

EXPOSÉ

Leben wie Gott in Frankreich Traumvilla an der Cote d'Azur



83380 Les Issambres, 297, Boulevard des Nymphes



Eckdaten

Objektart	Villa
Grundstücksfläche	1550 m ²
Wohn- und Nutzfläche	288 m ²
Baujahr	1961 / 2014
Kaufpreis	2.490.000 EUR



Courtageanspruch

Die Courtage in Höhe von 2,32 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig. Die Vermittelnden und/oder Nachweisende, die Herget Consulting Group GmbH und ggf. deren Beauftragte, erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB).

Hinweis

Wir weisen darauf hin, dass wir keinerlei Haftung für die zum Objekt getätigten Angaben übernehmen. Alle Angaben beruhen auf den Angaben und Informationen unserer Auftraggeber. Wir übernehmen somit keine Gewähr für die Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit dieser Angaben. Es gelten zudem unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Die mit Kauf anfallenden Kaufnebenkosten sind vollständig vom Käufer zu tragen.

HERGET

CONSULTING GROUP GMBH

HERGET Consulting Group GmbH - Nibelungenstraße 2 - 97292 Holzkirchen

Tel.: 03447/ 510 83 45 - E-Mail: Info@herget-consulting.de - Web: www.herget-consulting.de

Das Wesentliche

Was wir Ihnen heute zeigen wollen ist einzigartig:

- es ist nicht die Faszination von azurblauem, kristallklarem Wasser, das sich für das Auge nicht wahrnehmbar mit dem Blau des Himmels vereint
- es sind nicht die einsamen Badebuchten der Cote d`Azur, die Sie am besten mit einer eigenen Motoryacht entdecken werden
- es ist nicht die landestypische Bauweise und detailverliebte Gestaltung weltweit bekannter provenzalischer Architektur

Nein, so augenfällig und begehrenswert sich dieses Traumobjekt auf den nachfolgenden Bildern auch präsentiert, das Wesentliche ist ein scheinbarer Widerspruch - und das macht dieses Anwesen so einzigartig:

- ein deutscher, international bekannter Designer, bekannt für hochwertigste Technik, absolute Präzision und exklusive Qualität im Boots- und Yachtbau, der die Mittelmeerküsten von Kroatien bis Spanien kennt, entdeckte in dieser herrlichen Lage, direkt am Meer, ein malerisches Villenanwesen
- Seine eigenen hohen Ansprüche verwirklichte er bei der Renovierung in beeindruckender Weise, modernste Technik und klare Formensprache in Design und Ausstattung einzigartig zu verbinden mit der historischen, landestypischen Villenarchitektur
- Sie dürfen bei diesem wunderbaren Objekt Superlative ebenso erwarten wie die Überzeugung, dass eben kleine Details große Unterschiede bewirken.

Objekt und Besonderheiten

Eingebettet in altem Baumbestand mit stufenweiser Bebauung liegt in 80 Metern über dem Meeresspiegel diese in den 60er Jahren erbaute und 2014 kernsanierte Villa mit den landestypischen blauen Fensterläden und klarer Sprossengliederung.

Kleine, sich ruhig nach oben windende Anliegerstraßen führen zu einem zum Meer ragenden steilen Hügel, der einen beeindruckenden, einzigartigen 180 Grad-Meerblick von St. Tropez bis St. Raphael bietet, dem schönsten Teil der Cote d`Azur überhaupt, auf dem an vorderer Stelle diese Villa thront.

HERGET

CONSULTING GROUP GMBH

HERGET Consulting Group GmbH - Nibelungenstraße 2 - 97292 Holzkirchen
Tel.: 03447/ 510 83 45 - E-Mail: Info@herget-consulting.de - Web: www.herget-consulting.de

Der alte Baumbestand des Hügels und das Grün der Gärten verdecken die darunter liegende Bebauung. Bei jedem Blick aus den Räumen haben Sie den Eindruck, in unmittelbarer Meeresnähe zu wohnen.

Markantestes Detail des Anwesens ist der großzügige, abends, natürlich azurblau beleuchtete Infinity-Pool; in dem scheinbar kantenlosen Schwimmbecken gewinnen Sie den Eindruck, das Wasser würde im Nichts, in der Unendlichkeit des Meeres verschwinden, wodurch der Eindruck des ohnehin grandiosen Panoramas nochmals verstärkt wird.

Beeindruckend ist die Gestaltung des Villenanwesens zunächst selbst. In der unteren Ebene liegen 2 separate Appartements mit 70 und 50 qm, die sich auch verbinden lassen; wenn gewünscht erzielen Sie durch diese Wohneinheiten eine attraktive Rendite aus der zeitweisen Vermietung oder aber Sie laden Freunde und Familie ein, behalten aber trotzdem immer Ihre Privatsphäre.

