



## 2 Bedrooms - House - Poitou-Charentes - For Sale



### Agent Info

Naam:	Catherine Bower
Bedrijfsnaam:	Property Sales in France
Mistlampen:	France
Experience since:	
Service Type:	Selling a Property
Specialties:	
Property Type:	Apartments, Houses
Telefoon:	+33 (609) 606-082
Languages:	French
Website:	

### Advertentie details

Vastgoed voor:	Koop
Prijs:	EUR 80,250

### Locatie

Aanbevolen Auto Onderdelen:	France
Staat/Regio/Pronvincie:	Nouvelle-Aquitaine
Plaats:	Gouex
Postcode:	86320
Geplaatst:	01-07-2024

Omschrijving:

For Sale, House with a view near Gouex - Vienne

They say location is everything and I totally agree; the views from the terrace of this house over the Vienne River are stunning; it is a little piece of paradise. Set on the outskirts of the village of Gouex, the house is hidden away down a tiny dead-end lane; Looking at the front of the house, you get no indication of the spectacular views you will get once through the door onto the back terrace of this house which is nicely elevated above the gardens and the river below.

This is a rural but not isolated location with some beautiful walks and views on your doorstep; together with water's edge fishing and canoeing/kayaking.

The hamlet is set into the hillside and has the most exceptional views of the surrounding countryside. The villages of Gouex, Queaux and Persac are all only a 5-minute drive away from the house and between them offer good water sport facilities and services including restaurants; they are very popular holiday destinations with all nationalities.

This house is in a sleepy hamlet and has a large, attached garden to the back of around 2100m<sup>2</sup> which is



fenced, and gated.

Lussac-les-Chateaux 86320; which is only 9kms from the house is a vibrant village with everything you need for everyday living; including supermarkets, restaurants and weekly markets as well as a train station with links to Limoges and Poitiers where you have TGV connections to Paris, Bordeaux, London & Brussels.

Getting to the area is easy with flights from many UK airports into Poitiers (47minutes from the house) and Limoges (1 hour 10 minutes) and trains (9kms) having links to services to Poitiers train station where you have TGV connections to Paris, Bordeaux, London & Brussels.

The main rooms are at road level, Living Room, Kitchen and dining room, with the attic space turned into 2 bedrooms with their own showers and toilets. Underneath the house are a further 4 rooms yet to be modernised. The gardens are terraced, and the previous owner had thought of extending to the right of the house to give more living accommodation. Another option would be to make an entrance onto the bottom terrace to give off road parking.

The house has mains electricity and water. A system for drainage is in place but it does not conform and at some point, would have to be updated.

For anyone looking for a safe riverside property, which is elevated with exceptional views but with some work still to be done; this property would be ideal.

**PLEASE NOTE THE HOUSE HAS NOT BEEN LIVED IN FOR A FEW YEARS AND THE PICTURES ONLINE ARE THOSE OF THE OWNER BEFORE IT WAS VACATED, PICTURES FROM 2024 ARE AVAILABLE ON REQUEST**

Taxe Fonciere € 600

DPE: Consumption E 259

Emission B 07

Land 2 195m<sup>2</sup>

House 75.3m<sup>2</sup>

Heating: Wood Burning Fire

Ground Floor - Garden Level

Washroom - 3 x 2m (6m<sup>2</sup>)

WC



4 pieces of approximately 62m<sup>2</sup>

## Ground Floor - Road Level

Living Room - 4.6 x 5.1m (23.4m<sup>2</sup>) with wood floor, double window to front of house, fireplace, stairs to 1st floor, steps to kitchen diner and exterior doors to front of house and back of house terrace.

Kitchen/Dining Room - 2.9 x 8.1m (23.4m<sup>2</sup>) with wood floor, fitted kitchen area, double window and doors to terrace.

## First Floor - Previously Attic Spaces

Bedroom 1 - 3 x 5.2m (15.6m<sup>2</sup>) into eaves with wood floor, exposed beams, shower, handbasin and toilet area and Velux window.

Bedroom 2 - 7.5 x 2.5m (18.7m<sup>2</sup>) into eaves with wood floor, exposed beams, shower, handbasin and toilet area and low level windows.

## Outside

Enclosed Terraced Gardens mainly laid to grass and/or Gravel with direct access to the river Vienne.

Lower Decked Area - Suitable for an above ground pool

Zu verkaufen, Haus mit Aussicht in der Nahe von Goux - Vienne

Man sagt, die Lage ist alles, und ich stimme voll und ganz zu; die Aussicht von der Terrasse dieses Hauses über den Fluss Vienne ist atemberaubend; es ist ein kleines Stück Paradies. Das Haus liegt am Rande des Dorfes Goux, versteckt in einer kleinen Sackgasse; wenn man auf die Vorderseite des Hauses blickt, bekommt man keine Ahnung von der spektakulären Aussicht, die einen erwartet, wenn man durch die Tür auf die hintere Terrasse des Hauses tritt, die schon über den Garten und dem Fluss darunter liegt.

