



## For Sale - Rural Masterpiece with Gites and Pool - Alloue 16



### Agenten-Info

Name:	Catherine Bower
Name der Firma:	Property Sales in France
Land:	Frankreich
Erfahrung seit:	
Art der Dienstleistung:	Immobilien verkaufen
Spezialgebiete:	
Art der Immobilie:	Wohnungen, Häuser
Telefon:	+33 (609) 606-082
Sprachen:	French
Webseite:	

### Anzeigen-Details

Immobilie für:	Kaufen
Preis:	EUR 445,000

#### Standort

Land:	Frankreich
Staat/Region/Provinz:	Nouvelle-Aquitaine
Stadt:	Alloue
Postleitzahl:	16490
Veröffentlicht:	01.07.2026

Beschreibung:

For Sale - Rural Masterpiece with Gites and Pool - Alloue 16

For Sale - Nestled on the outskirts of the village of Alloue Dept 16 is what I can only describe as a rural masterpiece of design and construction with B & B, Gites and Pool all currently operating with a consistent clientele.

The owner has made what was a broken-down farmhouse, with outbuildings into a work of art, where 90% of the accommodation is designed for wheelchair users and thus perfectly accessible for all; a refreshing change to the norm.

The main house, two of the gites and the two B & B bedrooms are on one level (the main house has an attic which has high beams, so perfect for conversion if required)

A truly exceptional home, offered for sale exclusively through our agency.

The closest village with a welcoming grocery store is Alloue around 3km's away, for a supermarket,



---

restaurant/bar, bakery, doctor and vet you could go 9km away to Champagne Mouton. For an even larger choice you have Confolens a 17km drive. Confolens has several large supermarkets, schools, hospital, doctors etc.

The train station at Ruffec is 26kms from the house it has direct links to Angouleme and Poitiers, which in turn have TGV connections to other major cities. Poitiers and Limoges airports and train stations are around 1 hours' drive away, both with international flights and TGV connections to Paris and other international destinations.

The area has good fibre internet coverage.

For someone seeking a typical French countryside lifestyle, this property with its commerce, in a delightfully peaceful location is a perfect option.

The house has mains water and electricity; drainage is to a septic tank

## The Property

This superb, detached stone house has been lavishly renovated throughout and offers room for expansion. The gites are tasteful and user friendly as are the B & B rooms add to that a great private pool area and a barn that has endless possibilities all set on 4682 m<sup>2</sup> of beautiful flat gardens, with panoramic views.

## Main House

- 11m<sup>2</sup> - Main Entrance
- 28m<sup>2</sup> - Kitchen/Dining Room with open fireplace
- 32m<sup>2</sup> - Lounge with open fireplace
- 34m<sup>2</sup> - Bedroom 1 with ensuite bathroom
- 15m<sup>2</sup> - Internal entrance hall with doors to:
- 2m<sup>2</sup> - Toilet with handbasin
- 36m<sup>2</sup> - Bedroom 2 with Italian Shower Room with WC

Stairs from the lobby go to:

- 135m<sup>2</sup> - Grenier a perfect master suite area or a separate apartment; if required with beams at a good height

Attached to the left of the main house:



· 18.5m<sup>2</sup> - Salle de Vie/Kitchen

· 13m<sup>2</sup> - Bedroom with:

· 5.5m<sup>2</sup> - Shower room with WC

An ideal mini gite or guest suite.

Attached to the right of the main house:

· 16m<sup>2</sup> - B & B Bedroom with:

· 5.5m<sup>2</sup> - Italian Style shower room with WC.

At the back of house on the righthand side is a Laundry Room

· 15m<sup>2</sup> - Laundry Room housing the pellet burning central heating system, with a 2tonne pellet storage hopper, full laundry facilities and good linen storage.