Die Hauptebene im Obergeschoss bietet mit einer Wohnfläche von über 150 qm ein luxuriöses Wohnambiente. In Verbindung mit den drei Balkonen und Terrassen bietet die Villa eine Wohnfläche nach DIN 277 von 288 qm, ein sehr großzügiger Wohn- und Essbereich im Obergeschoss, ein großzügiger Wohn-Schlafbereich auf der unteren Ebene, 3 Schlafzimmer und 3 herrliche Bäder unterstreichen eindrucksvoll diese Exklusivität.

Bei der Kernsanierung 2014 wurden die Raumstrukturen modernen Wohnansprüchen angepasst, selbstverständlich unter Verwendung der hochwertigsten Qualitäten: Produkte der Marken Miele, Nolte und Dornbracht harmonisieren in einzigartiger Weise mit eigenen Entwürfen in massiven, behauenen Granit-Konstruktionen in den Bädern. Die in allen Wohnräumen, Bädern und Terrassen einheitlich gewählten, großformatigen italienischen Bodenkeramiken schaffen wie selbstverständlich einen nahtlosen Übergang von Innen und Außen.

Die gesamte Haustechnik wurde vollständig erneuert auf modernsten Standard. Auch hier sind es wieder Besonderheiten die überzeugen: die Klimatechnik ist nicht nur in allen Zimmern der 3 Wohnbereiche getrennt regelbar, sie ist an kühlen Abenden auch ökonomische Wärmequelle. Eine neue Warmwasser-Heizung nach neuestem deutschem Standard garantiert darüberhinaus Behaglichkeit.

Die weit und vollständig über eine Raumbreite von 6 Metern zu öffnenden Sprossentüren sind 3-fach-verglast, einbruchsicher und wiederholen als höchsten Anspruch die ursprüngliche, zarte Sprossengliederung.

Das überwiegend modern gestaltete puristische Interieur in weiß - mit satiniert verglasten Einbauschränken - tritt vornehm gegenüber der Gebäudearchitektur zurück.

Die Komposition aus französischem Flair und deutscher Handwerkskunst ist einzigartig. Es ist in jedem Detail erkennbar, dass diese Villa von einem Designer wohl durchdacht, zeitlos, liebevoll und sehr individuell gestaltet wurde - es ist sein Meisterwerk.

HERGET

CONSULTING GROUP GMBH

HERGET Consulting Group GmbH - Nibelungenstraße 2 - 97292 Holzkirchen

Tel.: 03447/ 510 83 45 - E-Mail: Info@herget-consulting.de - Web: www.herget-consulting.de

Besichtigung und Kaufabwicklung

Gerne ermöglichen wir Ihnen eine Besichtigung in Abstimmung mit Ihrem Terminplaner.

Wer könnte Ihnen aber das Objekt besser präsentieren und die vielfältigen Details in den wesentlichen Kriterien erläutern, als der Bauherr, der den Sommer über, wann immer möglich, dort verweilt.

Sofern Sie eine anteilige Finanzierung wünschen, sind wir Ihnen gerne mit unseren sehr guten Kontakten in die Finanzbranche behilflich, wir verfügen selbst über mehr als 20 Jahre Vorstandserfahrung im Bankwesen.

Die Besonderheiten der Kaufabwicklung, die von unserem deutschen Reglement doch abweicht, erläutern wir Ihnen gerne.

Wenn Sie an dieser Stelle noch zögern, aber empfinden, was für ein Traum, dann ziehen Sie doch in Erwägung, dieses Traumanwesen zusammen mit Freunden zu kaufen – in Frankreich durchaus üblich. Um mit Albert Schweitzer zu sprechen: Glück ist das einzige, das sich verdoppelt, wenn man es teilt !

Für Kapitalanleger bieten wir ergänzend ein Konzept, welches die ganzjährige Betreuung und Verwaltung für den neuen Eigentümer garantiert.

Selbstverständlich wird das Objekt inklusive der gesamten Einrichtung verkauft, sodass eine sofortige Weiternutzung garantiert ist.

Ein Bild sagt mehr als 1.000 Worte, bitte lassen Sie sich von unserer Auswahl schon einmal inspirieren.

Wir freuen uns über Ihr Interesse und auch, Sie dann persönlich kennen zu lernen.

Lagebeschreibung

Die Cote d'Azur ist das Refugium betuchter Villenbesitzer mit Horizontblick, sie ist seit jeher die Heimat der Reichen und Schönen.

Der mondäne Charme der Lage selbst, das azurblaue Meer, aber auch der faszinierenden Traumstädte St.Tropez, St. Raphael, Sainte Maxime und natürlich Nizza, jede für sich eine schimmernde Perle, wird Sie ebenso faszinieren, wie diese unbeschreibliche Leichtigkeit, das locker-leichte Savoir-Vivre.

