

tóco d'azur

Living the French dream



ZOMER 2025

REAL ESTATE MAGAZINE CÔTE D'AZUR



Inhoud

3	ZOMERKRIEBELS Voorwoord van de redactie
4	LEVEN VAN CÔTE TOT CAMPAGNE Wonen én werken in het zuiden
8	PRIJSONTWIKKELINGEN Zomer 2025
10	UITGELICHT Valbonne
16	KOPERSKOMPAS Bijkomende kosten
19	ART & CULTURE Eileen Gray & Le Corbusier
23	SPORTIEF Chemin de Nietzsche
26	WHY US? Wie we zijn en wat we doen





Zomerkriebels

De zomer is traditioneel een belangrijk seizoen aan de Côte d'Azur. De markt is volop in beweging, bezoekers keren terug en de regio laat zien waarom wonen hier voor velen aantrekkelijk blijft. Voor wie overweegt zich hier te vestigen, of al actief zoekt, is dit een geschikt moment om zich te verdiepen in mogelijkheden en marktontwikkelingen.

In dit nummer besteden we onder meer aandacht aan Valbonne, een dorp met een interessante mix van historie en internationale uitstraling. We zetten de prijsontwikkelingen van de afgelopen maanden op een rij en geven in het Koperskompas een overzicht van de bijkomende kosten bij aankoop – een onderwerp waar veel vragen over bestaan. Daarnaast besteden we in de rubriek Art & Culture aandacht aan de achtergrond van Villa E-1027, en in de rubriek Sportief aan de wandeling die bekend werd als de Chemin de Nietzsche – een geliefde route voor wie natuur en historie wil combineren.

Wij hopen dat dit magazine u praktische informatie en inspiratie biedt voor uw eigen plannen aan de Côte d'Azur.

Bon été!

Patricia ten Have

CO-FOUNDER TÓCO D'AZUR



Leven van Côte tot Campagne

EEN KUST VOL CONTRASTEN

Tussen de Italiaanse grens en de baai van Saint-Tropez strekt zich een kustlijn uit die al decennialang tot de verbeelding spreekt. Maar wie de Côte d'Azur alleen kent van zomerdrukke, stranden en palmbomen, mist de essentie. Want leven aan de Côte is geen eindeloze vakantie – het is een ritme. Een plek waar professioneel ritme en levenskwaliteit moeiteloos in balans zijn.

Vanaf Menton, waar citrusbomen tegen de berghellingen groeien en de Italiaanse invloed voelbaar is, volgt de kust een afwisselend parcours. Roquebrune-Cap-Martin biedt uitzicht op Monaco, waar stad en rots in elkaar lijken te grijpen. Dan komt Nice: bruisend, cultureel, met een Mediterrane grandeur en een bloeiende internationale gemeenschap. Hier mengen belle époque-paleizen zich met ateliers, techbedrijven en een levendige stadseconomie.

Verder langs de kust ligt Antibes, met zijn oude vestingmuren, jachthaven en het Picasso-museum dat de artistieke wortels van de streek benadrukt.

Cannes, wereldberoemd door zijn filmfestival, combineert luxe met levendigheid: de stad biedt stranden, bussiness en een uitgestrekte boulevard waar het hele jaar door wordt gewandeld, vergaderd en genoten.

Daarna verandert de sfeer. De kust wordt groener, de bebouwing minder dicht. In Théoule-sur-Mer nemen de rotsen het over van de architectuur, en vanaf daar ontvouwt zich de Var: een regio waar ruimte, natuur en verstillingshand in hand gaan – tot aan de baai van Saint-Tropez.

‘ EEN PLEK WAAR
PROFESSIONEEL RITME EN
LEVENSKWALITEIT
MOEITELOOS IN BALANS ZIJN ’

In dorpen als Sainte-Maxime, La Croix-Valmer of Le Rayol-Canadel proef je de Zuid-Franse rust, zonder de connectie met het internationale leven te verliezen. En natuurlijk is er Saint-Tropez, het beroemde vissersdorp dat al sinds de jaren 50 het toneel is van stijl, status en zomerse vrijheid – maar buiten het seizoen verrassend ingetogen en dorps aandoet.



DE VAR: RUIMTE, RUST EN RITME

Het binnenland van de Var biedt een ander perspectief op de Côte. Geen jachten of jetset, maar wijngaarden, olijfboomgaarden, stilte. In dorpen als Lorgues, Cotignac, Tourtour of Fayence gaat het leven in een andere versnelling. Je hoort er de mistral, ruikt de jasmijn en ziet de zon langzaam over het terracotta glijden.

Kopers vestigen zich hier – op zoek naar ruimte, authenticiteit en kwaliteit van leven, op slechts 40 tot 60 minuten van zee.

De huizen in dit deel van de regio zijn vaak royaal, karaktervol en met veel ruimte voor het buitenleven. Denk aan bastides met schaduwrijke terrassen, moderne villa's met thuiskantoor, en prachtige uitzichten in het groen.

