



## 6 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:	USD 532,082.61

### Locatie

Aanbevolen Auto Onderdelen:	France
Staat/Regio/Pronvincie:	Nouvelle-Aquitaine
Plaats:	Abzac
Postcode:	16500
Geplaatst:	29-04-2024

### Omschrijving:

For Sale, House, Gite, Barn and Lake - Abzac in the Charente

For Sale, House, Gite, Barn and Napoleonic Lake with stock pond; near Abzac in the Charente, Nouvelle Aquitaine. This is an excellent opportunity to buy two beautifully renovated traditional properties, with their own Napoleonic fishing lake; meaning that you can live in one house and use the gite to rent out to fishermen, or holiday makers who can then use the lake. The overall size of the land is approximately 69144m2

Set in a small hamlet, The main house, gite and barn sit in a U shape looking down towards the land where the Napoleonic Lake lies, with magnificent views over this beautiful area of France. The house is the first building you come to, and it looks to the gite on one side and the barn on the other; none of the buildings are that close that you are in each other's space. The lake is a short walk down the fields 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).

The house is on 2 levels with 3 bedrooms, the gite is on one level with 3 bedrooms and the barn is around 800m<sup>2</sup>; ideal for turning into a function room, maybe someone could do weddings here? This is such a special piece of paradise that must be seen to be appreciated.

The owners are quite happy to discuss the future potential of the business with serious enquirers; whilst they are visiting the complex as their initial business plan has not reached its full potential and you still have scope to do many things.

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 CB13209A).

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 - Owners Accommodation

A substantial stone house on 2 levels with gas central heating and solar PV panels for hot water. It is double glazed on ground floor.

Entrance Hall - 3.8 x 2.8m

Living Room - 5.8 x 5.8m with oak floor, exposed beams, fireplace with log burning fire and French windows opening onto private terrace

Kitchen/Dining Room - 5.8 x 5.8m with tiled floor, exposed beams, fully fitted kitchen area, large island unit, exposed beams, and French window to private back gardens/terrace.

WC - with wash-hand basin and storage cupboards

Private Garden - with large patio terrace and large secure garden laid to lawn.

## First Floor



All rooms have high vaulted ceilings, exposed beams and exposed stonework window surrounds.

Landing - 6 x 3.4m (includes stairwell) with office area and door to an outside balcony giving beautiful views over the land, buildings and towards the lakes.

Bedroom 1 - 6 x 4.1m with:

Walk in Wardrobe - 2.9 x 1.9m

En-suite Bathroom - 2.8 x 1.9m with W.C.

Bedroom 2 - 4.2 x 3m with:

En-Suite Shower Room - 2.7 x 1.8m with W.C.

Bedroom 3 - 4.2 x 2.9m with:

En-Suite Shower Room - 2.7 x 1.8m with W.C.

Gite - 3-Bedroom Stone Cottage

The cottage is all on one level, it is single glazed with gas central heating. It comes fully furnished.

The concept here was to give luxury accommodation which would suit a party of fishermen or a fisherman and his family.

Entrance Hall - 3.6 x 3m with feature original bread oven

Open Plan Lounge/Dining Room - 8.2 x 7.6m with fireplace, feature stone walls, double doors to the private patio and gardens, and doors to bedrooms and kitchen

Kitchen - 3.2 x 2.5m and fully equipped.

Bedroom 1 - 3.3 x 4.8m

En-Suite Bathroom with WC - 3.3 x 2.4m

Bedroom 2 - 3.8 x 3.5m

En-Suite Shower Room with WC - 2.3 x 1.7m

Bedroom 3 - 3.7 x 3.5m

En-Suite Shower Room with WC - 2.3 x 1.7m



---

Private Gardens - with Alfresco eating area, lawn, hot tub and above ground swimming pool.

A path to the side of the cottage leads down to the lake which can be traced back to Napoleonic times, it is in a private valley surrounded by un-spoilt meadows filled with wildflowers and bordered by mature trees. All the banks of the lake are flat, and the swims are wide and easily accessible. A truly beautiful and peaceful setting. This lake has previously been consistently fully booked up to 18 months in advance.

5.5 Acre Lake - Spring Fed - 3.25m at its deepest point with stock pond

Number of Swims: 6

Stock: 100

Average Weight: 42lb

Fish Stocked: Mirror Carp, Common Carp, Grass Carp, Koi Carp, and Roach, Rudd, Pike and Perch

Records Weights - Mirror Carp: 65lb+ / Common Carp: 60lb+ / Grass Carp: 43lb+

NB: This lake has Cassini Status

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, Gite, Scheune und See - Abzac in der Charente

Zu verkaufen, Haus, Gite, Scheune und Napoleonischer See mit Fischteich; in der Nahe von Abzac in der Charente, Nouvelle Aquitaine. Dies ist eine ausgezeichnete Gelegenheit, zwei wunderschön renovierte traditionelle Anwesen mit eigenem napoleonischen Fischteich zu kaufen. Das bedeutet, dass Sie in einem Haus wohnen können und die Gite an Fischer oder Urlauber vermieten können, die dann den See nutzen können. Die Gesamtgröße des Grundstücks beträgt ca. 69144 m<sup>2</sup>.

Das Haupthaus, das Gastehaus und die Scheune liegen in einem kleinen Weiler in U-Form und blicken auf das Land, auf dem der Napoleonische See liegt, mit einem herrlichen Blick über diese schöne Gegend Frankreichs. Das Haus ist das erste Gebäude, zu dem Sie kommen, und es blickt auf die Gite auf der einen Seite und die Scheune auf der anderen Seite; keines der Gebäude ist so nah, dass man sich



---

gegenseitig in die Quere kommt. Der See ist nur einen kurzen Spaziergang von den Feldern entfernt, so dass dies das ideale kleine Unternehmen für jemanden ist.