Dies ist eine ländliche, aber nicht isolierte Lage mit einigen schönen Spazierwegen und Aussichten direkt vor der Haustür; zusammen mit Angeln am Wasser und Kanu-/Kajakfahren.

Das Dorfchen liegt in den Hügeln und bietet die aussergewöhnlichsten Aussichten auf die umliegende Landschaft. Die Dörfer Goux, Queaux und Persac sind alle nur 5 Autominuten vom Haus entfernt und bieten zusammen gute Wassersportmöglichkeiten und Dienstleistungen einschliesslich Restaurants; sie sind sehr beliebte Urlaubsziele bei allen Nationalitäten.

Dieses Haus liegt in einem verschlafenen Weiler und hat einen grossen, angrenzenden Garten auf der Rückseite von ca. 2100 m<sup>2</sup>, der eingezäunt und mit einem Tor versehen ist.

Lussac-les-Chateaux 86320, nur 9 km vom Haus entfernt, ist ein lebendiges Dorf mit allem, was Sie für das tägliche Leben brauchen, einschliesslich Supermärkten, Restaurants und Wochenmärkten sowie



---

einem Bahnhof mit Verbindungen nach Limoges und Poitiers, wo Sie TGV-Verbindungen nach Paris, Bordeaux, London und Brussel haben.

Die Gegend ist leicht zu erreichen, mit Flügen von vielen britischen Flughafen nach Poitiers (47 Minuten vom Haus entfernt) und Limoges (1 Stunde 10 Minuten) und Zügen (9 km) mit Verbindungen zum Bahnhof Poitiers, wo Sie TGV-Verbindungen nach Paris, Bordeaux, London und Brussel haben.

Die Hauptraume befinden sich auf Strassenniveau: Wohnzimmer, Küche und Esszimmer, wobei der Dachboden in 2 Schlafzimmer mit eigenen Duschen und Toiletten umgewandelt wurde. Unter dem Haus befinden sich weitere 4 Zimmer, die modernisiert werden müssen. Die Garten sind terrassiert, und der Vorbesitzer hatte daran gedacht, sie rechts vom Haus zu erweitern, um mehr Wohnraum zu schaffen. Eine weitere Möglichkeit wäre, einen Eingang auf der unteren Terrasse zu schaffen, um Parkplätze abseits der Strasse zu schaffen.

Das Haus verfügt über Strom und Wasser. Ein Entwässerungssystem ist vorhanden, entspricht jedoch nicht den Anforderungen und musste irgendwann aktualisiert werden.

Für alle, die ein sicheres Anwesen am Fluss suchen, das erhöht liegt und eine außergewöhnliche Aussicht bietet, aber noch einige Arbeiten zu erledigen hat, wäre dieses Anwesen ideal.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS DAS HAUS SEIT EINIGEN JAHREN NICHT BEWOHNTET WURDE UND DIE ONLINE-BILDER DIE DES EIGENTÜMERS VOR DEM AUSZUG SIND. BILDER AUS DEM JAHR 2024 SIND AUF ANFRAGE ERHÄLTlich**

À Vendre, Maison avec vue proche Gouex - Vienne

Ils disent que l'emplacement est primordial et je suis tout à fait d'accord ; les vues depuis la terrasse de cette maison sur la Vienne sont époustouflantes ; c'est un petit coin de paradis. Située à la sortie du village de Gouex, la maison est cachée au fond d'une petite impasse ; En regardant devant la maison, vous n'avez aucune indication des vues spectaculaires que vous obtiendrez une fois franchie la porte donnant sur la terrasse arrière de cette maison qui est joliment surélevée au-dessus des jardins et de la rivière en contrebas.

Il s'agit d'un endroit rural mais non isolé avec de belles promenades et des vues à votre porte ; ainsi que la pêche au bord de l'eau et le canoë/kayak.

Le hameau est implanté à flanc de colline et offre des vues des plus exceptionnelles sur la campagne environnante. Les villages de Gouex, Queaux et Persac sont tous à seulement 5 minutes en voiture de la maison et offrent entre eux de bonnes installations et services de sports nautiques, notamment des restaurants ; ce sont des destinations de vacances très appréciées de toutes les nationalités.

Cette maison se trouve dans un hameau paisible et dispose d'un grand jardin attenant à l'arrière d'environ 2100 m<sup>2</sup> clôture et ferme.

Lussac-les-Châteaux 86320 ; qui se trouve à seulement 9 km de la maison se trouve un village animé avec



---

tout ce dont vous avez besoin pour la vie quotidienne ; comprenant des supermarchés, des restaurants et des marchés hebdomadaires ainsi qu'une gare avec des liaisons vers Limoges et Poitiers ou vous avez des liaisons TGV vers Paris, Bordeaux, Londres et Bruxelles.

Se rendre dans la région est facile avec des vols depuis de nombreux aéroports britanniques vers Poitiers (47 minutes de la maison) et Limoges (1 heure 10 minutes) et des trains (9 km) reliés aux services de la gare de Poitiers ou vous avez des liaisons TGV vers Paris, Bordeaux, Londres et Bruxelles.