“WERKEN MET UITZICHT OP
OLIJFBOMEN, LUNCHEN OP
HET DORPSPLEIN EN DE DAG
EINDIGEN MET EEN GLAS WIJN
IN DE AVONDZON: DAT IS
LEVEN”

WERKEN WAAR ANDEREN VAKANTIE
VIEREN

Wat ooit gold als vakantiebestem-

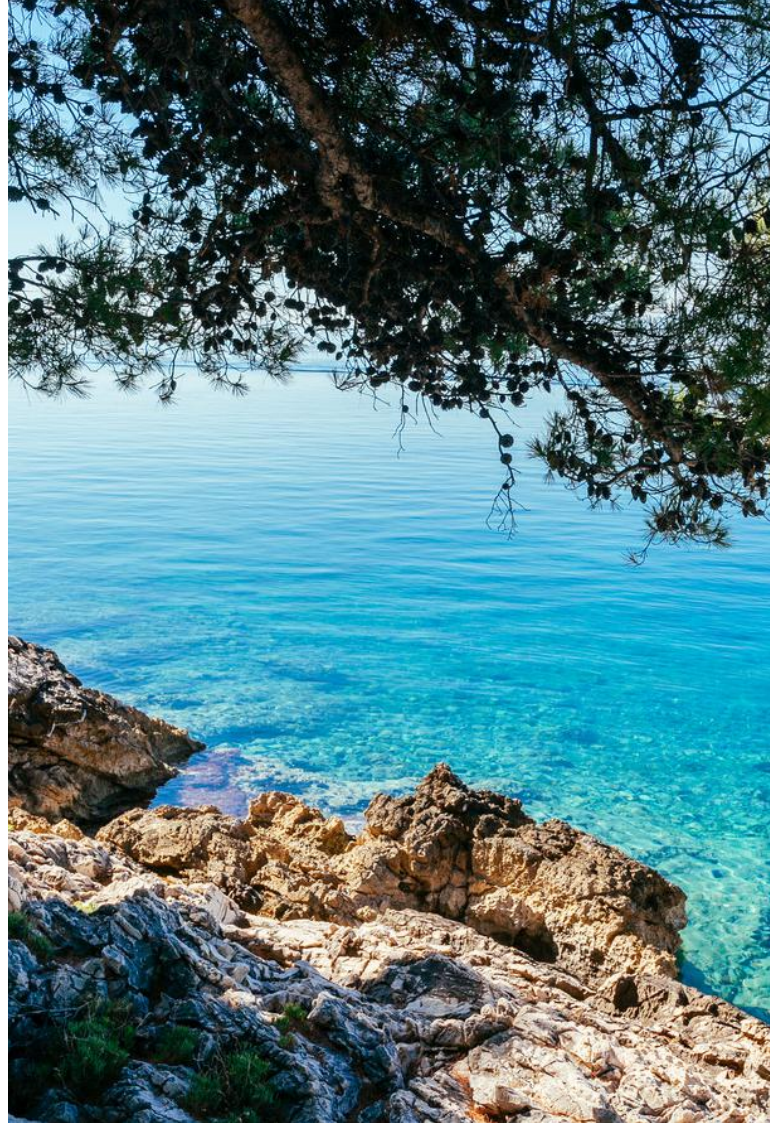


ming is inmiddels uitgegroeid tot een volwaardige woon- én werkregio. Thuiswerken aan de Côte d'Azur is niet langer voorbehouden aan digitale nomaden of gepensioneerden, maar steeds vaker een logische keuze voor ondernemers, zelfstandigen en hybride werkers die bewust kiezen voor levenskwaliteit.

De dag begint vroeg, op het terras met koffie in de zon. Ongestoord werken, met uitzicht op olijfboom of zee. Rond lunchtijd sluit je de laptop en wandel je naar het dorpsplein, of dek je de buitentafel voor een eenvoudige salade.

Daarna volgt een korte pauze – een siësta, een duik, of gewoon een boek in de schaduw – waarna je met hernieuwde focus je werkdag afrondt.

Aan het einde van de middag begint de andere helft van het leven: de apéro, het lange diner, het open raam met cicaden op de achtergrond. Deze manier van leven is niet alleen aangenaam, maar verrassend productief. De combinatie van rust, ruimte, natuur en structuur zorgt voor veel concentratie.



De Côte d'Azur leert je opnieuw kijken naar tijd. Niet als iets om te vullen, maar om goed te besteden.

Meer dan bestemming, een thuis
Of je nu woont in een villa boven Saint-Tropez, een appartement in Menton, of een bastide in het achterland van de Var – het leven aan de Côte is een uitnodiging. Om te vertragen. Om te genieten. En om te werken in een ander ritme dan je gewend bent.



Prijzontwikkelingen

Zomer 2025 aan de Côte d'Azur

ALPES-MARITIMES (DEPARTEMENT 06): JUNI 2025

De vastgoedmarkt in de Alpes-Maritimes toont zich in de zomer van 2025 stabiel, met lichte stijgingen in het hogere segment. De gemiddelde prijs voor bestaande woningen bedraagt €5.766/m², met een jaarlijkse stijging van +1 %. Appartementen in Nice liggen rond €5.000/m², terwijl de meer exclusieve gemeenten ver boven de €10.000/m² uitstijgen.

