



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



### Agent Info

Name: Catherine Bower  
Company: Property Sales in  
Name: France  
Country: France  
Experience since:  
Service Type: Selling a Property  
Specialties:  
Property Type: Apartments, Houses  
Phone: +33 (609) 606-082  
Languages: French  
Website:

### Listing details

Property for: Sale  
Price: EUR 160,500

### Location

Country: France  
State/Region/Province: Nouvelle-Aquitaine  
ZIP code: 86460  
Posted: Jul 01, 2024

### Description:

For Sale, Farmhouse on the Outskirts of Availles Limouzine

This farmhouse on the outskirts of Availles Limouzine, is set in a small hamlet of 3 houses, just up the road from the house is a small enterprise selling agricultural machinery. This is a rural but not isolated location with some beautiful walks and views on your doorstep.

The hamlet is set high on the hillside and has the most exceptional views of the surrounding countryside. The village of Availles Limouzine is steeped with history and is one of several villages along this stretch of the river Vienne which offer good water sport facilities and are very popular holiday destinations with all nationalities.

This house is on a very quiet land and has a large, attached garden of around 4000m<sup>2</sup> which is fenced, and gated. To the right of the house is a large outbuilding divided into 6 different parts which have been used as workshops, garages and animal pens and an open hangar/car port. All are accessible from either the garden or the lane outside the house.

Availles-Limouzine is a vibrant village with everything you need for everyday living as well as being situated on one of the prettiest sections of the Vienne River that I know!



Getting to the area is easy with flights from many UK airports into Limoges (1 hour) and trains (16kms) having links to services to Poitiers train station where you have TGV connections to Paris, Bordeaux, London & Brussels.

Downstairs you have a large living room with open access to a dining area, an office/study, a fitted kitchen and a hallway with side door to the house and a downstairs WC

Upstairs, the house has 4 bedrooms, a bathroom and storage; so ideal for a family; it has mains water, gas (cittern buried in the garden) and electricity, drainage is to a septic tank; which will be emptied before completion of the sale.

For anyone looking for a good sized 4-bedroom home together with outbuildings ideal for ateliers and or animals; this property would be ideal.

Taxe Fonciere € 659

DPE: Consumption D 211

Emission D 40

Land 4 269m<sup>2</sup>

House 167m<sup>2</sup>

HeatingGas Central Heating

Ground floor

Covered Terrace with access to hallway.

Entrance Area - 5.9 x 2.1m (12.3m<sup>2</sup>) with exterior door to covered terrace, and interior doors to WC, Kitchen and Living Room

WC - 1.6 x 1m with tiled floor

Kitchen - 4.8 x 4m (19.2m<sup>2</sup>) with double window to front of house, tiled floor, fitted units to 2 walls, sink with drainer and doors to entrance hall and living room.

Living Room - 5.9 x 5.3m (31.2m<sup>2</sup>) with wood floor, double doors to gardens, exterior door to front of house, interior door into study/office and open access into:

Dining Area - 4.1 x 2.8m (11.4m<sup>2</sup>) with wood floor and double window overlooking gardens.

Study/Office - 4.1 x 2.8m (11.4m<sup>2</sup>) with wood floor and double window to front of house.



## First Floor

Bathroom - 3 x 3.2m (9.6m<sup>2</sup>) with tiled floor and walls, bath, walk in shower cubicle, vanity unit with hand basin and WC

Bedroom 1 - 2.8 x 3.8m (10.6m<sup>2</sup>) with wood floor and double window to front of property

Corridor L Shaped with wood floor and access to all rooms

Bedroom 2 - 4.6 x 2.7m (12.4m<sup>2</sup>) with wood floor and double window overlooking back gardens.

Bedroom 3 - 4.7 x 3.8m (17.8m<sup>2</sup>) with wood floor and window overlooking back gardens.

Storage area

Bedroom 4 - 3.6 x 5.8m (20.8m<sup>2</sup>) with wood floor and dual aspect windows to front of house and back gardens.

## Outside

Covered Access into hallway with gate to country lane.

