



Château les Merles

golf • hotel • restaurant



Wonen op Château les Merles

“Het was voor ons direct liefde op het eerste gezicht”

“Mijn vrouw en ik hebben altijd gedroomd van een gastronomisch paradijs in landelijk Frankrijk. In 2003 vonden wij samen Château les Merles, een prachtig kasteel gelegen in een bosrijke vallei van de Dordogne. Het was voor ons direct liefde op het eerste gezicht.

Met liefde, oog voor detail en geduld hebben wij het kasteel in al haar glorie gerestaureerd. Naast onze vijftien hotelkamers bieden wij onze gasten iedere dag al het goede dat het Franse landleven te bieden heeft in ons hoogstaand culinair restaurant.

Nu volgt de voltooiing van ons levenswerk; de unieke gelegenheid doet zich voor om tussen de wijngaarden en pruimenbomen rondom het kasteel een beperkt aantal hoogwaardige villa's en appartementen te realiseren in samenwerking met REB.

“Welkom op Les Merles!”

Jan van Grinsven





“LA VALLÉE”

Op het bosrijke landgoed van Château les Merles ontwikkelt REB appartementen en villa's in drie opeenvolgende fases.

Fase één, “La Vallée”, is gerealiseerd.

Aansluitend volgen “Les Pruniers” en “La Fôret”.

In La Vallée zijn in totaal acht villa's gebouwd. De villa's zijn in de traditionele stijl van het Château gebouwd en hebben een prachtig uitzicht over de vallei van de Dordogne.

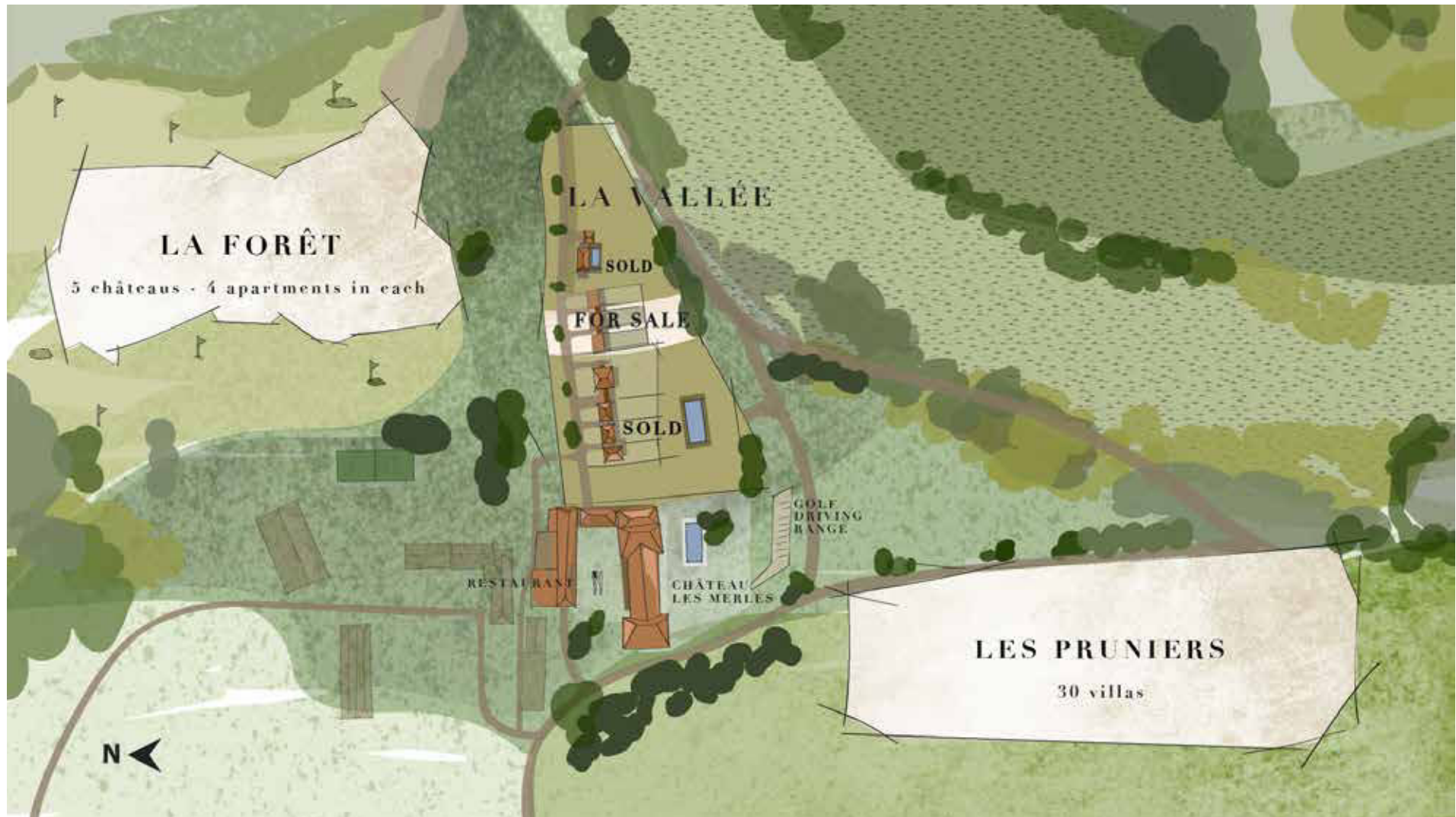
Er zijn nog slechts twee villa's te koop, te weten villa 5 en villa 6.

