



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



### 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 423,272.26

### Posizione

Nazione:	France
Stato / Regione / Provincia:	Nouvelle-Aquitaine
Città:	Abzac
Cap:	16500
Pubblicato:	29/04/2024

### Descrizione:

For Sale, House, Fishing Lodge and Lake near Abzac in the Charente, Nouvelle Aquitaine

For Sale, House, Fishing Lodge and Lake near Abzac in the Charente, Nouvelle Aquitaine. This is an excellent opportunity to buy two eco-friendly new build properties, with their own fishing lake; meaning that you can live in one house and use the smaller lodge to rent out to fishermen, or holiday makers who can then use the lake. The overall size of the land is approximately 79620m<sup>2</sup>

Set in a small hamlet, The main house, sits on around 3.4 acres of land; just waiting for someone to come along and turn it into the most wonderful parkland ever, with magnificent views over this beautiful area of France. The lodge is positioned at the beginning of the driveway into the land, with trees behind, giving everyone their own privacy. The lake is a short walk down a country bridlepath making this the ideal little business for someone.

A short drive away is the village of Availles-Limouzine; an exceptionally popular tourist destination on the banks of the Vienne River, which has various shops, bars, and restaurants. Your nearest large supermarkets are around 20 minutes' drive away in Confolens; which also has a train station.



The international airports at Limoges, Angouleme, and Poitiers for daily flights to several UK destinations are only 60 minutes, 80 minutes away respectively. Limoges and Poitiers have rail links; the latter providing cross platform TGV connections to Paris, Bordeaux and other French cities plus Brussels and London (via Lille).

Recently built, the main house benefits from under-floor heating downstairs with an eco-air central heating system upstairs, it is double glazed throughout. This is such a special piece of paradise that must be seen to be appreciated.

This Complex has been developed into a successful and enjoyable family business allowing an enviable income to lifestyle balance rarely found. Bookings mostly take care of themselves, and it is no longer necessary to advertise outside of the Website and social media platforms.

Due to the structure of the existing business, this is one of the option available for splitting the business (see also CB13209B).

It is also feasible for a consortium of fishermen to buy all the properties under an SCI regime in France. (see CB13209)

Sometimes things we think out of our reach are attainable.

Main House - Ground Floor

Decked Entrance Porch - 5.4 x 3m

Entrance Hall - 5 x 3.6m

Kitchen/Dining Room/Snug - 11 x 4.1 (at widest) with fully fitted kitchen area, and dual aspect French doors giving access to decked alfresco eating area.

Lounge - 4 x 4.3m with exposed oak beams and dual aspect windows.

W.C.

Oak staircase leading to:.

First Floor

Landing

Bedroom 1 - 5 x 4m with oak beams and:.

En-suite Bathroom - 2 x 2.4m



Dressing Room - 3 x 2m

Outside Balcony - 2.7 x 2m with beautiful views towards the barn and lake, not to mention the amazing sunsets viewed from here.

Upstairs Utility/Linen Room (with hot water tank and eco air heating system) - 5 x 2m

Bedroom 2 - 3 x 3.5m with:

En-suite Shower Room - 1.9 x 1.8m

Bedroom 3 - 3 x 3.2m

Outside

Private driveway

Land to all 4 sides of approximately 3.4 acres (14 000m<sup>2</sup>)

Fishing Lodge - On One Level

Living/Dining/Kitchen Area (30m<sup>2</sup>)

Bedroom (9m<sup>2</sup>)

Shower Room

Set on just over 3 000m<sup>2</sup> of grassed land

It should be noted that the original planning permission was for two Fishing Lodge's so it may still be possible to build a second. Obviously, the relevant documentation would have to be resubmitted.

Lake - 6 acres stocked with three strains of Mirror Carp as well as Grass, Leather, and Common Carp varieties. The average size of Carp from is 35lb (with some being over 50lbs and the largest being around 55lbs)

Information on the risks to which this property is exposed is available on the Geohazards website: [www georisques .gouv fr](http://www.georisques.gouv.fr)

Information on the risks to which this property is exposed is available on the Geohazards website: [www georisques .gouv fr](http://www.georisques.gouv.fr)

Informatie over de risico's waaraan dit pand is blootgesteld is beschikbaar op de website van GeoHazards: [www georisques .gouv fr](http://www.georisques.gouv.fr)



---

Informationen über die Risiken, denen diese Immobilie ausgesetzt ist, finden Sie auf der Georisiko-Website: [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

Zu verkaufen, Haus, Fischerhütte und See bei Abzac in der Charente, Nouvelle Aquitaine

Zu verkaufen, Haus, Fischerhütte und See in der Nähe von Abzac in der Charente, Nouvelle Aquitaine. Dies ist eine ausgezeichnete Gelegenheit, zwei umweltfreundliche Neubauten mit eigenem Angelsee zu erwerben. Das bedeutet, dass Sie in einem Haus wohnen und die kleinere Hütte an Angler oder Urlauber vermieten können, die dann den See nutzen können. Die Gesamtgröße des Grundstücks beträgt etwa 79620 m<sup>2</sup>.