Duftende Lavendelfelder, schroffe Steilküsten, feine Sandstrände, moderne Städte und eine Küche, die in der ganzen Welt für ihre hohe Qualität und den hervorragenden Geschmack bekannt ist. Es gibt viele Gründe, weshalb Frankreich neben Italien eines der Länder mit der weltweit höchsten Lebensqualität ist.

HERGET

CONSULTING GROUP GMBH

HERGET Consulting Group GmbH - Nibelungenstraße 2 - 97292 Holzkirchen

Tel.:03447/ 510 83 45 - E-Mail: Info@herget-consulting.de - Web: www.herget-consulting.de

Die wechselhafte Geschichte dieser Region hat seine Eindrücke hinterlassen in den Küstenstädten ebenso wie in den umliegenden Bergdörfern mit seinem überall spürbaren mediterranen Charme.

Dies sind Orte, die ganzjährig zum Erholen einladen: im Sommer sind diese Städte Meerbäder, im Winter werden sie dann zu Winterkurorten.

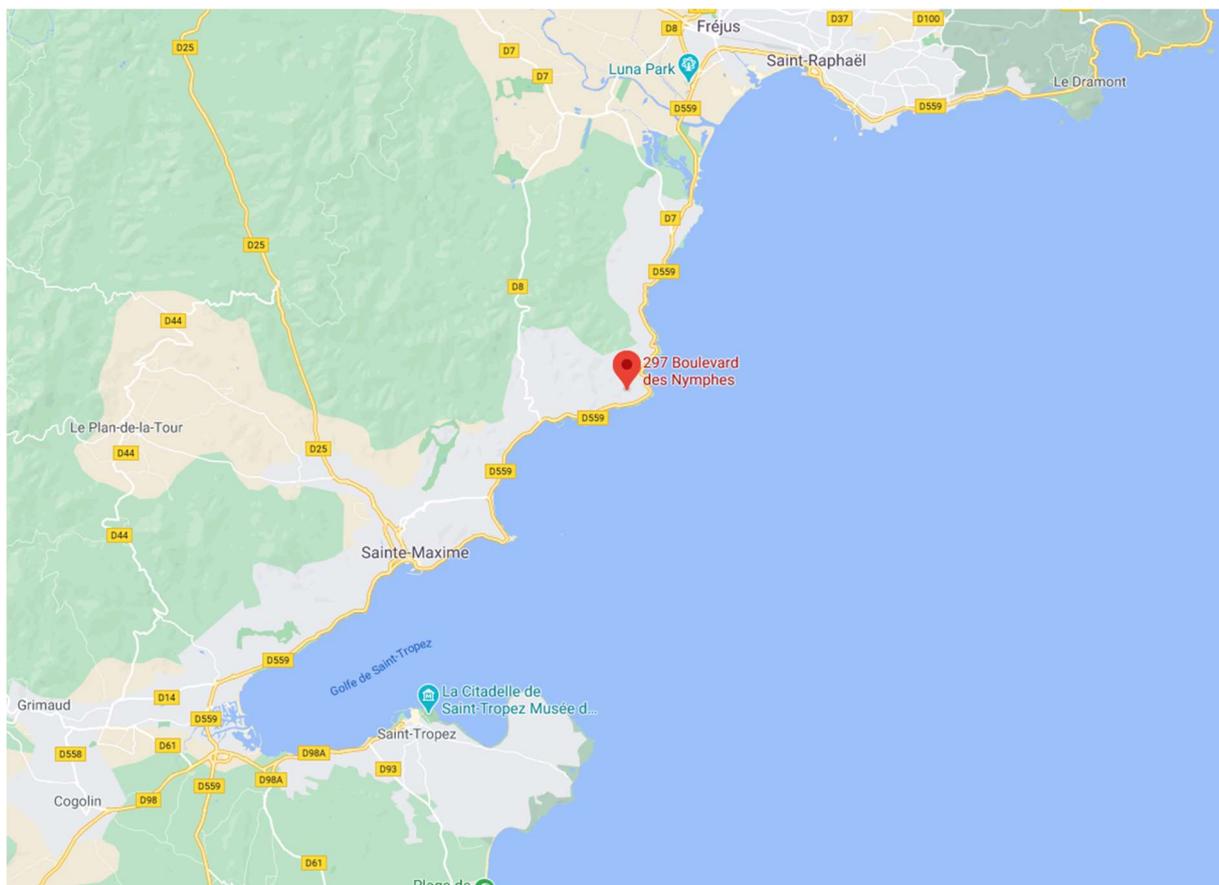
Les Issambres, am Ausgang des Golfes von St. Tropez gelegen, bildet mit den umliegenden Küstenstädten das Herz der Cote d'Azur. Klimatisch begünstigt ist es eine immergrüne Region.

