FRANIMO

https://www.franimo.nl/te-koop/camping/frankrijk/plaats/lussat-23170/7267542/

camping te koop Lussat, Creuse (Frankrijk)



Authentiek Domaine met bewezen rendement te koop in de Creuse (Nouvelle-Aquitaine)

Op zoek naar een karaktervol vakantiedomein tegen een aantrekkelijke prijs? Gevonden!

Wij verkopen ons Domaine. Een prachtige plek die wij 16 jaar geleden kochten en hebben opgebouwd tot de succesvolle onderneming van nu. Een plek waar vrijwel iedereen zich welkom en thuis voelt. Een plek waar je vakantie viert en de liefde bezegelt. Een plek waar je gewoon graag wilt ‘zijn’.

We nodigen geïnteresseerden van harte uit om langs te komen en de sfeer te proeven want met onderstaande opsomming doen we het Domaine eigenlijk te kort:

Een compleet toeristisch bedrijf op 9 hectare eigen grond

Het Domaine bestaat uit meerdere authentieke gebouwen op 1,9 hectare terrein, aangrenzende weilanden van 2,8 hectare en een eigen eikenbos van 4,3 hectare.

Vastgoed & accommodaties

• Statig landhuis (15e eeuw) – volledig gerenoveerd met behoud van charme en voorzien van modern comfort (CV, dubbel glas, geïsoleerde zolder en kelder) (320 m²). Beschikt over 7 slaapkamers en 3 badkamers, privé ommuurd terras.

• Fermette met 2 ruime gîtes (80 m² en 90 m²) en een studio (35 m²).

• Gerenoveerde boerenschuur met professionele keuken (40 m²), feestzaal met bar (80 m²), mezzanines (50 m² en 60 m²) en derde gîte (85 m²).

• Pigeonnier met hangar, momenteel ingericht als winkel, bar en speelruimte voor kinderen.

• 8 luxe safaritenten (35 m² + 15 m² schaduwterras) met eigen sanitair in de tent.

• Totaal 52 bedden + 11 campingbedjes.

Buitenfaciliteiten

• Verwarmd zwembad (5x10 m) en verwarmd pierebad (4x2 m)

• Houtgestookte pizzaoven met werkruimte/bar

• Jeu-de-boulesbaan, sportveld, speeltoestellen

• Moestuin, voedselbos, fruit- en notenbomen

• Twee aangrenzende weilanden met schapen, bijen, bron die vroeger diende als wasplek (“fontaine Saint Jean”) en beekje

• Eigen eikenbos (4,3 ha)

Ideaal als vakantiedomein én trouwlocatie

De combinatie van het statige landhuis, de rustieke fermette en de sfeervolle schuur maakt dit Domaine naast heerlijk vakantieadres ook bijzonder geschikt voor bruiloften en evenementen.

• Speelgelegenheden, verwarmde zwembaden, verschillende dieren, veel vriendjes; de kinderen hoeven het Domaine niet af

• Table d’hôtes, bar met cocktails, verse broodjes service, opgemaakte bedden; de ouders genieten van een fijn boek

• Feestzaal met professionele keuken en bar

• Overnachtingsmogelijkheid voor 52 gasten op locatie

• License IV (verkoop sterke drank) en ERP-vergunning voor huwelijken

• Prachtig terras aan de met wingerd begroeide façade van het landhuis – perfect voor recepties én voor de vakantiegasten die in de schaduw een lokaal drankje willen drinken

De onderneming wordt uitmuntend beoordeeld:

• 9,5/10 op Zoover

• 4,7/5 op Google

Strategische ligging met rust én bereikbaarheid

• Aan de rand van een charmant dorp met gemeentehuis, basisschool, café, voetbalclub en actief verenigingsleven

• 10 minuten van snelweg en van 2 dorpjes met winkels en medische voorzieningen

• 30 minuten van 2 provinciesteden met treinstations en ziekenhuizen

• 840 km van Utrecht (ca. 8,5 uur rijden)

De Creuse staat bekend om haar rust, ruimte en natuur – zonder massatoerisme, maar met volop recreatieve mogelijkheden binnen 30 minuten van het Domaine (o.a. zwemmeertjes en -riviertjes, bomenklimparken, dierentuintje, zwerfkeien uit de ijstijd, kastelen, brocantes, wolvenbos, grootste doolhof van Europa, waterskiën, wakeboarden, zeilen, kanoën).

Duurzaam en toekomstbestendig

Er is de afgelopen jaren fors geïnvesteerd in duurzaamheid en de toekomst:

• 35 kW volautomatische pelletketel

• Warmtepompen voor zwembaden

• Regenwateropvang en waterbesparende voorzieningen

• Glasvezel-wifi

• Afvalscheiding en compost

• Elektrische golfkar

Alle verbouwingen zijn uitgevoerd met bouwvergunning.

Financieel gezond met groeipotentie

• Gemiddelde jaaromzet over de afgelopen 3 jaar: ruim €320.000 (excl. btw)

• Lage vaste kosten hoge winstgevendheid

• Bewezen exploitatiecijfers over 16 jaar beschikbaar

• Bankfinanciering mogelijk (minimaal eigen vermogen: notariskosten ca. 7–8%)

Groeikansen

• Uitbreiding horeca (ontbijt, lunch, jaarrond restaurant)

• Meer zichtbaarheid voor passanten

• Extra safaritenten mogelijk

• Retreats, workshops, seminars en festivals

Vraagprijs & overdracht

Te koop: Murs (vastgoed en grond) + Fonds de Commerce (bedrijf en goodwill)

€1.300.000 k.k. (Exclusief notariskosten van ca. 7–8%).

Overdracht per 1 oktober 2026, zodat het seizoen zorgvuldig kan worden afgerond en wij je volledig kunnen inwerken in jullie nieuwe onderneming.

Ben je klaar voor een nieuw avontuur?

Wij nodigen serieuze kandidaten van harte uit om de sfeer zelf te komen ervaren. Neem contact op voor meer informatie of een bezichtiging.

gegevens woning

Franimo id:	**7267542**
referentie:	**-**
nabij of in:	**Lussat**
regio:	**Nouvelle-Aquitaine**
woningtype:	**camping**
kamers:	**niet opgegeven**
opp. woning:	**900 m2**
opp. terrein:	**90000 m2**
prijs:	**€ 1.300.000**

contact

naam:	**Willem LE NOBEL**
spreekt:	**Duits, Engels, Frans, Nederlands**
telefoon:	**0645544851**