



## THE OWNERS THROUGH ME HAVE ACCEPTED AN OFFER ON THIS PROPERTY



### Informazioni sull'Agente

Nome:	Catherine Bower
Nome della ditta:	Property Sales in France
Nazione:	France
Experience since:	
Tipo di servizio:	Selling a Property
Specialties:	
Property Type:	Apartments, Houses
Telefono:	+33 (609) 606-082
Languages:	French
Sito web:	

### Dettagli dell'inserzione

Proprietà per:	Saldi
Prezzo:	USD 134,195.36

### Posizione

Nazione:	France
Stato / Regione / Provincia:	Nouvelle-Aquitaine
Cap:	87190
Publicato:	04/05/2026

Descrizione:

**AGENCY FEES PAID BY SELLER**

For Sale 4 Bed House, Garden, Pool and Atelier - Magnac Laval 87

Offered for sale is this four-bedroom house with attached gardens, above ground pool, Atelier and shared driveway, in a peaceful hamlet just 4kms from Magnac Laval 87.

With a total of 194 m2 of living space and 2593 m2 of attached land, this is a substantial family home.

Another member of the family owns a small house next door but one and that will come up for sale soon for a small price, should you be looking for a house with a gite option.

On the ground floor, you have an entrance hall with dual aspect exterior doors, and access to a fully fitted kitchen/dining room, complete with a wood-burning stove, living room with wood-burning stove and a bar area and a door leading to the boiler room. You also have a snug/second lounge; which could easily be used as a downstairs bedroom and has a door across from it into a shower room with handbasin and WC.



Stairs from the entrance hall lead to:

The first floor with two large double bedrooms, a single bedroom, and a family bathroom, a second set of stairs lead to:

A beautiful master suite with its own private bathroom, dressing room, and reversible air conditioning, offering comfort all year round.

The owner has not been able to visit the property for over 12 months and is very motivated to sell, this property was valued at a significantly higher price than it is listed, to allow for someone to bring the gardens back to their former glory.

Outside you have attached gardens to the back and side of the property which are mostly fenced and a driveway with access to the main gardens mainly laid to lawn which have a BBQ area, Atelier, Woodshed and above ground Swimming Pool. The garden is hedged with mature trees.

The town of Magnac Laval has all the amenities needed for everyday living including bars, restaurants and supermarkets.

Limoges airport is a 50-minute drive; Poitiers airport is around 1 hour 20 minutes away drive. A 10-minute drive away is the train station at Le Dorat, where you can commute to Limoges or Poitiers in ease, the latter providing cross platform TGV connections to Paris, Bordeaux and other French cities plus Brussels and London (via Lille).

Ready to move into the house has mains electricity and water, double glazing throughout, oil-fired central heating system with radiators in all rooms, internet and a connection to mains drainage.

All sizes are approximate and are not contractually verified

## Ground Floor

Entrance Hall - 10 x 2.2m (22m<sup>2</sup>) with tiled floor, doors to front and back of the house and doors into:

Kitchen/Dining Room - 6.3 x 4.3m (26m<sup>2</sup>) with tiled floor, exposed woodwork, granite fireplace with fire, fully fitted kitchen and windows to the front and side of the house.

Snug - 4.2 x 3.7m (15m<sup>2</sup>) with carpeted floor, fireplace with fire and door to back enclosed courtyard. This would suit as an office or a downstairs bedroom as it is across from the:

Shower/WC - 3 x 1.1m (3m<sup>2</sup>) with shower cubicle, vanity unit with hand basin and WC

Full Length Cupboard - Ideal for keys, etc

Full Length Cupboard - Ideal for coats/vacuum cleaner etc



## Open Understairs Storage

Cupboard - Adjacent to Front door, housing electrical box, Linky.

Main Living Room - 7.8 x 4m (31m<sup>2</sup>) with wood floor, double height ceiling, exposed stone walls, large window to front of house, bar area and door to:

Storeroom - 3.7 x 1.9m (7m<sup>2</sup>) with tiled floor, oil fired central heating system and door to back of house and enclosed courtyard.