Die Villa ragt in 80 Metern Höhe und dennoch nur 400 Metern vom Meer entfernt auf einem Bergvorsprung. Diese Lage ist eine Offenbarung, einzigartig der 180-Grad-Blick, schon daraus verdient sie sich eine Alleinstellung.

Es gibt wohl keine treffendere Beschreibung für das, was Sie dort empfinden werden: GLÜCK ! Mit dieser Immobilie sichern Sie sich Ihren Lebensraum.

Städte wie Nizza und Cannes sind mit dem Auto in weniger als einer Stunde zu erreichen.

Fluglinien von München und von Frankfurt nach Nizza bieten Ihnen täglich 3 bis 4 Möglichkeiten, dieses Traumziel zu erreichen.



HERGET

CONSULTING GROUP GMBH

HERGET Consulting Group GmbH - Nibelungenstraße 2 - 97292 Holzkirchen

Tel.: 03447/ 510 83 45 - E-Mail: Info@herget-consulting.de - Web: www.herget-consulting.de



Designerwerk: Rahmenlose Glasumrandung



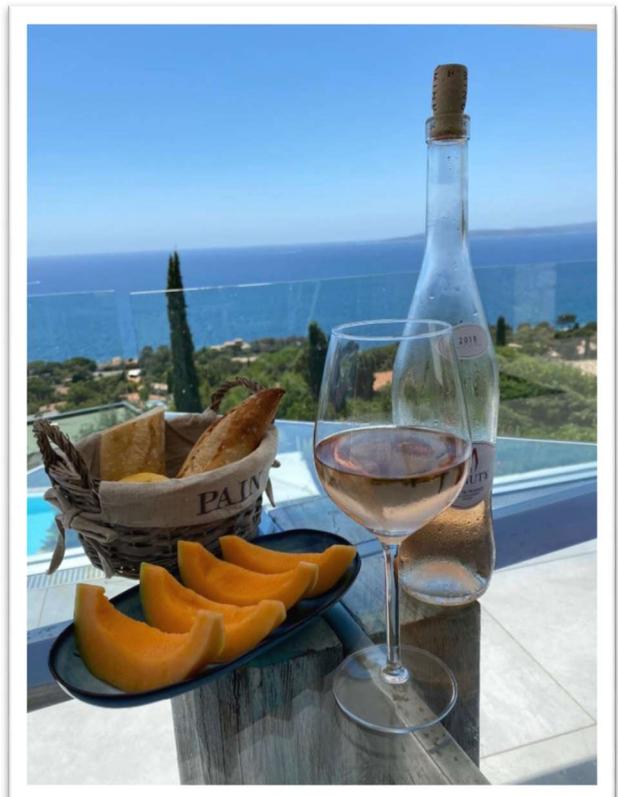
Pool mit Strandbereich

HERGET
CONSULTING GROUP GMBH

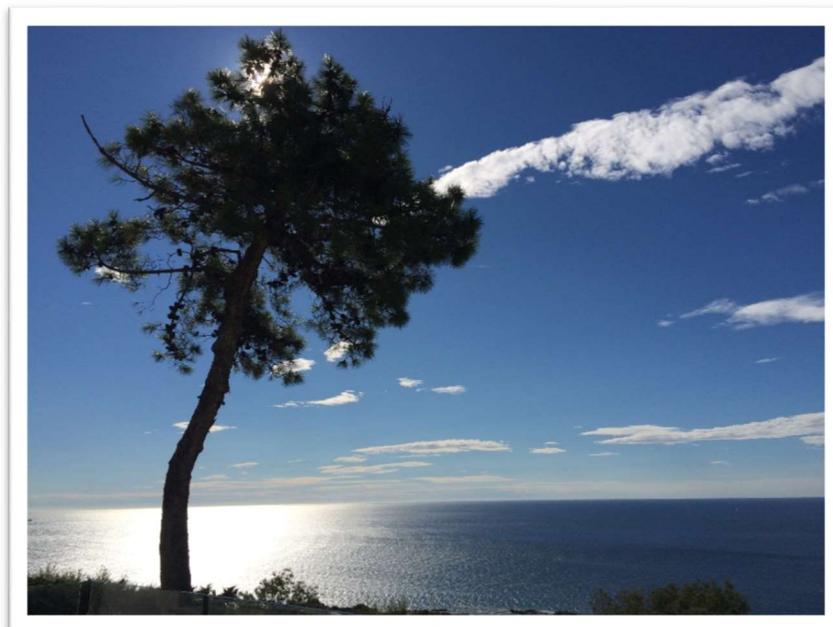
HERGET Consulting Group GmbH - Nibelungenstraße 2 - 97292 Holzkirchen
Tel.: 03447/ 510 83 45 - E-Mail: Info@herget-consulting.de - Web: www.herget-consulting.de