- Nice noteert een gemiddelde van €5.016/m² voor woningen, vrijwel onveranderd ten opzichte van begin dit jaar.
- Cannes laat een lichte stijging zien van +3 % ten opzichte van januari, met prijzen rond €6.230/m² voor appartementen.
- Antibes schommelt tussen €6.000 en €7.900/m², afhankelijk van locatie en uitzicht.

Een opvallende uitschieter blijft Saint-Jean-Cap-Ferrat, dat tot de duurste gemeenten van Frankrijk behoort.

Hier liggen prijzen voor appartementen tussen €12.000 en €15.000/m². Vrijstaande villa's met uitzicht of directe toegang tot zee halen prijzen van €20.000 tot €40.000/m². Deze uitzonderlijke prijsniveaus zijn te danken aan de schaarste, ligging op een afgesloten schiereiland, en de aantrekkingskracht op internationale kopers die discretie en uitzicht waarderen.

Top 3 duurste gemeenten – zomer 2025 (bestaand vastgoed):

1. Saint-Jean-Cap-Ferrat – tot €40.000/m²
2. Villefranche-sur-Mer – ca. €11.000/m²
3. Beaulieu-sur-Mer – ca. €10.800/m²





VAR (DEPARTEMENT 83): JUNI-JULI 2025

In de Var ligt de mediane prijs voor bestaande woningen op €3.937/m², met een lichte daling van – 1,2 % sinds januari. De markt toont echter grote verschillen tussen kust en binnenland.

- Saint-Tropez blijft in het absolute topsegment:
 - Appartementen: gemiddeld €11.005/m²
 - Huizen: tot €25.594/m², met uitschieters bij zeezicht en ligging aan het water
- In Sainte-Maxime liggen de prijzen iets lager:
 - Appartementen: ca. €5.819/m²
 - Huizen: gemiddeld €8.372/m²
- Grimaud, Bandol en La Croix-Valmer bewegen zich tussen €6.400 en €6.700/m², stabiel ten opzichte van het voorjaar.
- In het achterland – dorpen als Lorgues, Cotignac en Fayence – liggen prijzen tussen €2.900 en €3.500/m², met een lichte stijging van +1 à 2 %.

CONCLUSIE

- Alpes-Maritimes toont een solide, prijsvaste markt, vooral in het topsegment. De kuststrook tussen Nice en Menton blijft internationaal gewild.
- Saint-Jean-Cap-Ferrat en St Tropez blijven veruit de duurste gemeenten, met een nichemarkt voor ultra-luxe vastgoed.
- De Var biedt iets meer prijsdynamiek: de kust blijft stevig geprijsd, terwijl het binnenland aantrekkelijk is voor wie zoekt naar ruimte, rust en potentieel rendement.

Locatie in beeld

VALBONNE

Een Provençaals dorp met internationale flair



Op nog geen half uur rijden van de stranden van Antibes en Cannes ligt Valbonne – een dorp dat zich onderscheidt van de typische middeleeuwse bergdorpjes in de regio. Geen steile straatjes en onregelmatige plattegrond, maar een verrassend rechtlijnig stratenpatroon rond een levendig dorpsplein. Het ontwerp, geïnspireerd op Romeinse stedenbouw, stamt uit de 16e eeuw toen monniken van de abdij de nederzetting stichtten.

Wie op vrijdag het dorp bezoekt, treft de wekelijkse markt: een gevarieerd aanbod van streekproducten, ambachtelijk textiel, lavendel, kunst en antiek onder de platanen van het centrale plein. Ook buiten de marktdagen is het centrum levendig, met een breed aanbod aan restaurants, cafés en boetieks. De culinaire scene is divers en toegankelijk – van verfijnd dineren tot eenvoudige Provençaalse maaltijden.



EEN DORPSE SFEER TUSSEN DE MIDDELLANDSE ZEE EN HET HART VAN SOPHIA ANTIPOLIS

VALBONNE



Valbonne is geliefd bij een internationaal publiek. Dat komt mede door de nabijheid van Sophia Antipolis, het grootste technologiepark van Zuid-Europa. Toch heeft het dorp zijn authentieke karakter behouden: rustige woonwijken, natuur in de directe omgeving – zoals het Parc de la Brague – en een kalender vol kleinschalige culturele evenementen.

s Avonds, zeker in de zomer, verandert het dorpscentrum in een ontmoetingsplek voor bewoners en bezoekers. Op het plein onder de arcades klinkt muziek, kinderen spelen op straat, en de sfeer is gemoedelijk. Voor wie wil afwisselen tussen de rust van het binnenland en het strandleven van de Côte d'Azur, is Valbonne een strategische en aantrekkelijke uitvalsbasis.