Das in einem kleinen Weiler gelegene Haupthaus befindet sich auf einem ca. 3,4 Hektar grossen Grundstück, das nur darauf wartet, von jemandem in den schönsten Park verwandelt zu werden, den es je gab, mit einem herrlichen Blick über diese wunderschöne Gegend Frankreichs. Die Lodge befindet sich am Anfang der Einfahrt in das Land, mit Bäumen dahinter, so dass jeder seine eigene Privatsphäre hat. Der See ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt und über einen Reitweg zu erreichen, so dass dies ein ideales kleines Unternehmen für jemanden ist.

Nur eine kurze Autofahrt entfernt liegt das Dorf Availles-Limouzine, ein ausserst beliebtes Touristenziel an den Ufern der Vienne, mit verschiedenen Geschäften, Bars und Restaurants. Die nächstgelegenen grossen Supermärkte befinden sich etwa 20 Autominuten entfernt in Confolens, das auch über einen Bahnhof verfügt.

Die internationalen Flughäfen in Limoges, Angoulême und Poitiers mit täglichen Flügen zu verschiedenen britischen Zielen sind nur 60 bzw. 80 Minuten entfernt. Limoges und Poitiers verfügen über Bahnverbindungen; letzterer bietet plattformübergreifende TGV-Verbindungen nach Paris, Bordeaux und anderen französischen Städten sowie nach Brüssel und London (über Lille).

Das erst kürzlich erbaute Haupthaus verfügt über eine Fussbodenheizung im Erdgeschoss und eine Öko-Luft-Zentralheizung im Obergeschoss und ist durchgehend doppelt verglast. Dies ist ein ganz besonderes Stück vom Paradies, das man gesehen haben muss, um es zu schätzen.

Dieser Komplex hat sich zu einem erfolgreichen und angenehmen Familienbetrieb entwickelt, der ein beneidenswertes Gleichgewicht zwischen Einkommen und Lebensstil ermöglicht, wie man es selten findet. Die Buchungen erledigen sich grösstenteils von selbst, und es ist nicht mehr notwendig, ausserhalb der Website und der Social-Media-Plattformen zu werben.

Aufgrund der Struktur des bestehenden Unternehmens ist dies eine der möglichen Optionen für die Aufteilung des Unternehmens (siehe auch CB13209B).

Es ist auch möglich, dass ein Konsortium von Fischern alle Immobilien im Rahmen einer SCI-Regelung in Frankreich kauft. (siehe CB13209)

Manchmal sind Dinge, die wir für unerreichbar halten, doch erreichbar.



---

Vente, Maison, Pavillon de Peche et Lac pres d'Abzac en Charente, Nouvelle Aquitaine.

A vendre, Maison, Pavillon de peche et Lac pres d'Abzac en Charente, Nouvelle Aquitaine. Il s'agit d'une excellente opportunit e d'acheter deux proprietes ecologiques nouvellement construites, avec leur propre lac de peche ; ce qui signifie que vous pouvez vivre dans une maison et utiliser le plus petit pavillon pour le louer a des pecheurs ou a des vacanciers qui peuvent alors utiliser le lac. La superficie totale du terrain est d'environ 79620 m2.

Situee dans un petit hameau, la maison principale se trouve sur un terrain d'environ 3,4 acres ; elle n'attend que quelqu'un pour la transformer en un parc merveilleux, avec des vues magnifiques sur cette belle region de France. Le gite est situe au debut de l'allee menant au terrain, avec des arbres derriere, ce qui permet a chacun d'avoir sa propre intimite. Le lac se trouve a une courte distance de marche sur un sentier de campagne, ce qui en fait une petite entreprise ideale pour quelqu'un d'autre.

Le village d'Availles-Limouzine, une destination touristique exceptionnellement populaire sur les rives de la Vienne, se trouve a une courte distance en voiture et dispose de nombreux magasins, bars et restaurants. Les grands supermarches les plus proches se trouvent a Confolens, a environ 20 minutes de route, et disposent egalement d'une gare.

