



## For Sale 2 Bed House, in Magnac Laval



### Informações do Revendedor

Name:	Catherine Bower
Nome da Empresa:	Property Sales in France
País:	França
Experience since:	
Tipo de Serviço:	Selling a Property
Specialties:	
Property Type:	Apartments, Houses
Telephone:	+33 (609) 606-082
Languages:	French
Website:	

### Detalhes do anúncio

Imóveis para:	Venda
Preço:	USD 170,794.09

### Localização

Country:	França
State/Region/Province:	Nouvelle-Aquitaine
CEP:	87190
Adicionado:	14/05/2025

Informação adicional:

For Sale 2 Bed House, in Magnac Laval 87

This house, which has 2 bedrooms, in Magnac Laval 87; has been fully renovated to an exceptionally high standard whilst keeping all the charm and character befitting its age. The owners have done their research, prepared well and only used the best products and artisans available to them. It is quite simply a masterpiece.

The house has a double-flow ventilation system which facilitates lower energy bills and improved air quality. These types of systems which are very popular use an exchanger to recover heat from the extracted air and transfer it to the supply air. There is no mixing between the extracted air and the supply air, only an exchange of heat.

With this specific system from Zehnder you have a double flow with heat recovery with programmable thermostat with absence mode, which supplies low-temperature hydraulic underfloor heating to the ground floor of the house and low-temperature hydraulic radiators to the first floor. This is an excellent and efficient way of controlling the temperature whilst ensure the quality of the air in the property.



You also have a gas condensing boiler giving instantaneous water heater

The outside of the property has not been forgotten with new shutters, external wall covering and windows, all keeping the original charm of the property.

All the guarantees are on display at this exceptional property; this is the true meaning of 'just walk in and unpack your bags'!

The house is a skip and a jump to the river and a lovely little park area, a great natural garden which is fully maintained by the commune and a short walk from the centre of the popular town of Magnac Laval, which 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).

The current owners bought in this area because of its easy accessibility, twinned with the immediate charm of the surrounding countryside being on your doorstep, they are avid ramblers. Since buying they have bought further properties; their specific aim to revive old homes into energy-efficient designed homes for the future; this is a passion gone wild in their projects.

The houses benefit from a very sympathetic renovation, including new kitchen, treatment of floorings, new electrics etcetera all implemented by quality local artisans; it has mains electricity, water and mains drainage.

The house comprises of:

**PLEASE NOTE NONE OF THE ROOMS ARE SQUARE AS WITH MOST OLDER PROPERTIES, SO THE DIMENSIONS ARE APPROXIMATE AND SHOULD ONLY BE USED AS A GUIDELINE.**

## Ground Floor

Kitchen/Dining Room - 6.5 x 3m

Bedroom 1 - 5.5 x 3m

Shower Room - 3 x 1.5m

Stairs from the kitchen/dining room leading to:

## First Floor

Lounge - 6.5 x 3m with naturally stain-resistant pure wool carpet and doors into:



Bedroom 2 - 5.5 x 3m

Shower Room - 3 x 1.5m

Outside

From the kitchen window, you look out over fields to the river (you are elevated so not a flood risk) and a skip and a jump from the front door you have a commune-maintained park area and riverside access.

Zu verkaufen 2 Bett Haus, in Magnac Laval 87

Dieses Haus mit 2 Schlafzimmern in Magnac Laval 87 wurde vollständig und auf hohem Niveau renoviert, wobei der Charme und der Charakter des Hauses bewahrt wurden, der seinem Alter entspricht. Die Eigentümer haben gut recherchiert, gut vorbereitet und nur die besten Produkte und Handwerker verwendet, die ihnen zur Verfügung standen. Es ist ganz einfach ein Meisterwerk.

Das Haus verfügt über ein Doppelstrom-Luftungssystem, das niedrigere Energierechnungen und eine bessere Luftqualität ermöglicht. Diese sehr beliebten Systeme verwenden einen Wärmetauscher, der die Wärme aus der Abluft zurückgewinnt und an die Zuluft weitergibt. Es findet keine Vermischung zwischen der Abluft und der Zuluft statt, sondern nur ein Wärmeaustausch.