VALBONNE IN CIJFERS

Valbonne is een middelgrote gemeente met een internationale bevolking, mede dankzij het nabijgelegen Sophia Antipolis.
Inwoneraantal: ca. 13.000

Gemiddelde woningprijs (2024):
Appartement: €5.100/m²
Huis: €6.200/m²
Bron: Notaires de France / Meilleurs Agents

Ligging:
25 km van Nice Airport
12 km van Antibes
14 km van Cannes

Aantal zonuren per jaar: ca. 2.700 –
ruim boven het Franse gemiddelde

Marktdag: Iedere vrijdag van 08:00 tot
13:00 – Place des Arcades en
omliggende straten

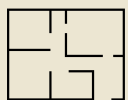
Groenvoorziening: Parc de la Brague:
ca. 600 hectare beschermd
natuurgebied. Meer dan 45 km aan
wandelen- en fietspaden in en rond de
gemeente

Internationale aanwezigheid: Meer
dan 60 nationaliteiten
vertegenwoordigd in het lokale
onderwijs en bedrijfsleven, mede door
Sophia Antipolis.



TE KOOP

Valbonne € 1.795.000



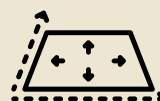
225 m²



5



3



2800 m²



Ontdek deze charmante Provençaalse villa, gelegen in een prestigieus privé domein nabij het pittoreske dorp Valbonne. Met 225 m² aan woonruimte, ligt deze elegante villa in een prachtig aangelegde tuin van 2.800 m². Met zonnige terrassen, diverse lounge plekken, een verwarmd zwembad en een poolbar, is dit de ultieme plek voor families en vrienden die op zoek zijn naar comfort, luxe en sereniteit in een beveiligde en absoluut rustige omgeving.

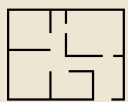


Voor meer informatie:
Contact Claudine Apon
claudine@tocodazur.com
+33 6 76 02 33 15



TE KOOP

Valbonne € 1.870.000



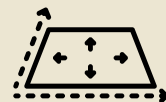
200 m²



5



3



3875 m²



Totale rust, prachtig uitzicht en op loopafstand van het dorp Valbonne is wat deze prachtig onderhouden villa van ongeveer 200m2 biedt.

Het dorp Valbonne is gemakkelijk te voet bereikbaar op 2 km, er zijn verschillende winkels en supermarkt bij de ingang van het domein, Sophia Antipolis ligt op 5 minuten rijden en de luchthaven op slechts 20 minuten.



Voor meer informatie:
Contact Jeroen Zaat
jeroen@tocodazur.com
+33 6 73 80 04 16



Koperskompas

WEGWIJS IN HET FRANSE AANKOOPPROCES

Een huis kopen in Frankrijk roept vaak minstens zoveel vragen op als dromen: wat zijn de bijkomende kosten? Hoe zit het met het compromis de vente? En wat betekent precies een “notariële verplichting”?

In deze rubriek belichten we steeds één concreet onderdeel van het Franse aankoopproces. Toegankelijk uitgelegd, zonder overbodig jargon, met aandacht voor juridische en praktische details. Of u zich nog aan het oriënteren bent of al een stap verder bent: het Koperskompas biedt helderheid en structuur bij elke fase van uw aankooptraject.

BIJKOMENDE KOSTEN BIJ AANKOOP

Wie in Frankrijk een woning koopt, krijgt naast de afgesproken koopprijs te maken met een aantal bijkomende kosten. Deze kunnen oplopen tot zo’n 7 à 8 procent van de aankoopprijs bij bestaande bouw. Het is daarom belangrijk om hier vooraf rekening mee te houden in het budget.

Het grootste deel van de bijkomende kosten bestaat uit de zogenaamde frais de notaire. Deze term is enigszins misleidend, want slechts een klein deel gaat daadwerkelijk naar de notaris. Het overgrote deel betreft

belastingen en heffingen die via de notaris worden geïnd namens de Franse staat. Bij de aankoop van een bestaande woning bedragen deze kosten doorgaans tussen de 7 en 8 procent van de koopsom. Gaat het om nieuwbouw of een woning die recent onder de btw-regeling is verkocht, dan liggen de notariskosten aanzienlijk lager: ongeveer 2 à 3 procent.

Ook de makelaarskosten kunnen een rol spelen. In Frankrijk is het gebruikelijk dat deze in de vraagprijs zijn inbegrepen; men spreekt dan van een prijs “FAI” (frais d’agence inclus).

Toch is het verstandig om altijd te controleren wie formeel de kosten betaalt, omdat dit invloed kan hebben op de berekening van de overdrachtsbelasting. Makelaarskosten liggen doorgaans tussen de 4 en 6 procent van de verkoopprijs.

Voor kopers die gebruikmaken van een hypotheek komen daar nog extra kosten bij, bijvoorbeeld voor het vestigen van een hypotheekrecht of bankgarantie. Deze kosten, inclusief de administratieve lasten van de bank, bedragen gemiddeld 1 à 2 procent van het gefinancierde bedrag. Ook kan de bank eisen dat een onafhankelijke taxatie wordt uitgevoerd, wat extra kosten met zich meebrengt.

Afhankelijk van uw situatie kunnen er aanvullende kosten zijn, zoals de inzet

van een beëdigd vertaler, een juridisch adviseur of een tweede notaris in het thuisland.

Dit komt met name voor bij internationale kopers die het Franse juridische systeem niet volledig beheersen of extra zekerheid wensen.