Les aeroports internationaux de Limoges, Angouleme et Poitiers, qui proposent des vols quotidiens vers plusieurs destinations britanniques, ne sont qu'a 60 minutes et 80 minutes respectivement. Limoges et Poitiers sont relies au reseau ferroviaire, ce dernier offrant des liaisons TGV avec Paris, Bordeaux et d'autres villes francaises, ainsi qu'avec Bruxelles et Londres (via Lille).

Recemment construite, la maison principale beneficie d'un chauffage par le sol au rez-de-chaussee et d'un systeme de chauffage central a air pulse a l'etage ; elle est entierement equipee de double vitrage. Il s'agit d'un coin de paradis tres special qui doit être vu pour être apprecie.

Ce complexe a  te developpe pour devenir une entreprise familiale prospere et agreable, permettant un equilibre enviable entre les revenus et le style de vie, rarement trouve. Les reservations se font generalement d'elles-memes et il n'est plus necessaire de faire de la publicite en dehors du site Internet et des plateformes de medias sociaux.

En raison de la structure de l'entreprise existante, il s'agit de l'une des options disponibles pour la scission de l'entreprise (voir egalement CB13209B).

Il est egalement possible pour un consortium de pecheurs d'acheter toutes les proprietes sous un regime de SCI en France. (voir CB13209)

Parfois, des choses que l'on croit hors de portee sont realisables.

Te Koop, Huis, Vissershut en Meer bij Abzac in de Charente, Nouvelle Aquitaine

Te Koop, Huis, visserijlodge en meer bij Abzac in de Charente, Nouvelle Aquitaine. Dit is een uitstekende gelegenheid om twee milieuvriendelijke nieuwbouwhuizen te kopen, met hun eigen vismeer;



dit betekent dat je in een huis kunt wonen en de kleinere lodge kunt verhuren aan vissers of vakantiegangers die dan gebruik kunnen maken van het meer. De totale oppervlakte van het terrein is ongeveer 79620 m<sup>2</sup>.

Het hoofdhuis, gelegen in een klein gehucht, ligt op ongeveer 3,4 hectare grond; het wacht op iemand die langskomt en het omdoert in het meest prachtige park ooit, met prachtig uitzicht over dit prachtige gebied van Frankrijk. De lodge staat aan het begin van de oprijlaan naar het land, met daarachter bomen, waardoor iedereen zijn eigen privacy heeft. Het meer ligt op korte loopafstand via een landelijk ruitpad, waardoor dit het ideale bedrijfje voor iemand is.

Op korte rijafstand ligt het dorp Availles-Limouzine; een buitengewoon populaire toeristische bestemming aan de oevers van de rivier de Vienne, met diverse winkels, bars en restaurants. De dichtstbijzijnde grote supermarkten liggen op ongeveer 20 minuten rijden in Confolens, waar ook een treinstation is.

De internationale luchthavens van Limoges, Angouleme en Poitiers voor dagelijkse vluchten naar verschillende Britse bestemmingen liggen op respectievelijk 60 en 80 minuten rijden. Limoges en Poitiers hebben treinverbindingen; de laatste biedt TGV-verbindingen naar Parijs, Bordeaux en andere Franse steden plus Brussel en Londen (via Lille).

Het hoofdhuis is recent gebouwd en heeft vloerverwarming beneden en een eco-air centrale verwarming boven. Dit is zo'n speciaal stukje paradijs dat je moet zien om het te waarderen.

Dit complex is ontwikkeld tot een succesvol en plezierig familiebedrijf dat een benijdenswaardige balans tussen inkomen en levensstijl biedt die je zelden aantreft. De boekingen zorgen meestal voor zichzelf en het is niet langer nodig om te adverteren buiten de website en sociale mediaplatforms om.

Vanwege de structuur van het bestaande bedrijf is dit een van de beschikbare opties om het bedrijf te splitsen (zie ook CB13209B).

Het is ook haalbaar voor een consortium van vissers om alle eigendommen onder een SCI-regime in Frankrijk te kopen. (zie CB13209)

Soms zijn dingen waarvan we denken dat ze buiten ons bereik liggen toch haalbaar.

Nuovo: Si

## Comune

Camere da letto: 4  
Bagni: 3  
Dimensione del lotto: 79620 mq

## Room details

Indoor Features: Fitted kitchen

## Utility details



Heating:

Si

## **Lease terms**

Date Available:

## **Contact information**

IMLIX ID:

IX5.694.650