Stairs from the main entrance hall take you to:

## First Floor

Landing - 7.7 x 2.2m (17m<sup>2</sup>) with double window to the front of the property and doors into:

Shower Room/WC - 2.6 x 2.1 (5.5m<sup>2</sup>) with tiled floor, shower cubicle, vanity unit with hand basin, WC and double window to back of property.

Bedroom 1 - 4.4 x 3.5m (15m<sup>2</sup>) with ceiling fan and double window to the back of the property.

Bedroom 2 - 4.4 x 2.3m (10m<sup>2</sup>) with window to the side of the house overlooking the gardens and countryside beyond.

Bedroom 3 - 4.4 x 4m (18m<sup>2</sup>) with double window to the front of the house.

Stairs from the first-floor landing to:

Main Bedroom - 6.7 x 6.7m (45m<sup>2</sup>) with Velux windows and doors into:

Dressing Room 1 - 3.3 x 1.7m (5.6m<sup>2</sup>)

Dressing Room 2 - 3.3 x 1.7m (5.6m<sup>2</sup>)

Bathroom - 3.1 x 2.9m (9m<sup>2</sup>) with tiled floor, low level and Velux windows, shower cubicle, roll top freestanding bath, double sink and W.C.

## Outside

Enclosed Courtyard area (this could be extended down the side of the house where there is also a pagoda currently used for an Intec hot Tub) to give an enclosed area of around 200m<sup>2</sup>).

Atelier - 60m<sup>2</sup>

BBQ Area - 120m<sup>2</sup>



Driveway

Gardens Laid to Lawn with:

Garden Shed

Above Ground Swimming Pool

## MAKLERGEBÜHREN ZU LASTEN DES VERKÄUFERS

Zu verkaufen: Haus mit 4 Schlafzimmern, Garten, Pool und Atelier - Magnac Laval 87

Zum Verkauf steht dieses Haus mit vier Schlafzimmern, angrenzendem Garten, Aufstellpool, Atelier und gemeinsamer Zufahrt in einem ruhigen kleinen Dorf, nur 4 km von Magnac Laval 87 entfernt.

Mit insgesamt 194 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 2593 m<sup>2</sup> angrenzendem Grundstück ist dies ein grosszugiges Einfamilienhaus.

Ein weiteres Familienmitglied besitzt ein kleines Haus zwei Häuser weiter, das bald zu einem günstigen Preis zum Verkauf stehen wird, falls Sie ein Haus mit der Möglichkeit zur Vermietung als Ferienwohnung suchen.

Im Erdgeschoss finden Sie eine Eingangshalle mit nach zwei Seiten hin offenen Aussenturen sowie Zugang zu einer voll ausgestatteten Wohnküche mit Holzofen, einem Wohnzimmer mit Holzofen und Barbereich sowie einer Tür, die zum Heizungsraum führt. Ausserdem gibt es einen gemutlichen zweiten Wohnbereich, der problemlos als Schlafzimmer im Erdgeschoss genutzt werden konnte und gegenüber eine Tür zu einem Duschbad mit Waschbecken und WC hat.

Eine Treppe vom Eingangsbereich führt zu:

dem ersten Stock mit zwei grossen Doppelzimmern, einem Einzelzimmer und einem Familienbadezimmer; eine zweite Treppe führt zu:

einer wunderschönen Master-Suite mit eigenem Badezimmer, Ankleidezimmer und umschaltbarer Klimaanlage, die das ganze Jahr über Komfort bietet.

Der Eigentümer konnte die Immobilie seit über 12 Monaten nicht mehr besuchen und ist sehr verkaufswillig. Diese Immobilie wurde zu einem deutlich höheren Preis als dem Angebotspreis bewertet, um es jemandem zu ermöglichen, die Garten wieder in ihrer früheren Pracht erstrahlen zu lassen.