Bei diesem speziellen System von Zehnder handelt es sich um einen Doppelstrom mit Wärmerückgewinnung und programmierbarem Thermostat mit Abwesenheitsmodus, der das Erdgeschoss des Hauses mit einer hydraulischen Niedertemperatur-Fussbodenheizung und das Obergeschoss mit hydraulischen Niedertemperatur-Heizkörpern versorgt. Dies ist eine hervorragende und effiziente Art der Temperaturregelung, die gleichzeitig die Qualität der Luft in der Wohnung gewährleistet.

Sie haben auch einen Gas-Brennwertkessel, der Durchlauferhitzer

Die Aussenseite des Hauses wurde nicht vergessen mit neuen Fensterläden, Aussenwandverkleidung und Fenster, die alle den ursprünglichen Charme des Hauses zu halten.

Das Haus ist nur einen Katzensprung vom Fluss und einem schonen kleinen Park entfernt, einem grossen natürlichen Garten, der von der Gemeinde gepflegt wird, und einen kurzen Spaziergang vom Zentrum der beliebten Stadt Magnac Laval entfernt, die alle Annehmlichkeiten des taglichen Lebens bietet, einschliesslich Bars, Restaurants und Supermärkte.

Der Flughafen Limoges ist 50 Autominuten entfernt, der Flughafen Poitiers etwa 1 Stunde und 20 Minuten. Eine 10-minütige Autofahrt entfernt befindet sich der Bahnhof von Le Dorat, von dem aus man bequem nach Limoges oder Poitiers pendeln kann. Letzterer bietet plattformübergreifende TGV-Verbindungen nach Paris, Bordeaux und anderen französischen Städten sowie nach Brussel und London (über Lille).

Die jetzigen Eigentümer haben sich für diese Gegend entschieden, weil sie leicht zu erreichen ist und die umliegende Landschaft direkt vor der Haustur liegt - sie sind begeisterte Wanderer. Seit dem Kauf haben



---

sie weitere Immobilien erworben; ihr spezielles Ziel ist es, alte Häuser in energieeffiziente Häuser für die Zukunft umzuwandeln; dies ist eine Leidenschaft, die sie bei ihren Projekten ausleben.

Die Häuser wurden sehr behutsam renoviert, einschliesslich einer neuen Küche, neuer Bodenbeläge, neuer Elektrik usw., die alle von lokalen Qualitätshandwerkern ausgeführt wurden; es gibt Strom- und Wasseranschlüsse und eine Kanalisation.

A vendre Maison 2 chambres, a Magnac Laval 87

Cette maison de 2 chambres, a Magnac Laval 87, a été entièrement renovée a un niveau exceptionnel tout en conservant le charme et le caractère de son époque. Les propriétaires ont fait des recherches, se sont bien préparés et n'ont utilisé que les meilleurs produits et artisans a leur disposition. C'est tout simplement un chef-d'œuvre.

La maison est équipée d'un système de ventilation a double flux qui permet de réduire les factures d'énergie et d'améliorer la qualité de l'air. Ce type de système, très populaire, utilise un échangeur pour récupérer la chaleur de l'air extrait et la transférer a l'air soufflé. Il n'y a pas de mélange entre l'air extrait et l'air soufflé, seulement un échange de chaleur.

Avec ce système spécifique de Zehnder, vous disposez d'un double flux avec récupération de chaleur avec thermostat programmable avec mode absence, qui alimente un plancher chauffant hydraulique basse température au rez-de-chaussée de la maison et des radiateurs hydrauliques basse température au premier étage. Il s'agit d'un excellent moyen efficace de contrôler la température tout en assurant la qualité de l'air dans la propriété.

Vous disposez également d'une chaudière gaz a condensation avec chauffe-eau instantané

L'extérieur de la propriété n'a pas été oublié avec de nouveaux volets, revêtements muraux extérieurs et fenêtres, tout en conservant le charme d'origine de la propriété.

La maison est a deux pas de la rivière et d'un joli petit parc, d'un grand jardin naturel entièrement entretenu par la commune et a quelques pas du centre de la ville populaire de Magnac Laval, qui dispose de toutes les commodités nécessaires a la vie quotidienne, y compris des bars, des restaurants et des supermarchés.