Tenslotte is het goed om rekening te houden met de vaste lasten na aankoop, zoals de jaarlijkse taxe foncière (onroerendezaakbelasting) en, indien van toepassing, de taxe d'habitation. Bij appartementen of woningen met gedeelde voorzieningen komen daar nog de charges de copropriété bij – de servicekosten voor het onderhoud van gemeenschappelijke delen. De hoogte van deze kosten is altijd gerelateerd aan het onroerend goed.



Art & Culture

In elke editie zetten we de schijnwerper op een kunstenaar, architect of gebouw dat de Côte d'Azur kleurt, verrast of verstoort. Van iconisch modernisme tot intuïtieve hedendaagse expressie – steeds met oog voor het verhaal erachter.

VILLA E 1027 EILEEN GRAY & LE CORBUSIER

In Roquebrune-Cap-Martin staat een iconisch huis dat meer werd dan een zomerverblijf. De ontmoeting tussen Eileen Gray en Le Corbusier markeert hier een fascinerend hoofdstuk in de moderne architectuur.





Eileen Gray & Le Corbusier



Le Corbusier



Le fauteuil au Dragon

Aan de rand van Roquebrune-Cap-Martin ligt een architectonisch monument dat vandaag de dag geldt als een van de belangrijkste modernistische villa's van Europa: Villa E-1027. Het werd ontworpen in de jaren 1920 door de Ierse ontwerpster en architecte Eileen Gray, samen met haar partner Jean Badovici. De villa wordt vandaag beheerd door het Centre des Monuments Nationaux en bevat onder meer muurschilderingen van Le Corbusier. Maar achter de muren van beton en glas schuilt een rijk, soms gespannen verhaal van samenwerking, toe-eigening en herontdekking.

EILEEN GRAY: PIONIER EN PERFECTIONIST

Eileen Gray werd geboren op 9 augustus 1878 in het Ierse Enniscorthy. Ze ontwikkelde zich tot een veelzijdig kunstenaar, meubelontwerper en architect. Na haar studies in Londen verhuisde ze in 1907 naar Parijs.

Vanaf 1910 raakte ze betrokken bij de avant-garde kunstwereld in Parijs. Ze opende haar eigen studio en kreeg al snel opdrachten van vooraanstaande verzamelaars, waaronder Jacques Doucet. Ze creëerde meubelstukken die balans brachten tussen art deco, modernisme en organische vormen, en ontwikkelde een stijl die zowel verfijnd als functioneel was. Toch bleef haar werk decennialang ondergewaardeerd, mede vanwege haar positie als vrouw in een door mannen gedomineerde wereld. Pas vanaf de jaren '70 kreeg ze bredere erkenning. Een voorbeeld: haar 'fauteuil aux dragons' werd in 2009 geveild voor 21,9 miljoen euro.

DE GEBOORTE VAN E-1027

Tussen 1926 en 1929 ontwierp Gray samen met Jean Badovici Villa E-1027. Het huis moest dienen als zomerverblijf voor hem: een plek om te werken, sporten en gasten te ontvangen. Gray trok langs de hele Côte d'Azur – van Saint-Tropez tot

Menton – om de juiste plek te vinden. Haar keuze viel op een hellend perceel in Roquebrune, dicht bij zee, tussen pijnbomen en lentiskens. De plek was afgelegen en moeilijk bereikbaar, maar bood een indrukwekkend uitzicht over de baai.

De villa werd gebouwd in gewapend beton en holle baksteen, volgens de principes van de moderne architectuur. Toch was het ontwerp veel meer dan een rationeel statement. Gray speelde met ruimte, perspectief en beweging. De entree verloopt via een slingerend pad en een verrassende chicane, waardoor het uitzicht zich pas op het laatste moment onthult. De indeling van het huis roept associaties op met een schip: een opeenvolging van compacte, doordachte ruimtes. Licht en lucht kregen prioriteit, maar ook warmte en geborgenheid, afhankelijk van de oriëntatie van het huis ten opzichte van zee en berg.

Villa E-1027: De E van Eileen, de 10 is de 10e letter van het alfabet en verwijst naar de voornaam van haar geliefde Jean Badovici, de 2 naar zijn achternaam en de 7 naar haar achternaam



5 Kampeerhuisjes



Salon villa



Trap naar uitzichtpunt op het dak

Gray gebruikte innovatieve materialen zoals gepolijst aluminium, celluloid en vezelcement. Ze ontwierp zelf meubels voor de woning – praktisch, licht, elegant. Elk detail was afgestemd op het leven aan de kust: van inklapbare tafels tot verstelbare banken en multifunctionele opbergkasten. De villa gold als voorloper van wat we nu bioklimatische architectuur zouden noemen.

EEN ONGEVRAAGDE INGREEP: LE CORBUSIER

Na de voltooiing werd E-1027 een ontmoetingsplek voor de vriendenkring van Badovici. In 1932 trok Gray zich terug. In haar afwezigheid nodigde Badovici zijn vriend Le Corbusier uit, die in 1938 en 1939 meerdere muurschilderingen aanbracht op de muren van de villa – zonder toestemming van Gray. De witte wanden, essentieel voor de harmonie van het ontwerp, werden overschilderd. Gray was furieus. Tijdens de Tweede Wereldoorlog raakte het gebouw beschadigd. Le Corbusier restaureerde de schilderingen gedeeltelijk in 1949 en 1963. Vier ervan zijn bewaard gebleven en inmiddels geïdentificeerd als erfgoed.