Im Aussenbereich befinden sich Garten an der Ruck- und Seite des Anwesens, die grosstenteils eingezaut sind, sowie eine Zufahrt zu den Hauptgarten, die überwiegend aus Rasenflächen bestehen und über einen Grillbereich, ein Atelier, einen Holzschuppen und einen oberirdischen Swimmingpool verfügen. Der Garten ist von alten Bäumen umgeben.



Die Stadt Magnac Laval bietet alle Annehmlichkeiten des taglichen Lebens, darunter Bars, Restaurants und Supermarkte.

Der Flughafen Limoges ist 50 Autominuten entfernt; der Flughafen Poitiers ist etwa 1 Stunde und 20 Minuten Fahrtzeit entfernt. 10 Autominuten entfernt liegt der Bahnhof von Le Dorat, von wo aus Sie bequem nach Limoges oder Poitiers pendeln können; letzterer bietet TGV-Verbindungen nach Paris, Bordeaux und anderen französischen Städten sowie nach Brussel und London (uber Lille).

Das bezugsfertige Haus verfügt über Strom- und Wasseranschluss, durchgehend Doppelverglasung, eine Ölzentralheizung mit Heizkörpern in allen Räumen, Internetanschluss und einen Anschluss an die Kanalisation.

## FRAIS D'AGENCE À LA CHARGE DU VENDEUR

À vendre : maison 4 chambres, jardin, piscine et atelier - Magnac-Laval 87

Nous vous proposons cette maison de quatre chambres avec jardin attenant, piscine hors sol, atelier et allée commune, située dans un hameau paisible à seulement 4 km de Magnac-Laval 87.

Avec une surface habitable totale de 194 m<sup>2</sup> et un terrain attenant de 2 593 m<sup>2</sup>, il s'agit d'une grande maison familiale.

Un autre membre de la famille possède une petite maison deux maisons plus loin, qui sera bientôt mise en vente à un prix modique, si vous recherchez une maison avec une option gîte.

Au rez-de-chaussée, vous trouverez un hall d'entrée avec des portes extérieures donnant sur deux côtés, et un accès à une cuisine/salle à manger entièrement équipée, dotée d'un poêle à bois, un salon avec poêle à bois et un coin bar, ainsi qu'une porte menant à la chaufferie. Vous disposez également d'un petit salon/deuxième salon, qui pourrait facilement servir de chambre au rez-de-chaussée et qui donne, en face, sur une salle d'eau avec lavabo et WC.

Un escalier partant du hall d'entrée mène à :

Le premier étage, qui comprend deux grandes chambres doubles, une chambre simple et une salle de bains familiale ; un deuxième escalier mène à :

Une magnifique suite parentale avec sa propre salle de bains privée, un dressing et la climatisation réversible, offrant un confort tout au long de l'année.

Le propriétaire n'a pas pu se rendre sur place depuis plus de 12 mois et est très motivé pour vendre. Cette propriété a été estimée à un prix nettement supérieur à celui affiché, afin de permettre à quelqu'un de redonner aux jardins leur splendeur d'antan.

À l'extérieur, vous disposez de jardins attenants à l'arrière et sur le côté de la propriété, qui sont en grande



partie clotures, ainsi que d'une allée donnant accès aux jardins principaux, principalement aménagés en pelouse, qui comprennent un espace barbecue, un atelier, un abri à bois et une piscine hors sol. Le jardin est bordé d'arbres matures.

La ville de Magnac-Laval dispose de toutes les commodités nécessaires à la vie quotidienne, notamment des bars, des restaurants et des supermarchés.

L'aéroport de Limoges est à 50 minutes en voiture ; celui de Poitiers est à environ 1 heure 20 minutes de route. À 10 minutes en voiture se trouve la gare du Dorat, d'où vous pouvez facilement vous rendre à Limoges ou à Poitiers, cette dernière offrant des correspondances TGV vers Paris, Bordeaux et d'autres villes françaises, ainsi que vers Bruxelles et Londres (via Lille).