L'aéroport de Limoges est a 50 minutes en voiture et celui de Poitiers a environ 1 heure 20 minutes. La gare du Dorat se trouve a 10 minutes en voiture et permet de se rendre facilement a Limoges ou a Poitiers, cette dernière offrant des liaisons TGV avec Paris, Bordeaux et d'autres villes françaises, ainsi qu'avec Bruxelles et Londres (via Lille).

Les propriétaires actuels ont acheté dans cette région en raison de sa facilité d'accès, jumelée au charme immédiat de la campagne environnante sur le pas de la porte, ils sont des randonneurs passionnés. Depuis, ils ont acheté d'autres propriétés, leur objectif spécifique étant de faire revivre de vieilles maisons en les transformant en maisons écoénergétiques pour l'avenir ; c'est une passion qui s'exprime dans leurs projets.



---

Les maisons beneficent d'une renovation tres sympathique, comprenant une nouvelle cuisine, le traitement des sols, de nouvelles installations electriques, etc., toutes mises en œuvre par des artisans locaux de qualite.

Te koop Huis met 2 slaapkamers, in Magnac Laval 87

Dit huis, met 2 slaapkamers, in Magnac Laval 87 is volledig gerenoveerd tot een uitzonderlijk hoge standaard met behoud van alle charme en karakter passend bij de leeftijd. De eigenaren hebben hun onderzoek gedaan, goed voorbereid en alleen de beste producten en ambachtslieden gebruikt die ze tot hun beschikking hadden. Het is gewoonweg een meesterwerk.

Het huis heeft een dubbel-flow ventilatiesysteem dat zorgt voor lagere energierekeningen en een betere luchtkwaliteit. Dit soort systemen, die erg populair zijn, maken gebruik van een wisselaar om warmte terug te winnen uit de afgezogen lucht en deze over te dragen aan de toevoerlucht. Er is geen vermenging tussen de afgezogen lucht en de toegevoerde lucht, alleen een uitwisseling van warmte.

Met dit specifieke systeem van Zehnder heb je een dubbelstroom met warmteterugwinning met programmeerbare thermostaat met afwezigheidsmodus, die hydraulische vloerverwarming met lage temperatuur levert aan de benedenverdieping van het huis en hydraulische radiatoren met lage temperatuur aan de eerste verdieping. Dit is een uitstekende en efficiënte manier om de temperatuur te regelen en tegelijkertijd de kwaliteit van de lucht in het huis te garanderen.

Je hebt ook een condensatieketel op gas die zorgt voor een instant boiler

. De buitenkant van het pand is niet vergeten met nieuwe luiken, buitenmuurbekleding en ramen, allemaal met behoud van de oorspronkelijke charme van het pand.

Het huis ligt op een steenworp afstand van de rivier en een prachtig klein park, een geweldige natuurlijke tuin die volledig wordt onderhouden door de gemeente en op korte loopafstand van het centrum van het populaire stadje Magnac Laval, dat alle voorzieningen heeft die nodig zijn voor het dagelijks leven, waaronder bars, restaurants en supermarkten.

Het vliegveld van Limoges ligt op 50 minuten rijden; het vliegveld van Poitiers ligt op ongeveer 1 uur en 20 minuten rijden. Op 10 minuten rijden ligt het treinstation van Le Dorat, waar je gemakkelijk naar Limoges of Poitiers kunt reizen. Dit laatste station biedt TGV-verbindingen naar Parijs, Bordeaux en andere Franse steden plus Brussel en Londen (via Lille).

De huidige eigenaren kochten dit gebied vanwege de goede bereikbaarheid, gecombineerd met de directe charme van het omringende platteland voor de deur. Sinds hun aankoop hebben ze nog meer huizen gekocht; hun specifieke doel is om oude huizen te renoveren tot energiezuinig ontworpen huizen voor de toekomst; dit is een passie die op hol is geslagen in hun projecten.

De huizen hebben een zeer sympathieke renovatie ondergaan, inclusief een nieuwe keuken, behandeling van vloeren, nieuwe elektra enzovoort, allemaal uitgevoerd door lokale ambachtslieden van hoge kwaliteit; het heeft elektriciteit, water en riolering.



## Comum

Quartos de dormir: 2  
Banheiro: 2

## Utility details

Heating: Sim

## Lease terms

Date Available:

## Contact information

IMLIX ID: IX6.914.915

