



### Ligging:

In district 71 in de driehoek Beaune – Chalon sur Saône - Autun.

Midden tussen de wijnvelden van de Couchois. Landelijk op 3 km afstand van enkele dorpjes. Op heuvelachtig terrein omringd door bos, weilanden en wijngaarden. Verharde aansluiting op een D-weg. Op korte afstand van een beekje en de Voie Verte. 800 km van Utrecht. TGV station op ca. 15km. Luchthavens in Dijon, Lyon, Dole en Geneve.

Het vakantiepark ligt op een terrein van ca. 4 hectare waarvan ca. 2,5 hectare park en 1,5 hectare weiland. Het park is beplant en op het terrein ligt ca. 500m eigen verharde weg.

In het park bevindt zich:

- een rozentuin
- jeux de boules baan
- buiten ping pong tafel op betonvloer
- houten tentopstelling (speeltuig)
- hexagoonschommels
- afgezet stuk met dieren (konijnen, cavia's, kippen)

- omheinde waterpartij met eenden
- weiland met 2 bereidbare pony's
- verwarmd zwembad (warmtepomp) met groot terras (omheind op norm).

### Faciliteiten voor commerciële doeleinden:

Verhuur van vakantiewoningen: individueel of als groepsaccommodatie

- 6 bungalows (5p)
- 3 vakantiewoningen (4-5p)
- 2 chalets (2-4p)

Aantal slaapplekken in de huisjes totaal: 50.

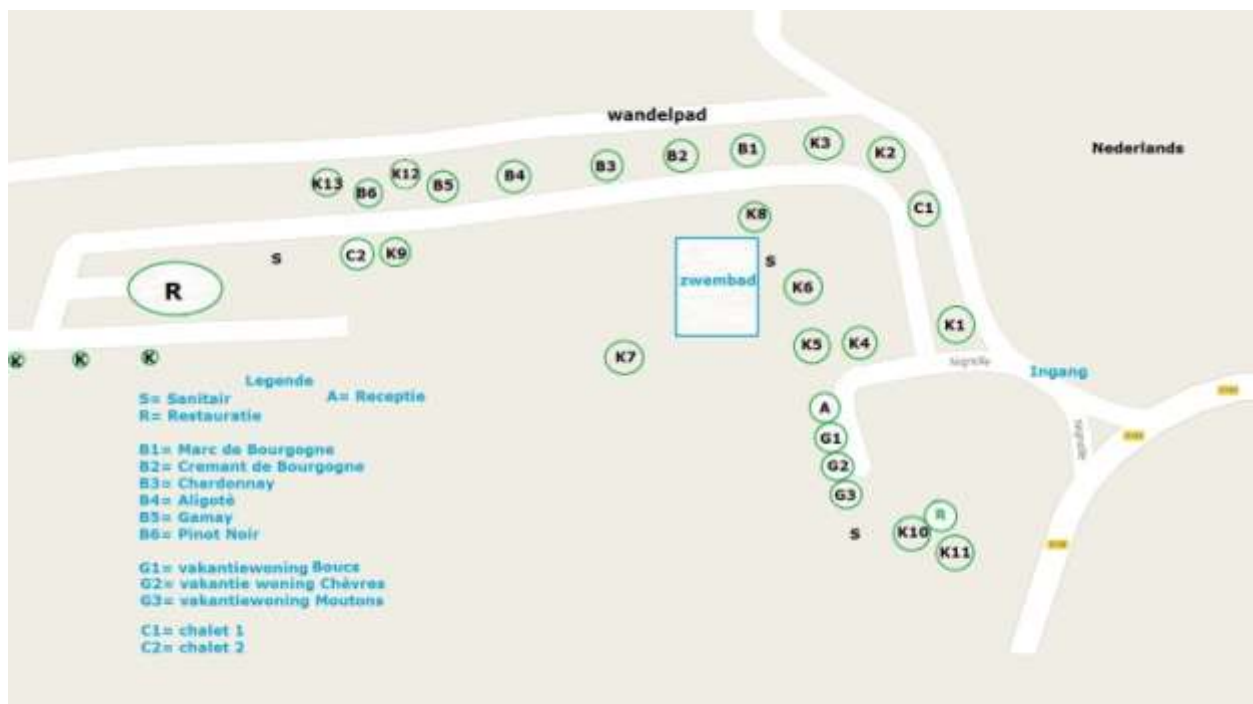
Camping:

- 15 staanplaatsen
- Op 3 plaatsen sanitair

Restaurants:

- Zaal met keukenhoek (ontbijtservice)
- Broodoven met binnen en buitenkeuken en terras met tuintafels
- Grote tent (180m<sup>2</sup>) met systeemvloer, professionele keuken en buitenterras met tuintafels.