Villa 6 kan nog casco worden opgeleverd en in een stijl en indeling naar keuze custom-made worden afgebouwd.





Château les Merles





DE VILLA

De villa is gebouwd in Perigordijnse stijl met de typische dakhelling en de kenmerkende luiken uit de streek. De openslaande deuren en ramen zorgen voor veel licht en een bijzonder uitzicht over de vallei.

Iedere villa is voorzien van een eigen oprijlaan en carport.



DE TUIN

Aan de achterzijde van het huis bevindt zich een ruim terras en een tuin op het zuiden. Op het aangrenzende lager gelegen terras ligt de gemeenschappelijke tuin van 1500m² met het gemeenschappelijke zwembad van 20x8m. De gemeenschappelijke tuin en zwembad zijn exclusief toegankelijk voor de acht villa's van "La Vallée".

DE INDELING

*De villa's hebben een woonoppervlak van 140m²,
verdeeld over twee verdiepingen en de zolder.*

Villa 5 (ingericht en afgebouwd)

*Op de begane grond bevindt zich een royale woonkamer met een
open keuken en openslaande deuren naar de tuin.*

*Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers,
waarvan twee slaapkamers en-suite en een derde slaapkamer
met een aparte badkamer en toilet.*

*Optioneel is het mogelijk een vierde slaapkamer met badkamer
toe te voegen op de tweede verdieping.*

Villa 6 (casco)

*Deze villa wordt casco opgeleverd en kan volledig naar wens
worden ingedeeld en afgebouwd.*





perceel



begane grond



eerste verdieping



tweede verdieping
(eventueel nog te realiseren optie voor 4e slaapkamer en badkamer)

Château les Merles verzorgt

Château Les Merles biedt de mogelijkheid om uw villa te verhuren op de momenten dat u er niet bent. Op deze manier kunt u een rendement op uw investering behalen zonder dat u zich ergens druk over hoeft te maken. Château les Merles draagt o.a. zorg voor de schoonmaak, schoon beddengoed en de ontvangst van de gasten. Daarnaast kan Château les Merles het onderhoud van de tuin op zich nemen. Op deze manier ziet uw villa er altijd goed uit zonder dat u er naar om hoeft te kijken.

Naast de vele wandelpaden en fietsroutes in de buurt bevindt er zich op het terrein ook een tennisbaan en een 9 holes golfbaan met driving range.

Ook aan de innerlijke mens is gedacht, er is zowel een brasserie als een gastronomisch restaurant aanwezig. Hier kunt u natuurlijk

terecht voor ontbijt, lunch en diner maar ook voor een snack met een heerlijk glas wijn. In de zomer kunt u bij kaarslicht dineren op de binnenplaats en in de winter voor een knapperend haardvuur. U kunt ook gebruik maken van roomservice om gerechten in uw villa te laten bezorgen.



<i>Oppervlakte</i>	<i>140m²</i>
<i>Verdiepingen</i>	<i>3</i>
<i>Kamers</i>	<i>5 optioneel 6*</i>
<i>Slaapkamers</i>	<i>3 optioneel 4*</i>
<i>Aantal badkamers</i>	<i>3 optioneel 4*</i>
<i>Oppervlakte perceel</i>	<i>vanaf ca. 475m²</i>
<i>Opp. gemeenschappelijke tuin</i>	<i>ca. 1.500m²</i>
<i>Zwembad</i>	<i>20m x 8m</i>

<i>Aankoop grond</i>	<i>EUR 75.000 incl BTW</i>
<i>Aankoop villa</i>	<i>EUR 400.000 incl BTW</i>
<i>Totaal</i>	<i>EUR 475.000 incl BTW</i>

** additionele kosten voor 4e slaapkamer/badkamer EUR 20.000 incl BTW*

N.B. Casco verkoopprijs inclusief grond EUR 325.000 incl BTW

Voorwaarden:

- Bovenstaand bedragen zijn exclusief de aankoopkosten van ca. 2,2%.
 - De betaling van de villa geschiedt op basis van gerealiseerde bouwtermijnen.
 - U wordt mede-eigenaar van de gemeenschappelijke tuin en het zwembad.
 - Verhuurmogelijkheden, verwacht rendement tussen 5-10%.
 - Er zijn mogelijkheden om 20% BTW terug te vorderen bij verhuur.
 - Er zijn mogelijkheden om de aankoop te financieren (tot 50%).
-





BEREIKBAARHEID

Dagelijkse zijn er directe vluchten vanuit o.a. Engeland, België, Nederland en Frankrijk naar de Dordogne.