Attached gardens of around 4000m<sup>2</sup>

Outbuildings, currently split into 6 areas including a hangar of 465m<sup>2</sup>

Zu verkaufen, Bauernhaus am Rande von Availles Limouzine

Dieses Bauernhaus am Ortsrand von Availles Limouzine liegt in einem kleinen Weiler mit 3 Hausern. In der Nahe des Hauses befindet sich ein kleines Unternehmen, das Landmaschinen verkauft. Dies ist eine landliche, aber nicht isoliert Lage mit einigen schonen Wanderungen und Ansichten vor der Haustur.

Der Weiler liegt hoch am Hang und bietet einen aussergewöhnlichen Blick auf die umliegende Landschaft. Das geschichtstrachtige Dorf Availles Limouzine ist eines von mehreren Dorfern an diesem Abschnitt des Flusses Vienne, die gute Wassersportmöglichkeiten bieten und bei allen Nationalitäten sehr beliebt sind.

Dieses Haus befindet sich auf einem sehr ruhigen Grundstück und hat einen grossen, angeschlossenen Garten von ca. 4000m<sup>2</sup>, der eingezaut ist und ein Tor hat. Auf der rechten Seite des Hauses befindet sich ein grosses Nebengebäude, das in 6 verschiedene Teile unterteilt ist, die als Werkstätten, Garagen und Tierställe genutzt wurden, sowie ein offener Hangar/Carport. Alle sind entweder über den Garten oder über den Weg vor dem Haus zugänglich.

Availles-Limouzine ist ein lebendiges Dorf mit allem, was man zum taglichen Leben braucht, und liegt an



---

einem der schönsten Abschnitte der Vienne, die ich kenne!

Die Anreise ist einfach, da Limoges von vielen britischen Flughäfen aus angeflogen wird (1 Stunde) und die Züge (35 km) Verbindungen zum Bahnhof von Poitiers haben, von wo aus Sie TGV-Verbindungen nach Paris, Bordeaux, London und Brüssel haben.

Im Erdgeschoss gibt es ein großes Wohnzimmer mit offenem Zugang zu einem Essbereich, ein Büro/Arbeitszimmer, eine Einbauküche und einen Flur mit Seitentür zum Haus und ein WC im Erdgeschoss.

Im Obergeschoss verfügt das Haus über 4 Schlafzimmer, ein Badezimmer und einen Abstellraum; also ideal für eine Familie; es hat Leitungswasser, Gas (Zisterne im Garten vergraben) und Strom, die Entwässerung erfolgt über eine Klärgrube, die vor Abschluss des Verkaufs geleert wird.

Für jeden, der ein Haus mit 4 Schlafzimmern und Nebengebäuden sucht, die ideal für Ateliers oder Tiere sind, ist diese Immobilie ideal.

Grundsteuer € 659

DPE: Verbrauch D 211

Emission D 40

Grundstück 4 269m<sup>2</sup>

Haus 167m<sup>2</sup>

Heizung Gas-Zentralheizung

A vendre, Ferme à la périphérie d'Availles Limouzine

Cette ferme située à la périphérie d'Availles Limouzine se trouve dans un petit hameau de 3 maisons. Juste à côté de la maison se trouve une petite entreprise qui vend des machines agricoles. C'est un endroit rural mais pas isolé, avec de belles promenades et des vues à votre porte.

Le hameau est situé à flanc de colline et offre des vues exceptionnelles sur la campagne environnante. Le village d'Availles Limouzine est chargé d'histoire et est l'un des nombreux villages le long de cette partie de la Vienne qui offrent de bonnes installations de sports nautiques et sont des destinations de vacances très populaires pour toutes les nationalités.

Cette maison se trouve sur un terrain très calme et dispose d'un grand jardin attenant d'environ 4000m<sup>2</sup> qui est clôturé. À droite de la maison se trouve une grande dépendance divisée en 6 parties différentes qui ont été utilisées comme ateliers, garages et enclos pour animaux, ainsi qu'un hangar/car port ouvert. Toutes ces dépendances sont accessibles depuis le jardin ou le chemin à l'extérieur de la maison.



---

Availles-Limouzine est un village dynamique avec tout ce dont vous avez besoin pour la vie de tous les jours. Il est également situé sur l'une des plus belles sections de la Vienne que je connaisse !