### Overzicht:



## Beheerderswoning:

Het hoofdgebouw is een voormalige boerderijwoning uit ca. 1700 met een woonhuis, voormalige geitenmelkerij en stal. Het geheel beslaat een grondoppervlak van ca. 360m<sup>2</sup> over 2 etages.



Het woonhuis (240m<sup>2</sup>) wordt bewoond door de beheerder. De kap op het woonhuis en de geitenmelkerij is geheel vernieuwd, evenals de kozijnen (dubbelglas woonhuis).

De hoofdwoning is geheel gerenoveerd en bestaat uit:

- een veranda, bereikbaar via trap, met voordeur naar grote open keuken met authentieke tegelvloer
- een ruime huiskamer met grote schouw en buitendeur naar achter terras
- overloop met modern toilet en trappen naar boven en beneden.

Het souterrain (begane grond) met buitendeur is in gebruik als receptie.

Op de etage:

- een overloop met slaapzolder
- moderne badkamer met bad, douchecabine, wastafel, vrij hangend toilet, wasmachine
- slaapkamer met wastafel en dakkapelletje (jacobine)
- grote slaapkamer met zijraam en dakkapelletje.

## Verhuur van woningen:

### 3 vakantiewoningen (gîtes meublé tourisme \*)

In de voormalige geitenmelkerij bevinden zich 3 zelfstandige vakantiewoningen (elk ca. 65m<sup>2</sup>). Elke woning heeft een betegelde hal met toilet, doucheruimte met wastafel, slaapkamer en op etage een ruimte met grenen houtenvloer met zithoek, eethoek en open keuken. Op de 2<sup>e</sup> etage via vaste trap een slaatzolder met grote dakkapel. Capaciteit 4-5 personen.

Deze woningen hebben centrale verwarming en eenvoudige airco's.



**6 bungalows.** 50m<sup>2</sup> + overdekt betegeld terras van ca. 10 m<sup>2</sup>. (2006-2007). Behorend tot PRL \*\*.

De bungalows hebben elk in een eigen tuintje met eigen parkeerplaats. Binnen 4 vertrekken:

- een leefruimte met moderne keukenhoek
- 2 slaapkamers
- doucheruimte met vrij hangend toilet en werkblad met wastafel.

Vloer geheel betegeld. Uitstekend geïsoleerd. Dubbele beglazing. Elektrische verwarming.

Drie bungalows voldoen aan de eisen voor rolstoelgebruik (rapport beschikbaar). 2 Bungalows geschikt voor huisdieren. 2 Bungalows met warmtepomo (airco).

**2 chalets** van hout, resp. 30 en 17 m<sup>2</sup> met: warmtepomp (airco)

- open keuken
- toilet
- douche of bad met wastafel
- slaapgelegenheid (2- 4p)
- eigen afgezette tuin



## **Kamperen:**

De 15 kampeerplekken liggen verspreid.

De meeste plekken zijn 100m<sup>2</sup> of groter.

Er zijn 6 vlakke kampeerplaatsen rondom een speelveldje.

In de boomgaard zijn 2 kampeerplaatsen.

Tussen bungalow 5 en 6 is een verharde camperplek

Achter bungalow 6 is een kampeerplaats en een seizoenplek met mobile home (van andere eigenaar).

Op het boventerrein zijn meer kampeerplaatsen gemaakt, maar die worden nog niet gebruikt.

## **Het zwembad:**

Is een polyester bak met 2 trappartijen (ca. 8 x 12m) is verwarmd door een 3 fase warmtepomp en omringd door een groot betegeld terras van 20x25m.



Het geheel is afgeschermd door een houten hekwerk met 2 poortjes (op norm).  
De zuiveringsinstallatie is geplaatst in een houten gebouw (3.5x5m.) met pannen

dak. Hierin is tevens een toilet, doucheruimte, ruimte met 2 wastafels, pissoir, toilet met vermaler en spoelblad onder een afdak.