Les pièces principales sont au niveau de la route, Salon, Cuisine et salle à manger, les combles étant aménagés en 2 chambres avec leurs propres douches et toilettes. Sous la maison se trouvent 4 autres pièces à moderniser. Les jardins sont en terrasses et l'ancien propriétaire avait pensé à les étendre sur la droite de la maison pour donner plus d'espace habitable. Une autre option serait de créer une entrée sur la terrasse inférieure pour permettre un stationnement hors route.

La maison dispose de l'électricité et de l'eau. Un système de drainage est en place mais il n'est pas conforme et devra à un moment donné être mis à jour.

Pour tous ceux qui recherchent une propriété sécuritaire au bord de la rivière, surélevée avec des vues exceptionnelles mais avec quelques travaux restant à faire ; cette propriété serait idéale.

**VEUILLEZ NOTER QUE LA MAISON N'A PAS ÉTÉ HABITÉ DEPUIS QUELQUES ANNÉES ET LES PHOTOS EN LIGNE SONT CELLES DU PROPRIÉTAIRE AVANT SA Vacances, LES PHOTOS DE 2024 SONT DISPONIBLES SUR DEMANDE**

Te koop, huis met uitzicht nabij Goux - Vienne

Ze zeggen dat locatie alles is en daar ben ik het volledig mee eens; het uitzicht vanaf het terras van dit huis over de rivier de Vienne is adembenemend; het is een klein stukje paradijs. Het huis ligt aan de rand van het dorp Goux, verborgen in een klein doodlopend straatje; Als je naar de voorkant van het huis kijkt, krijg je geen indicatie van het spectaculaire uitzicht dat je krijgt als je eenmaal door de deur naar het achterterras van dit huis komt, dat mooi boven de tuinen en de rivier beneden ligt.

Dit is een landelijke maar niet geïsoleerde locatie met een aantal prachtige wandelingen en uitzichten voor de deur; samen met vissen aan de waterkant en kanoën/kajakken.

Het gehucht ligt in de heuvels en heeft een uitzonderlijk uitzicht op het omliggende platteland. De dorpen Goux, Queaux en Persac liggen allemaal op slechts 5 minuten rijden van het huis en bieden daartussen goede watersportfaciliteiten en -diensten, waaronder restaurants; het zijn zeer populaire vakantiebestemmingen bij alle nationaliteiten.

Dit huis ligt in een slaperig gehucht en heeft een grote, aangrenzende tuin van ongeveer 2100 m<sup>2</sup> aan de achterkant, die omheind en afgesloten is.

Lussac-les-Châteaux 86320; op slechts 9 km van het huis ligt een levendig dorp met alles wat u nodig heeft voor het dagelijks leven; inclusief supermarkten, restaurants en wekelijkse markten, evenals een



treinstation met verbindingen naar Limoges en Poitiers, waar u TGV-verbindingen heeft naar Parijs, Bordeaux, Londen en Brussel.

Het gebied bereiken is gemakkelijk met vluchten vanaf vele Britse luchthavens naar Poitiers (47 minuten van het huis) en Limoges (1 uur en 10 minuten) en treinen (9 km) met verbindingen naar het treinstation van Poitiers, waar u TGV-verbindingen heeft naar Parijs, Bordeaux, Londen en Brussel.

De belangrijkste kamers bevinden zich op straatniveau, woonkamer, keuken en eetkamer, waarbij de zolderruimte is omgebouwd tot 2 slaapkamers met eigen douches en toiletten. Onder het huis bevinden zich nog eens 4 kamers die nog gemoderniseerd moeten worden. De tuinen zijn in terrassen aangelegd en de vorige eigenaar had overwogen om de tuin rechts van het huis uit te breiden om meer woonruimte te creëren. Een andere optie zou zijn om een ingang te maken naar het onderste terras om parkeergelegenheid op eigen terrein te creëren.

Het huis is voorzien van elektriciteit en water. Er is een drainagesysteem aanwezig, maar dat voldoet niet en zou op een gegeven moment moeten worden bijgewerkt.

Voor iedereen die op zoek is naar een veilig pand aan de rivier, hoog gelegen met een uitzonderlijk uitzicht, maar waar nog wat werk moet worden gedaan; deze woning zou ideaal zijn.

**LET OP: DE WONING IS AL EEN PAAR JAAR NIET BEWOOND EN DE FOTO'S ONLINE ZIJN DIE VAN DE EIGENAAR VOORDAT DEZE WAS ONTVANGEN, FOTO'S UIT 2024 ZIJN OP AANVRAAG BESCHIKBAAR**

## Algemeen

Slaapkamers:	2
Badkamers:	3
Lot Afmeting:	2195 m <sup>2</sup>

## Room details

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

## Utility details

Heating:	Ja
----------	----

## Building details

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

## Lease terms

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

## Contact information

IMLIX ID:	IX5.870.153
-----------	-------------



IMLIX

IMLIX Vastgoedmarkt  
<https://www.imlix.com/nl/>

---