DE CABANON EN DE CAMPING

In 1949 huurde Le Corbusier de villa tijdelijk van Badovici om aan een stedenbouwkundig project te werken. Hij at en verbleef vaak bij L'Étoile de Mer, een nabijgelegen restaurant van Thomas Rebutato. De vriendschap tussen de twee leidde ertoe dat Le Corbusier in 1952 een miniatuurwoning bouwde tegen het restaurant aan: de beroemde Cabanon, als verjaardagscadeau voor zijn vrouw Yvonne Gallis. Dit compacte houten bouwwerk, gebaseerd op zijn Modulor-maatsysteem (afmeting 3,66 m x 3,66 m), werd zijn zomerverblijf. In 1954 werd er ook een atelier aan toegevoegd. In 1957 volgden vijf eenvoudige kampeerunits op het terrein van Rebutato – vroege voorbeelden van modulaire vakantie-woningen.

Corbusier wist zeker dat hier zijn leven zou eindigen. Dat gebeurde ook, eerder dan de bedoeling was: in 1965 verdronk hij in de baai op 78-jarige leeftijd.

VERVAL EN RESTAURATIE

Na het overlijden van Badovici in 1956 kwam de villa in handen van een vriendin van Le Corbusier, Madame Schelbert. Na haar dood wisselde de

villa meerdere malen van eigenaar. In de jaren '90 werd het gebouw deels geplunderd en zwaar beschadigd. De gemeente Roquebrune-Cap-Martin, nam in 1999 het initiatief tot aankoop. Met steun van het Conservatoire du Littoral en het Centre des Monuments Nationaux werd het gerestaureerd. Ook het naastgelegen restaurant en de kampeerunits van Rebutato werden in 2000 (deels) geschonken aan de Franse staat. Vanaf 2006 volgde een uitgebreide restauratiecampagne, met hulp van onder andere het Prinsdom Monaco en de organisatie Cap Moderne. In 2021 werd het project voltooid.

ERFGOED MET TOEKOMST

Vandaag zijn de villa, de cabanon en de bijbehorende structuren beschermd als historisch monument. De cabanon staat bovendien op de Werelderfgoedlijst van UNESCO als onderdeel van Le Corbusiers belangrijkste werken. Samen vormen zij een uniek ensemble dat jaarlijks duizenden bezoekers trekt — een plek waar twee visies op moderniteit, wonen en menselijkheid elkaar raken, botsen en blijven inspireren.

Voor meer informatie en bezoeken: [CAP MODERNE](#)