Nur eine kurze Autofahrt entfernt liegt das Dorf Availles-Limouzine, ein ausserst beliebtes Touristenziel am Ufer der Vienne, das über verschiedene Geschäfte, Bars und Restaurants verfügt. 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 Brüssel und London (über Lille).

Das Haus hat 2 Etagen mit 3 Schlafzimmern, die Gite hat eine Etage mit 3 Schlafzimmern und die Scheune ist ca. 800m<sup>2</sup> gross; ideal, um sie in einen Veranstaltungsraum zu verwandeln, vielleicht konnte man hier Hochzeiten abhalten? Dies ist ein ganz besonderes Stück vom Paradies, das man gesehen haben muss, um es zu schätzen.

Die Eigentümer sind gerne bereit, mit ernsthaften Interessenten über das künftige Potenzial des Unternehmens zu sprechen, während sie den Komplex besichtigen, da ihr ursprünglicher Geschäftsplan noch nicht sein volles Potenzial erreicht hat und Sie noch viele Möglichkeiten haben.

Dieser Komplex hat sich zu einem erfolgreichen und angenehmen Familienunternehmen entwickelt, das ein beneidenswertes Gleichgewicht zwischen Einkommen und Lebensstil ermöglicht, wie man es nur 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 CB13209A).

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 machbar.

A vendre, maison, gite, grange et lac - Abzac en Charente

A vendre, Maison, Gite, Grange et Lac Napoléonien avec étang d'élevage ; près d'Abzac en Charente, Nouvelle Aquitaine. C'est une excellente opportunité d'acheter deux propriétés traditionnelles magnifiquement renouées, avec leur propre lac de pêche napoléonien ; ce qui signifie que vous pouvez vivre dans une maison et utiliser le gite pour le louer à des pêcheurs, ou des vacanciers qui peuvent alors utiliser le lac. La superficie totale du terrain est d'environ 69144m<sup>2</sup>.

Situés dans un petit hameau, la maison principale, le gite et la grange sont disposés en U et donnent sur le terrain où se trouve le lac Napoléon, avec des vues magnifiques sur cette belle région de France. La



---

maison est le premier batiment que vous rencontrez, et elle donne sur le gite d'un cote et la grange de l'autre ; aucun des batiments n'est si proche que vous etes dans l'espace de l'autre. Le lac se trouve a quelques pas dans les champs, ce qui en fait une petite entreprise ideale pour quelqu'un.

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

Les aeroportos 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).

La maison est sur 2 niveaux avec 3 chambres, le gite est sur un niveau avec 3 chambres et la grange est d'environ 800m<sup>2</sup> ; ideal pour transformer en salle de reception, peut-etre quelqu'un pourrait-il faire des mariages ici ? Il s'agit d'un coin de paradis si particulier qu'il faut le voir pour l'apprécier.

Les proprietaires sont tres heureux de discuter du potentiel futur de l'entreprise avec les demandeurs serieux, pendant qu'ils visitent le complexe, car leur plan d'affaires initial n'a pas atteint son plein potentiel et vous avez encore la possibilite de faire beaucoup de choses.

Ce complexe a ete 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 CB13209A).

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, Gite, Schuur en Meer - Abzac in de Charente**

Te Koop, Huis, Gite, Schuur en Napoleontisch meer met visvijver; vlakbij Abzac in de Charente, Nouvelle Aquitaine. Dit is een uitstekende gelegenheid om twee prachtig gerenoveerde traditionele panden te kopen, met hun eigen Napoleontische vismeer; wat betekent dat je in een huis kunt wonen en de gite kunt gebruiken om te verhuren aan vissers, of vakantiegangers die dan gebruik kunnen maken van het meer. De totale oppervlakte van het terrein is ongeveer 69144m<sup>2</sup>.

Het hoofdhuis, de gite en de schuur liggen in een U-vorm en kijken uit op het land waar het meer van Napoleon ligt, met prachtig uitzicht over dit mooie gebied van Frankrijk. Het huis is het eerste gebouw



dat je tegenkomt, en het kijkt uit op de gite aan de ene kant en de schuur aan de andere; geen van de gebouwen staat zo dicht op elkaar dat je in elkaars ruimte zit. Het meer ligt op korte loopafstand van de velden, 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 huis heeft 2 verdiepingen met 3 slaapkamers, de gite heeft een verdieping met 3 slaapkamers en de schuur is ongeveer 800m<sup>2</sup> groot; ideaal om een feestzaal van te maken, misschien kan iemand hier bruiloften houden? Dit is zo'n speciaal stukje paradijs dat je moet zien om het te waarderen.

De eigenaren zijn graag bereid om het toekomstige potentieel van het bedrijf te bespreken met serieuze vragenstellers, terwijl ze het complex bezoeken, omdat hun oorspronkelijke businessplan nog niet zijn volledige potentieel heeft bereikt en je nog steeds ruimte hebt om veel dingen te doen.

Dit complex is uitgegroeid 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 CB13209A).

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.

## Algemeen

Slaapkamers:	6
Badkamers:	6
Lot Afmeting:	69144 m <sup>2</sup>

## Room details

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

## Utility details

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



---

## Building details

Outdoor Amenities: Pool

## Rental details

Furnished: Ja

## Lease terms

Date Available:

## Contact information

IMLIX ID: IX5.694.651