## Gite One

· 31.4m<sup>2</sup> - Salle de Vie/Kitchen

· 14m<sup>2</sup> - Bedroom 1

· 10m<sup>2</sup> - Bedroom 2

· 5.4m<sup>2</sup> - Italian Shower room with WC

## Gite Two

· 37m<sup>2</sup> - Salle de Vie/Kitchen

· 3.3m<sup>2</sup> - Corridor

· 11m<sup>2</sup> - Bedroom 1

· 11m<sup>2</sup> - Bedroom 2

· 8m<sup>2</sup> - Bedroom 3

· 6m<sup>2</sup> - Italian Shower room with WC

## Gardens and Grounds



Farmland surrounds the property on all 4 sides; and gardens surround the house; ensuring complete privacy. The grounds include:

- Gravelled Parking Area and driveway
- 330m<sup>2</sup> - Large Barn
- 2 x 34m<sup>2</sup> - Hangars
- 5 x 7m and 1.4m deep - Swimming Pool
- outdoor seating areas
- Traditional well with modern electric pump

The mature boundaries further enhance the sense of peace, privacy, and seclusion that makes this property so special.

#### Features and Services

- Mains electricity and water
- Pellet Burning central heating system
- Double glazing throughout
- Open hearth fireplaces in Kitchen/Dining Room and Lounge
- Wood burning fires in the 2 gites
- Fibre connection installed
- Conforming septic tank drainage system (installed in 2018 and functioning without issue)

#### A Rare Lifestyle Opportunity

Combining a beautiful country home, established income potential, excellent accessibility and room for future development, this outstanding Charente property offers the opportunity to embrace the French countryside lifestyle while generating revenue from tourism accommodation.

Approximate room measurements in m x m format available on request

Video available by request

Zu verkaufen - Landliches Meisterwerk mit Ferienwohnungen und Pool - Alloue 16



Zu verkaufen - Am Rande des Dorfes Alloue (Departement 16) liegt ein Anwesen, das ich nur als landliches Meisterwerk in Sachen Design und Bauweise bezeichnen kann, mit B&B, Ferienwohnungen und Pool, die derzeit alle mit einem festen Kundenstamm betrieben werden.

Der Eigentümer hat aus einem verfallenen Bauernhaus mit Nebengebäuden ein Kunstwerk geschaffen, bei dem 90 % der Unterkünfte für Rollstuhlfahrer ausgelegt und somit für alle perfekt barrierefrei sind - eine erfrischende Abwechslung zum Üblichen.

Das Haupthaus, zwei der Ferienwohnungen und die beiden Gästezimmer des B&B befinden sich auf einer Ebene (das Haupthaus verfügt über einen Dachboden mit hohen Balken, der sich bei Bedarf perfekt ausbauen lässt).

Ein wahrhaft aussergewöhnliches Anwesen, das exklusiv über unsere Agentur zum Verkauf angeboten wird.

Das nächstgelegene Dorf mit einem einladenden Lebensmittelladen ist Alloue in etwa 3 km Entfernung; für einen Supermarkt, ein Restaurant/eine Bar, eine Backerei, einen Arzt und einen Tierarzt können Sie das 9 km entfernte Champagne Mouton ansteuern. Eine noch grossere Auswahl bietet Confolens, das 17 km mit dem Auto entfernt liegt. Confolens verfügt über mehrere grosse Supermärkte, Schulen, ein Krankenhaus, Ärzte usw.

Der Bahnhof in Ruffec ist 26 km vom Haus entfernt und bietet direkte Verbindungen nach Angoulême und Poitiers, die wiederum über TGV-Anbindungen an andere Grossstädte verfügen.

Die Flughäfen und Bahnhöfe von Poitiers und Limoges sind etwa eine Autostunde entfernt; beide bieten internationale Flüge sowie TGV-Verbindungen nach Paris und zu anderen internationalen Zielen.

Die Gegend verfügt über eine gute Glasfaser-Internetabdeckung.

Für jemanden, der einen typisch französischen Lebensstil auf dem Land sucht, ist diese Immobilie mit ihren Einkaufsmöglichkeiten in einer herrlich ruhigen Lage die perfekte Wahl.

Das Haus verfügt über Wasser- und Stromanschluss; die Abwasserentsorgung erfolgt über eine Klärgrube.

À vendre - Bijoux rural avec gites et piscine - Alloue (16)

À vendre - Niche à la périphérie du village d'Alloue (département 16), ce bien est ce que je ne peux décrire que comme un petit bijou rural en matière de design et de construction, comprenant des chambres d'hôtes, des gîtes et une piscine, tous actuellement en activité et bénéficiant d'une clientèle fidèle.