De Cabanon

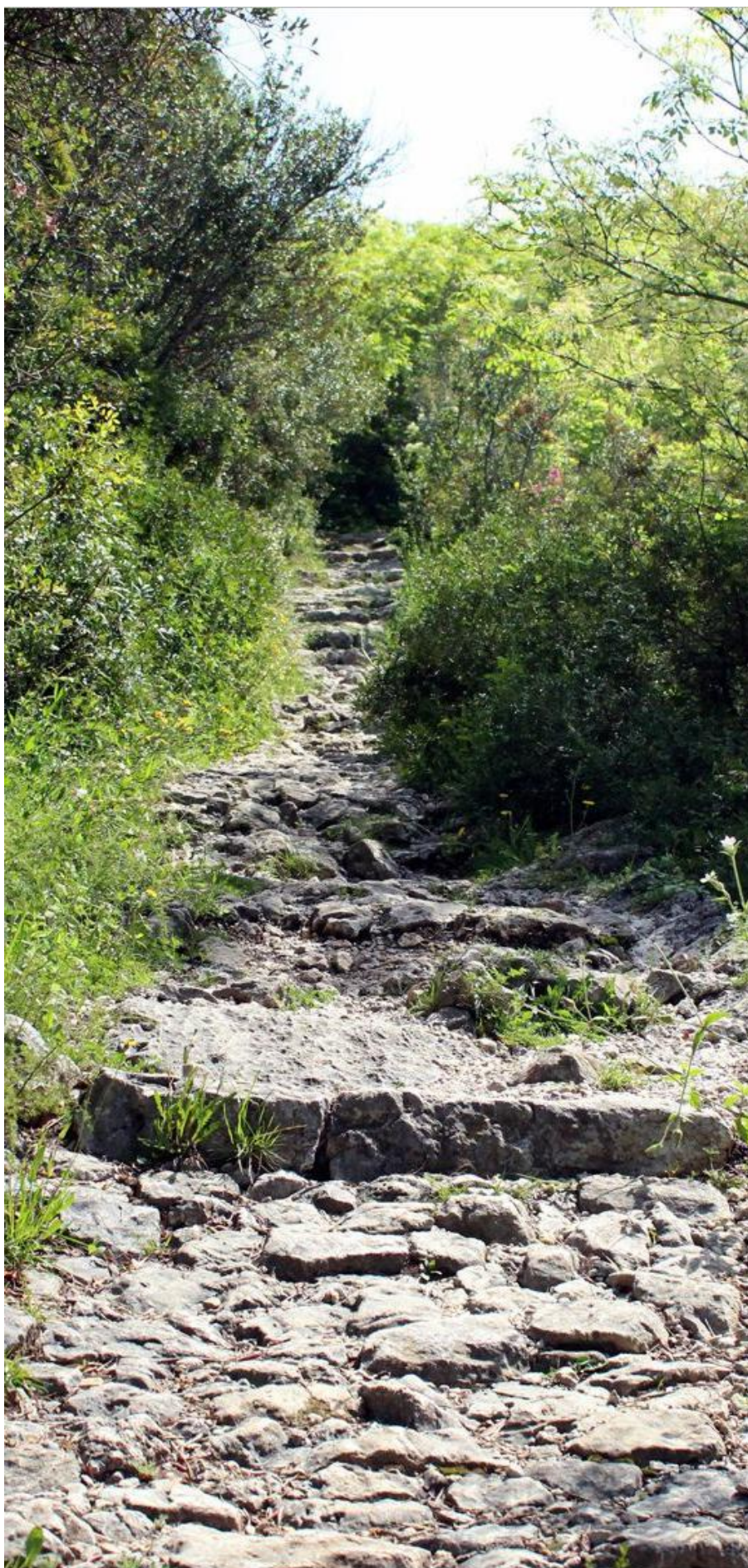


Interieur Atelier

Sportief

OVER HET PAD VAN NIETZSCHE

Een wandeling van Èze-sur-Mer
naar het Èze village (of andersom).





DE KLIM UIT HET KUSTLANDSCHAP

Boven het station van Èze-sur-Mer begint een smal bergpad dat zich langs de hellingen van de Côte d'Azur een weg omhoog baant. Het is een route die niet alleen fysiek stijgt, maar ook historisch geladen is. Dit is de Chemin de Nietzsche, vernoemd naar de Duitse filosoof Friedrich Nietzsche, die in de winter van 1883 meermaals deze weg beklom. Het pad verbindt de kust met het versterkte dorp Èze en staat bekend om zijn steile hellingen, panoramische vergezichten en filosofische betekenis.

Het pad stijgt over een afstand van ruim anderhalve kilometer zo'n 400 meter en is bezaaid met stenen en keien. Wandelaars doen er gemiddeld 45 tot 60 minuten over. De route is goed begaanbaar maar vergt een zekere conditie. Wie vroeg vertrekt, ontloopt de zomerhitte en wordt onderweg beloond met uitzichten over de baai van Èze, Cap Ferrat en de uitgestrekte Middellandse Zee.

Wanneer de top van de bergrug is bereikt, opent het landschap zich en komt het hooggelegen dorp Èze in zicht, als een wachttoren boven de rotsen. Het fysieke eindpunt markeert ook een symbolische overgang: van inspanning naar overzicht, van klim naar reflectie.

"En toen hij de top van de bergrug had bereikt –
zie! Daar lag de andere zee voor hem. Hij bleef
staan en bleef een lange tijd zwijgen."

— Friedrich Nietzsche, Aldus sprak Zarathoestra



PRAKTISCHE INFORMATIE:

- Startpunt: Gare d'Èze-sur-Mer
- Eindpunt: dorp Èze (ca. 429 m hoogte)
- Duur: 45–60 min stijgen / 30–40 min afdalen
- Aangeraden: ochtend of vroege avond
- Aanbevolen: goede wandelschoenen
- Er rijdt een bus tussen Mer en Village