Wirkt wie zufällig – jedoch perfekt inszeniert



Dolce Vita – Savoir Vivre

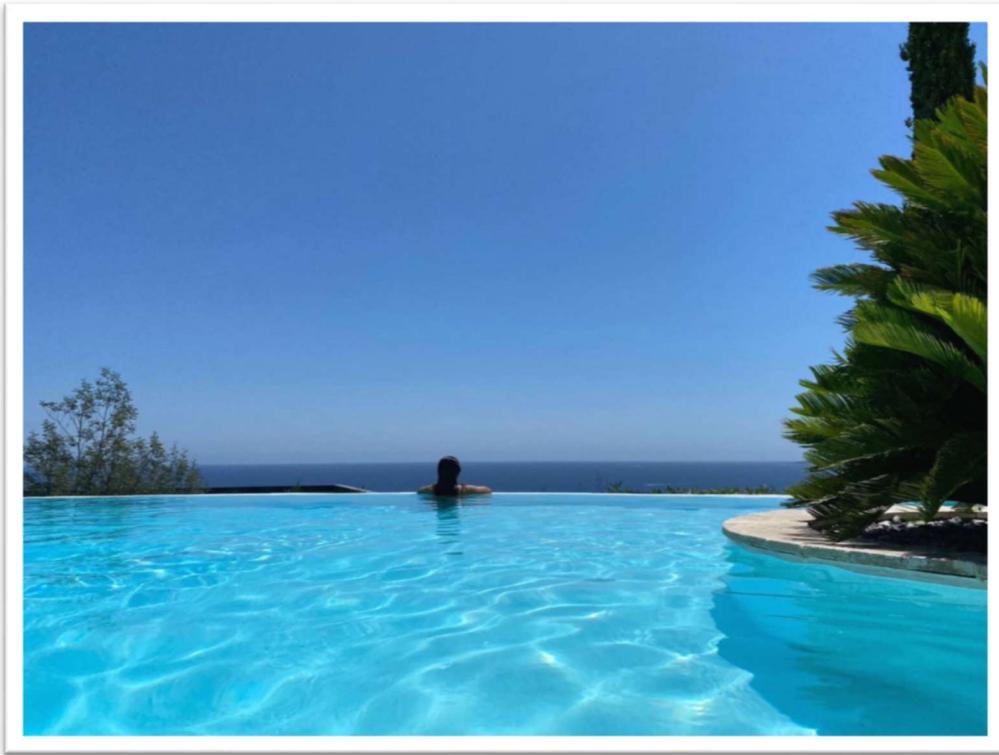


Das Meer liegt wie ein Seidentuch

HERGET

CONSULTING GROUP GMBH

HERGET Consulting Group GmbH - Nibelungenstraße 2 - 97292 Holzkirchen
Tel.: 03447/ 510 83 45 - E-Mail: Info@herget-consulting.de - Web: www.herget-consulting.de



Das Wasser des Pools schwimmt in der Weite



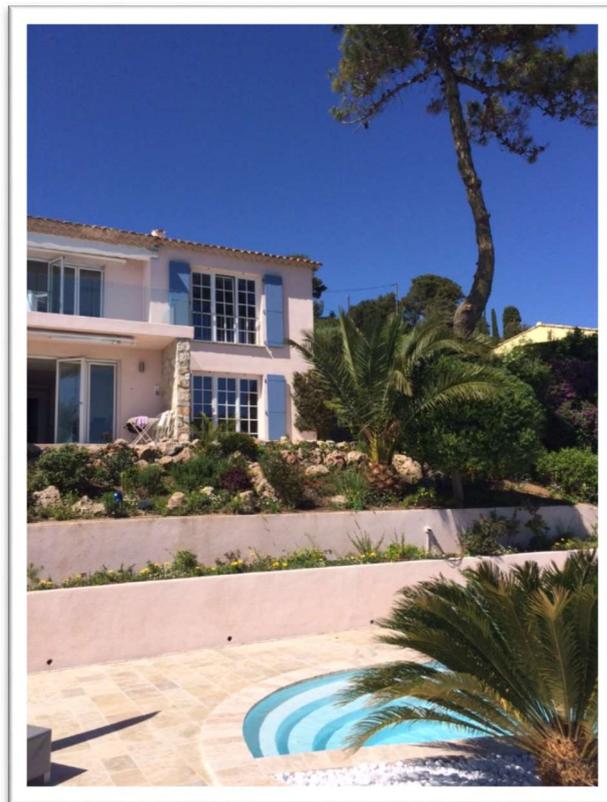
Aus jeder Perspektive ein Traumanwesen

HERGET
CONSULTING GROUP GMBH

HERGET Consulting Group GmbH - Nibelungenstraße 2 - 97292 Holzkirchen
Tel.: 03447/ 510 83 45 - E-Mail: Info@herget-consulting.de - Web: www.herget-consulting.de