Le propriétaire a transformé ce qui n'était autre qu'une ferme délabrée, avec ses dépendances, en une véritable œuvre d'art, où 90 % des hébergements sont conçus pour les personnes en fauteuil roulant et donc parfaitement accessibles à tous ; un changement rafraîchissant par rapport à la norme.



---

La maison principale, deux des gites et les deux chambres d'hotels sont de plain-pied (la maison principale dispose d'un grenier avec de hautes poutres apparentes, ideal pour une conversion si necessaire)

Une demeure veritablement exceptionnelle, proposee a la vente en exclusivite par notre agence.

Le village le plus proche, dote d'une epicerie accueillante, est Alloue, a environ 3 km. Pour un supermarche, un restaurant/bar, une boulangerie, un medecin et un veterinaire, vous pouvez vous rendre a Champagne-Mouton, a 9 km. Pour un choix encore plus large, Confolens se trouve a 17 km en voiture. Confolens dispose de plusieurs grands supermarches, d'ecoles, d'un hopital, de medecins, etc.

La gare de Ruffec, situee a 26 km de la maison, offre des liaisons directes vers Angouleme et Poitiers, qui disposent a leur tour de liaisons TGV vers d'autres grandes villes.

Les aeroports et les gares de Poitiers et de Limoges se trouvent a environ 1 heure de route ; tous deux proposent des vols internationaux et des liaisons TGV vers Paris et d'autres destinations internationales.

La region beneficie d'une bonne couverture Internet par fibre optique.

Pour ceux qui recherchent un mode de vie typique de la campagne francaise, cette propriete, avec ses commerces et son emplacement delicieusement paisible, constitue un choix ideal.

La maison est raccordee au reseau d'eau et d'electricite ; l'assainissement est assure par une fosse septique.

Te koop - Landelijk meesterwerk met gites en zwembad - Alloue 16

Te koop - Aan de rand van het dorp Alloue (departement 16) ligt wat ik alleen maar kan omschrijven als een landelijk meesterwerk op het gebied van ontwerp en bouw, met een B&B, gites en een zwembad die momenteel allemaal in bedrijf zijn en een vaste klantenkring hebben.

De eigenaar heeft van wat ooit een vervallen boerderij met bijgebouwen was, een waar kunstwerk gemaakt, waarbij 90% van de accommodatie is ontworpen voor rolstoelgebruikers en dus perfect toegankelijk is voor iedereen; een verfrissende afwisseling ten opzichte van de norm.

Het hoofdgebouw, twee van de gites en de twee B&B-slaapkamers bevinden zich op een niveau (het hoofdgebouw heeft een zolder met hoge balken, dus perfect om indien nodig te verbouwen)

Een werkelijk uitzonderlijk huis, exclusief te koop aangeboden via ons makelaarskantoor.

Het dichtstbijzijnde dorp met een gezellige kruidenierswinkel is Alloue, op ongeveer 3 km afstand. Voor een supermarkt, restaurant/bar, bakker, dokter en dierenarts kunt u 9 km verderop naar Champagne Mouton gaan. Voor een nog grotere keuze is er Confolens, op 17 km rijden. Confolens heeft verschillende grote supermarkten, scholen, een ziekenhuis, artsen enz.

Het treinstation van Ruffec ligt op 26 km van het huis en biedt directe verbindingen naar Angouleme en



---

Poitiers, die op hun beurt TGV-verbindingen hebben naar andere grote steden.

De luchthavens en treinstations van Poitiers en Limoges liggen op ongeveer 1 uur rijden; beide bieden internationale vluchten en TGV-verbindingen naar Parijs en andere internationale bestemmingen.

De omgeving beschikt over een goede glasvezelinternetdekking.

Voor wie op zoek is naar een typisch Franse levensstijl op het platteland, is deze woning met zijn voorzieningen, op een heerlijk rustige locatie, een perfecte keuze.

Het huis is aangesloten op leidingwater en elektriciteit; de afvoer verloopt via een septic tank.

## Allgemein

Schlafzimmer:	9
Badezimmer:	6
Grundstücksgröße:	4682 m <sup>2</sup>

## Versorgungsdetails

Heizung:	Ja
----------	----

## Gebäudedetails

Außen-Ausstattung:	Pool
--------------------	------

## Mietbedingungen

Verfügbar ab:

## Kontaktinformation

IMLIX ID:	IX8.655.312
-----------	-------------