Il est facile de se rendre dans la région grâce aux vols de nombreux aéroports britanniques vers Limoges (1 heure) et aux trains (35 km) qui desservent la gare de Poitiers, d'où l'on peut prendre le TGV pour Paris, Bordeaux, Londres et Bruxelles.

Au rez-de-chaussée, il y a un grand salon avec accès ouvert à la salle à manger, un bureau, une cuisine équipée et un couloir avec une porte latérale vers la maison et un WC au rez-de-chaussée.

À l'étage, la maison dispose de 4 chambres, d'une salle de bain et d'un espace de rangement ; elle est donc idéale pour une famille ; elle dispose de l'eau courante, du gaz (citerne enterrée dans le jardin) et de l'électricité, l'assainissement se fait par une fosse septique qui sera vidangée avant la fin de la vente.

Pour ceux qui recherchent une maison de 4 chambres de bonne taille avec des dépendances idéales pour des ateliers ou des animaux, cette propriété serait idéale.

Taxe Foncière € 659

DPE : Consommation D 211

Emission D 40

Terrain 4 269m<sup>2</sup>

Maison 167m<sup>2</sup>

Chauffage Chauffage central au gaz

Te Koop, Boerderij aan de rand van Availles Limouzine

Deze boerderij aan de rand van Availles Limouzine, ligt in een klein gehucht van 3 huizen. Aan de weg van het huis is een klein bedrijf dat landbouwmachines verkoopt. Dit is een landelijke maar niet geïsoleerde locatie met een aantal prachtige wandelingen en uitzichten voor de deur.

Het gehucht ligt hoog op de heuvel en heeft een uitzonderlijk uitzicht op het omringende landschap. Het dorp Availles Limouzine heeft een rijke geschiedenis en is een van de vele dorpen langs dit stuk van de rivier de Vienne die goede watersportfaciliteiten bieden en zeer populaire vakantiebestemmingen zijn bij alle nationaliteiten.

Dit huis staat op een erg rustig stuk grond en heeft een grote aangrenzende tuin van ongeveer 4000m<sup>2</sup> die omheind en afgesloten is. Rechts van het huis is een groot bijgebouw verdeeld in 6 verschillende delen die gebruikt zijn als werkplaatsen, garages en dierenhokken en een open hangar/carport. Ze zijn allemaal toegankelijk via de tuin of het laantje buiten het huis.



Availles-Limouzine is een levendig dorp met alles wat je nodig hebt voor het dagelijks leven en ligt bovendien aan een van de mooiste delen van de Vienne die ik ken!

Het gebied is gemakkelijk te bereiken met vluchten vanaf veel Britse luchthavens naar Limoges (1 uur) en treinen (35 km) met verbindingen naar het treinstation van Poitiers waar je TGV-verbindingen hebt naar Parijs, Bordeaux, Londen en Brussel.

Beneden heb je een grote woonkamer met open toegang tot een eethoek, een kantoor/werkkamer, een ingerichte keuken en een hal met zijdeur naar het huis en een toilet beneden.

Boven heeft het huis 4 slaapkamers, een badkamer en bergruimte; dus ideaal voor een gezin; het heeft leidingwater, gas (cittern begraven in de tuin) en elektriciteit, de afvoer is naar een septic tank; die zal worden gelegegd voor de voltooiing van de verkoop.

Voor iedereen die op zoek is naar een ruime woning met 4 slaapkamers en bijgebouwen die ideaal zijn voor ateliers of dieren, zou dit huis ideaal zijn.

Belasting € 659

DPE: Verbruik D 211

Uitstoot D 40

Perceel 4 269m<sup>2</sup>

Huis 167m<sup>2</sup>

Verwarming Gas Centrale Verwarming

## Common

Bedrooms:	4
Bathrooms:	2
Lot Size:	4269 sq m

## Room details

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

## Utility details

Heating:	Yes
----------	-----

## Building details

Number of Garages:	1
--------------------	---

## Lease terms

Date Available:



IMLIX

IMLIX Real Estate Marketplace

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

---

**Contact information**

IMLIX ID:

IX5.870.154