Traubad in der Hauptwohnung



Azurblauer Himmel - azurblaue Fensterläden



Durchblick, Weitblick, Fiat 500, Stilsicherheit

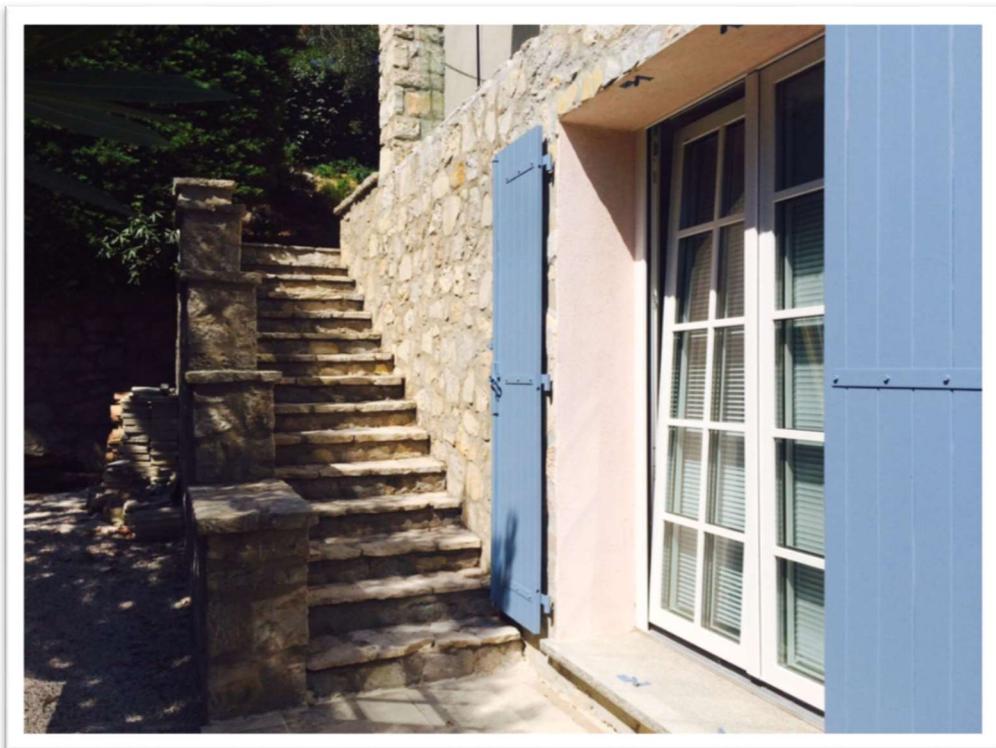
HERGET

CONSULTING GROUP GMBH

HERGET Consulting Group GmbH - Nibelungenstraße 2 - 97292 Holzkirchen
Tel.: 03447/ 510 83 45 - E-Mail: Info@herget-consulting.de - Web: www.herget-consulting.de