Prête à emménager, la maison est raccordée au réseau électrique et à l'eau, dispose de double vitrage partout, d'un chauffage central au fioul avec des radiateurs dans toutes les pièces, d'une connexion Internet et d'un raccordement au tout-à-l'égout.

## MAKELAARSKOSTEN VOOR REKENING VAN DE VERKOPER

Te koop: huis met 4 slaapkamers, tuin, zwembad en atelier - Magnac Laval 87

Te koop aangeboden: dit huis met vier slaapkamers, aangrenzende tuinen, een bovengronds zwembad, een atelier en een gedeelde oprit, gelegen in een rustig dorpje op slechts 4 km van Magnac Laval 87.

Met een totale woonoppervlakte van 194 m<sup>2</sup> en 2593 m<sup>2</sup> aangrenzend terrein is dit een ruime gezinswoning.

Een ander familielid is eigenaar van een klein huisje twee huizen verderop, dat binnenkort voor een bescheiden prijs te koop zal worden aangeboden, mocht u op zoek zijn naar een woning met de mogelijkheid tot een gite.

Op de begane grond vindt u een hal met openslaande deuren aan twee zijden, en toegang tot een volledig ingerichte keuken/eetkamer, compleet met een houtkachel, een woonkamer met houtkachel en een bar, en een deur die naar de stookruimte leidt. U beschikt ook over een knusse/tweede zitkamer; deze kan gemakkelijk worden gebruikt als slaapkamer op de begane grond en heeft een deur ertegenover naar een doucheruimte met wastafel en toilet.

Een trap vanuit de hal leidt naar:

De eerste verdieping met twee grote tweepersoonsslaapkamers, een eenpersoonsslaapkamer en een gezinsbadkamer; een tweede trap leidt naar:

Een prachtige master suite met een eigen badkamer, kleedkamer en omkeerbare airconditioning, die het hele jaar door comfort biedt.

De eigenaar heeft het pand al meer dan 12 maanden niet kunnen bezoeken en is zeer gemotiveerd om te



verkopen. Dit pand is getaxeerd op een aanzienlijk hogere prijs dan de vraagprijs, zodat iemand de tuinen weer in hun oude glorie kan herstellen.

Buiten zijn er aangelegde tuinen aan de achter- en zijkant van het pand, die grotendeels omheind zijn, en een oprit met toegang tot de hoofdtuinen, die voornamelijk bestaan uit gazon en voorzien zijn van een barbecueplaats, een atelier, een houtschuur en een bovengronds zwembad. De tuin is omheind met volgroeide bomen.

Het stadje Magnac Laval beschikt over alle voorzieningen die nodig zijn voor het dagelijks leven, waaronder bars, restaurants en supermarkten.

De luchthaven van Limoges ligt op 50 minuten rijden; de luchthaven van Poitiers ligt op ongeveer 1 uur en 20 minuten rijden. Op 10 minuten rijden ligt het treinstation van Le Dorat, vanwaar u gemakkelijk naar Limoges of Poitiers kunt reizen. Vanuit Poitiers zijn er TGV-verbindingen naar Parijs, Bordeaux en andere Franse steden, plus Brussel en Londen (via Lille).

De woning is klaar om te betrekken en beschikt over elektriciteit en water, dubbele beglazing, centrale verwarming op stookolie met radiatoren in alle kamers, internet en een aansluiting op de riolering.

## Comune

Camere da letto:	5
Bagni:	3
Dimensione del lotto:	2593 mq

## Room details

Indoor Features:	Fitted kitchen
------------------	----------------

## Utility details

Heating:	Si
----------	----

## Building details

Outdoor Amenities:	Pool
--------------------	------

## Lease terms

Date Available:	
-----------------	--

## Contact information

IMLIX ID:	IX8.412.355
-----------	-------------



IMLIX

**Mercato Immobiliare IMLIX**

<https://www.imlix.com/it/>

---

