150/m <sup>2</sup>	€ 149.500,-

#### Travaux particuliers exécutés

<b>Travaux particuliers sur les constructions susmentionnées</b>	Fondations pour extensions, terrasses, balcons, cheminées, tourelles, toitures etc., estimation approximative:	€ 320.000,-
--	--	-------------

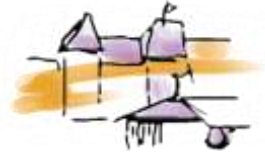
**Valeur de construction:** € 4.898.750,-

SCI CHÂTEAU LA CHASSAGNE

F-21410 Pont-de-Pany/Dijon

Phone : +33 - 380.49.76.00 | Mobile : +49 - 171.802.82.81 | Fax : +33 - 380.49.76.19

eMail : info@Chassagne.com | Internet : www.Chassagne.com



## CHÂTEAU LA CHASSAGNE

---

Résidence de Luxe | Arboretum | Conservatoire Viticole | Musée de Vin

---

SCI CHÂTEAU LA CHASSAGNE

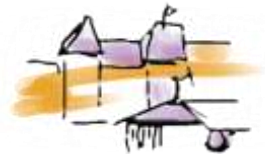
---

F-21410 Pont-de-Pany/Dijon

Phone : +33 - 380.49.76.00 | Mobile : +49 - 171.802.82.81 | Fax : +33 - 380.49.76.19

eMail : [info@Chassagne.com](mailto:info@Chassagne.com) | Internet : [www.Chassagne.com](http://www.Chassagne.com)

---



## CHÂTEAU LA CHASSAGNE

---

Résidence de Luxe | Arboretum | Conservatoire Viticole | Musée de Vin

---

---

### FRAIS ACCESSOIRES

---

#### Frais Accessoires

<b>Details</b>	Mesures, notaire, registre, cadastre, architecte, frais d'ingénieur de conduite de travaux, frais pour l'obtention du financement, frais intermédiaires de financement et frais administratifs 14 % de € 5.721.000,- (installations extérieures + valeur de construction)	€ 800.940,-
<b>Total</b>		€ 800.940,-

---

SCI CHÂTEAU LA CHASSAGNE

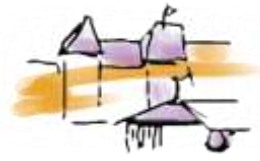
---

F-21410 Pont-de-Pany/Dijon

Phone : +33 - 380.49.76.00 | Mobile : +49 - 171.802.82.81 | Fax : +33 - 380.49.76.19

eMail : [info@Chassagne.com](mailto:info@Chassagne.com) | Internet : [www.Chassagne.com](http://www.Chassagne.com)

---



## CHÂTEAU LA CHASSAGNE

Résidence de Luxe | Arboretum | Conservatoire Viticole | Musée de Vin

### RÉSUMÉ

#### Valeurs

Valeur du Terrain	€ 4.382.000,-
Installations Extérieures	€ 822.250,-
Valeur de Construction: Château et 4 bâtiments annexes	€ 4.898.750,-
Frais annexes de Construction	€ 800.940,-
<b>Valeur total de l'ensemble:</b>	<b>€ 10.903.940,-</b>

#### INDICATION

Bien que la dépréciation technique et économique due à l'âge et à l'usage soit équilibrée par une modernisation et un entretien régulier effectués ces dernières années, un abattement de 25% cependant été appliqué.

#### REMARQUES

La valeur déterminée ici d'environ € 10.900.000 est justifiée par la situation privilégiée du château dominant le Canal de Bourgogne, son accessibilité en servant d'une sortie d'autoroute affiliée, son magnifique parc entretenu (Arboretum), mais aussi par son vignoble, sa proximité directe au terrain de golf La Chassagne et ses nombreuses possibilités d'exploitation.

C'est un bon investissement car le Château existait il y a plus que 150 ans et continuera à exister dans 150 ans et plus.

Michael Dresen

Château la Chassagne, 9. Septembre 2016

SCI CHÂTEAU LA CHASSAGNE

F-21410 Pont-de-Pany/Dijon

Phone : +33 - 380.49.76.00 | Mobile : +49 - 171.802.82.81 | Fax : +33 - 380.49.76.19

eMail : [info@Chassagne.com](mailto:info@Chassagne.com) | Internet : [www.Chassagne.com](http://www.Chassagne.com)