Wolkendramatik von der Terrasse aus zu sehen



Zugang zur Gästewohnung

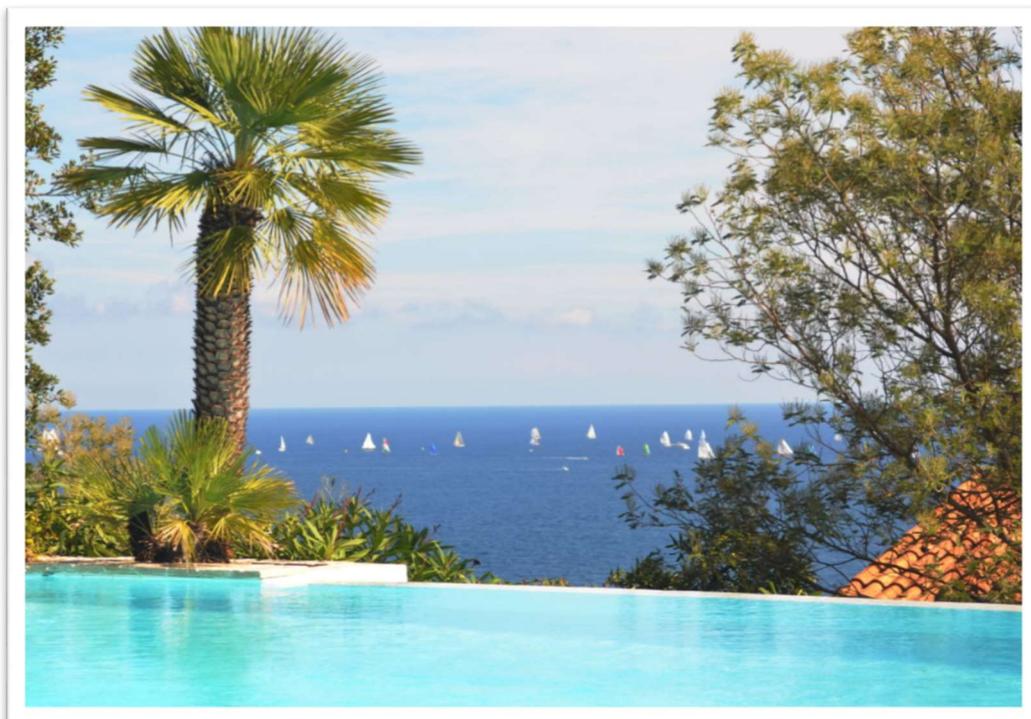
HERGET

CONSULTING GROUP GMBH

HERGET Consulting Group GmbH - Nibelungenstraße 2 - 97292 Holzkirchen
Tel.: 03447/ 510 83 45 - E-Mail: Info@herget-consulting.de - Web: www.herget-consulting.de