## Restaurants en keukens

**Eetzaal.** Van de stal is ca. 50m<sup>2</sup> afgescheiden voor een eetzaal met ingerichte keukenhoek. Tafels, stoelen. Capaciteit **30 couverts**.

Daarnaast ligt een sanitair ruimte met 2 toiletten, een douche, 2 wastafels, wasmachinehoek en een strijkkamer.



**Broodoven met zomerkeuken:** In de voortuin staat een stenen broodoven met onder een afdak een zomerkeuken. Het dak van de broodoven moet gerenoveerd worden. Semi-professionele keuken: RVS keukenopstelling met grill plaat, 2 ovens, 4-pits gasstel, 4 friteuses, grote RVS afzuigkap en werkblad met spoelbak.

In de aangebouwde zomerkeuken een aanrecht, vaatwasser, magnetron, grill/bakoven, ijsblokjes machine, diepvriezertje en kookplaat gas.

Terras met tuintafels, capaciteit **24 couverts**.

**Restauratie:** 5 geschakelde pagodetenten met systeenvloeren, samen 180m<sup>2</sup>. Een tent ingericht als professionele keuken met alle materialen van INOX en diverse op krachtstroom: snelle frontlader vaatwasser, 2 grote koelkasten, grote oven, 1 grillplaat, 2 4-pits gasstellen, grote afzuigkap, dubbele professionele friteuse, 2 werkbladen. Naast de tenten een metalen opslagruimte van ca. 20m<sup>2</sup> met diepvrieskist, warmwaterboiler, meterkast en stellingen. Een buitenterras > 100m<sup>2</sup> met 8 tuintafels en barbecue.

Capaciteit binnen en buiten **49 couverts**.

### **Exploitatie vergunningen**

Het betreft een PRL (parc résidentiel de loisir) met 6 bungalows. De herclassificatie vond plaats in 2016 (5 jaar geldig).

De camping van 15 plaatsen heeft een exploitatievergunning. De classificatie is 1 ster (2017).

De vakantiewoningen hebben de 1 ster classificatie als meublé de tourisme (2016) en zijn als chambre de hôte bij de mairie geregistreerd.

De restauratie vergunningsaanvraag is gedeponneerd op de mairie (10/2016).

### **De exploitatie**

Het betreft momenteel een seizoensgebonden activiteit. Het clientèle bestaat in de zomer voornamelijk uit individuele boekingen van Nederlandse en Belgische gezinnen met jonge kinderen. In het voor en naseizoen voornamelijk Franse groepsreserveringen waarbij het gehele park exclusief verhuurd wordt voor familiefeesten. De groepsreserveringen hebben geen last van de algemene trend steeds later te boeken. Men boekt vaak al een jaar vooruit.

Een belangrijke klant is de Stichting Jorens die in de zomer bijna het gehele park 4 weken huurt. Met ingang van 2018 op contract basis (5 jaar) met "zekere" omzet van € 53.100,- per jaar.

### **Omgeving**

Landelijk gelegen in de Saône Loire regio op 25 min. van de A6 en op korte afstand van winkels (3 km.) en enkele grotere steden (ca. 25km).

De ligging ten zuiden van Dijon binnen de invloed van de rivier de Saône resulteert in een aantrekkelijk klimaat met statistisch even veel zonne-uren als aan de Middellandse zee.

De door de Kelten en Romeinen ontwikkelde streek staat vol met erfgoed uit die tijd. Uit de middeleeuwen resten vele kastelen.

Het landschap is gevarieerd en biedt veel mogelijkheden te wandelen en te fietsen. Een belangrijk thema is de wijnteelt.

### **Overname**

Het park wordt verkocht omdat de eigenaar geen opvolging heeft en met pensioen gaat.

De overname betreft alle roerende en onroerende goederen, keukens, vergunningen, het tentencomplex, de uitgebreide inventaris, alle apparatuur voor onderhoud terrein, de orderportefeuille en domeinnamen/websites.

Het betreft een seizoensgebonden exploitatie in de periode april tot november.

In 2017 werd een omzet van € 107.683,- gerealiseerd.

**Vraagprijs € 590.000,00 kk.**