Château Les Merles ligt maar twintig minuten rijden vanaf het vliegveld “Aéroport Bergerac”. Daardoor is het mogelijk om binnen enkele uren van deur tot deur te zijn, ideaal voor korte uitstapjes of weekend verblijf.

Op een afstand van 120 km bevindt zich de luchthaven van Bordeaux met vluchten op meer dan 80 Europese en intercontinentale bestemmingen.

VLUCHTEN VANAF BERGERAC AIRPORT

- GROOT BRITTANNIË,
London City - London Stansted - Bristol - Liverpool - East Midlands - Birmingham - Edinburgh - Exeter - Manchester - Leeds Bradford - Southampton

- BELGIË, Brussel-Charleroi
- NEDERLAND, Rotterdam the Hague
- FRANKRIJK, Nice

Aéroport Bergerac Dordogne Périgord (internationaal) – 14 KM / 8,7 miles

Aéroport de Bordeaux – Mérignac (internationaal) – 123 KM / 76,4 miles

Aéroport Brive – Vallée de la Dordogne (internationaal) – 138 KM / 86,2 miles



DORDOGNE

Les Merles betekent 'de merels' en dat is geen willekeurig gekozen naam. Het Château ligt middenin de glooiende heuvels van de Dordogne, waar wild en gevogelte alle vrijheid hebben.

De omgeving is groen, bosrijk en glooiend. Bewezen is dat de gehele streek, door gebrek aan industrie, de schoonste lucht van heel Europa heeft. Bovendien is het er bijzonder veilig. Het klimaat is zeer mild met lange zomers en korte zachte winters.

Les Merles ligt op een steenworp afstand van Bergerac en op een uur rijden bevindt zich het bruisende Bordeaux.



OMGEVING

*In de Dordogne vindt u nog het echte ongerepte buitenleven.
Fietst of wandelt u graag? Dan kunt u zich opmaken voor de mooiste
routes van Frankrijk.*

*Wilt u wat actiever aan de slag, dan kunt u in de omgeving o.a.
mountainbiken, zwemmen, hardlopen en kanoën.*

*Het Franse leven is natuurlijk niet compleet zonder een loom
partijtje jeu de boules onder de platanen. Op het Château vindt u
tussen de pruimenbomen en wijngaarden
een eigen 9-holes, par 35 golfbaan.*



CULINAIR

De Dordogne is de bakermat van de Franse keuken en biedt u grenzeloze mogelijkheden om culinair te genieten.

Het nabijgelegen Thiviers is de hoofdstad van de foie gras en de beste truffels ter wereld komen uit Sorges.

Wanneer in het najaar het jachtseizoen geopend wordt, vindt u overal in de regio prachtige wildgerechten op de kaart.

Het restaurant bij het Château behoort tot een van de beste in de regio!





WIJNEN

*De streek rond Bergerac wordt Perigord Pourpre genoemd,
vernoemd naar de schil van de druif.*

*De wijngebieden, oorspronkelijk aangelegd door de Romeinen,
grenzen aan die van Bordeaux en leveren ieder jaar
zeer interessante wijnen op.*

*De beroemde dessertwijn Chateau Monbazillac komt uit deze streek,
evenals een serie hoogstaande rode wijnen, zoals die uit Pécharmant.*

CULTUUR

De regio rond Les Merles is een lust voor de zintuigen. In het gebied liggen honderden kastelen. Bovendien staat het gebied bekend om zijn middeleeuwse dorpjes en steden, grotschilderingen, jaarlijkse volksfeesten en natuurlijk de vele brocantes en antiek markten waar u eindeloos kunt struinen op zoek naar dat ene must-have stuk.

U komt oren en ogen tekort!



Wij verheugen ons op uw bezoek en heten u van harte welkom.

Namens het team Château Les Merles



REB FRANCE | Château Les Merles | 3 Chemin des Merles | 24520 Mouleydier | Frankrijk
marketing@lesmerles.com | www.lesmerles.com | t: +33 (0) 553 63 13 42



Château les Merles
golf • hotel • restaurant