Zeitlos schöne Villenarchitektur

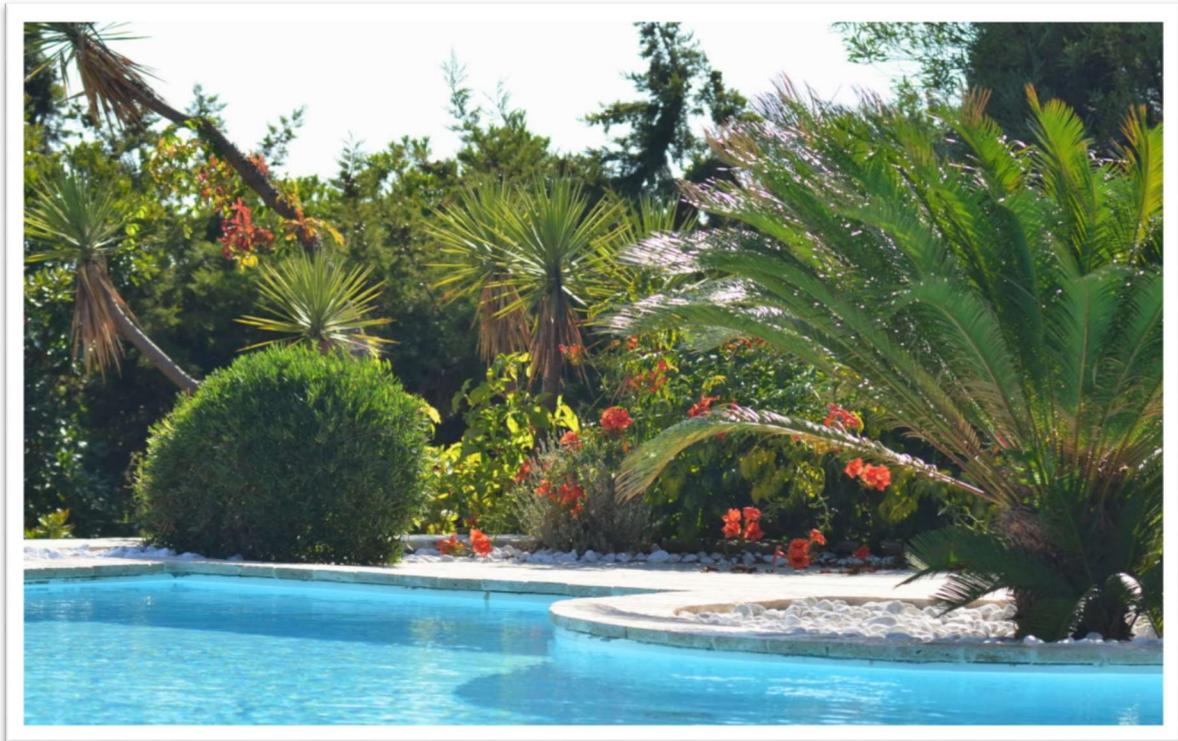


Infinity Pool – dahinter nur unendliche Weite

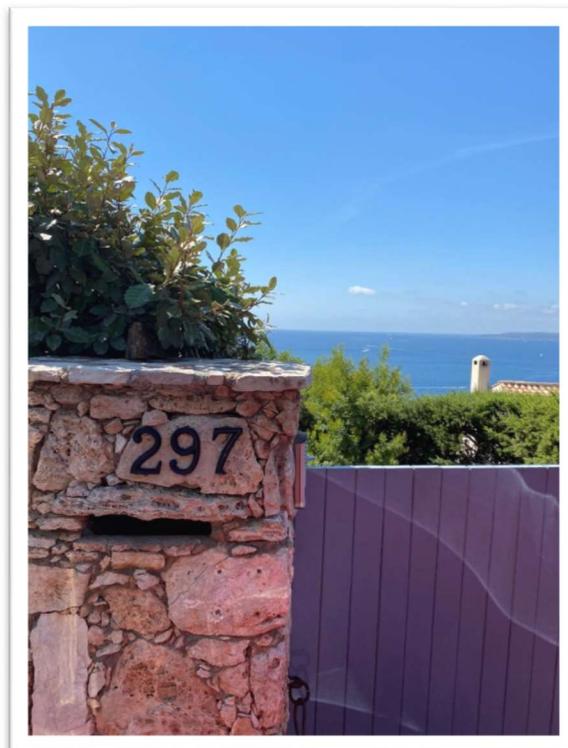
HERGET

CONSULTING GROUP GMBH

HERGET Consulting Group GmbH - Nibelungenstraße 2 - 97292 Holzkirchen
Tel.: 03447/ 510 83 45 - E-Mail: Info@herget-consulting.de - Web: www.herget-consulting.de



Mediterrane Pflanzenwelt am Pool



Detailverliebt

HERGET

CONSULTING GROUP GMBH

HERGET Consulting Group GmbH - Nibelungenstraße 2 - 97292 Holzkirchen
Tel.: 03447/ 510 83 45 - E-Mail: Info@herget-consulting.de - Web: www.herget-consulting.de

Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Der Maklervertrag zwischen dem Kunden und uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Grundlage bzw. in Kenntnis der für die erfolgreiche Vermittlungs- /Nachweistätigkeit anfallenden Provisionsforderung zustande. Ergibt sich nicht aus den Umständen oder abweichenden Vereinbarungen etwas anderes, hat der Vertrag eine Laufzeit von sechs Monaten und verlängert sich jeweils automatisch um weitere sechs Monate, wenn nicht eine Vertragspartei mit einer Frist von einem Monat vor Vertragsende gekündigt hat.
2. Der Kunde ist nicht berechtigt, während der Laufzeit des Maklervertrages mit uns andere Makler mit Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeiten betreffend das Vertragsobjekt zu beauftragen. Bei schuldhaftem Verstoß gegen diese Regelung haftet der Kunde uns für die hierdurch entstehenden Schäden.
3. Unsere Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit erfolgt auf der Grundlage der uns von unseren Vertragspartnern oder anderen Auskunftsbefugten erteilten Auskünfte und Informationen. Irrtum und/oder Zwischenverkauf oder -vermietung bleiben vorbehalten.
4. Wir sind berechtigt, auch für die andere Partei des Hauptvertrages provisionspflichtig tätig zu werden, soweit keine Interessenkollision vorliegt.
5. Kommt durch unsere Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit statt des ursprünglich erstrebten Kaufvertrages zwischen den Parteien des Hauptvertrages über das Vertragsobjekt ein Mietvertrag zustande oder umgekehrt, berührt dies den Provisionsanspruch nicht. Es gilt dann der übliche Maklerlohn im Sinne von § 653 Abs. 2 BGB als geschuldet.
6. Kennt der Kunde bei Abschluss des Maklervertrages die Vertragsgelegenheit betreffend das angebotene Vertragsobjekt sowie die Vertragsbereitschaft des anderen Vertragsteils des Hauptvertrages (Vorkennntnis) oder erlangt er diese Kenntnis während der Laufzeit des Maklervertrages von dritter Seite, so hat er uns dies unverzüglich mitzuteilen.
7. Unsere Objektexposés, die von uns erteilten objekt-/vertragsbezogenen Informationen sowie unsere gesamte Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit ist bzw. sind ausschließlich für den/die jeweils adressierten Kunden als Empfänger bestimmt. Der Kunde ist verpflichtet, mit den Informationen pp. nach Abschluss des Maklervertrages vertraulich umzugehen und diese nicht an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde hiergegen schuldhaft, haftet er uns gegenüber auf Schadensersatz, wenn der Erfolg unserer Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit hierdurch nicht eintritt.
8. Der Provisionsanspruch ist im Sinne von § 652 Abs. 1 BGB mit Abschluss des Hauptvertrages fällig, wenn der Hauptvertrag auf unserer vertragsgemäßen Nachweis-/Vermittlungstätigkeit beruht. In diesem Fall ist der Kunde verpflichtet, uns unverzüglich mitzuteilen, wann, zu welchem Entgelt und mit welchen Beteiligten der Hauptvertrag geschlossen wurde. Die Auskunftsverpflichtung wird nicht dadurch berührt, dass der Hauptvertrag unter einer aufschiebenden Bedingung steht und diese noch nicht eingetreten ist.
9. Der Kunde darf Zurückbehaltungsrechte oder Aufrechnungsrechte gegenüber unserer Provisionsforderung nur geltend machen, wenn die Forderungen des Kunden auf demselben Vertragsverhältnis (Maklervertrag) beruhen oder wenn sonstige Ansprüche unbestritten oder rechtskräftig tituliert sind.
10. Wir nehmen nicht an Streitbeteiligungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teil.