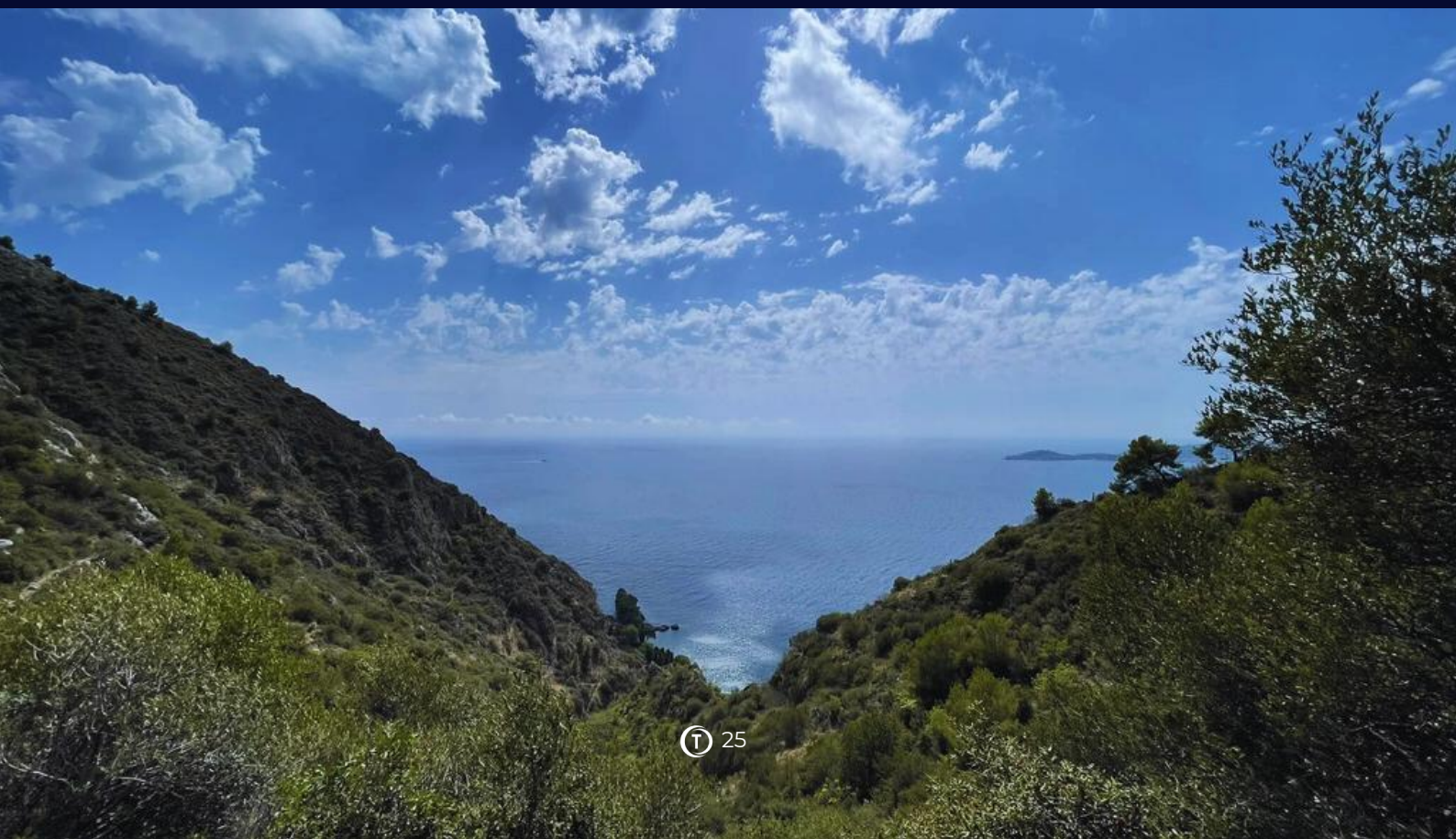
In 1883 verbleef Nietzsche in Nice, herstellend van ziekte en op zoek naar rust. Tijdens zijn wandelingen langs de kust en naar het bergdorp Èze vond hij de fysieke en geestelijke ruimte om te werken aan Also sprach Zarathustra. Hij beschouwde wandelen als een wezenlijk onderdeel van het denken. Het ritme van de voetstappen, de wisseling van licht en lucht, de fysieke inspanning: alles droeg bij aan helderheid van geest.

Het pad tussen Èze en de kust is in zekere zin een filosofisch landschap: de klim als metafoor voor introspectie, de top als punt van inzicht. Het citaat uit zijn werk, geplaatst bij de bergrug, weerspiegelt deze ervaring in krachtige eenvoud.

WIST U DAT:

- De Chemin de Nietzsche werd in de jaren 1970 officieel zo genoemd
- Nietzsche beschreef de streek rond Èze als 'de gezondste plek op aarde'
- Zarathustra, zijn alter ego in het boek, leeft in de bergen en daalt af om te spreken
- De wandeling is 2 km lang met een stijging van ongeveer 400 meter

Tegenwoordig is het pad geen toeristische attractie in de klassieke zin, maar eerder een historisch en cultureel wandeltraject. Het markeert niet alleen een geografische hoogte, maar ook een intellectuele. Wie de route volgt, betreedt een plek waar natuur, denken en vorm elkaar ontmoeten.



Why us?

SUCCESVOLLE AANKOOP!

tóco d'azur, opgericht in 1998, is gespecialiseerd in de aankoopbemiddeling van residentieel vastgoed aan de Zuid-Franse kust van Menton tot aan St Tropez en in het Provençaalse binnenland. Met een sterke focus op het midden- en hogere segment combineren wij lokale expertise met internationale ervaring. Sinds de oprichting in 1998 hebben wij meer dan duizend vastgoedtransacties succesvol begeleid, veelal voor buitenlandse kopers.

Onze dienstverlening gaat verder dan het vinden van een geschikte woning. Wij begeleiden het volledige aankoopproces – van de eerste oriëntatie tot aan de juridische afhandeling. Dit omvat onder meer het selecteren van objecten, het voeren van prijsonderhandelingen, juridische due diligence, en ondersteuning bij de complexe Franse regelgeving. Ook na aankoop blijven wij betrokken: wij kennen de partijen voor renovatie, interieurinrichting en property management.

Als aankoopmakelaar beschikken wij over directe toegang tot een uitgebreid en veelal discreet aanbod aan onroerend goed – vaak nog vóór het officieel op de markt verschijnt. Of u nu op zoek bent naar een appartement aan de beroemde Promenade des Anglais, een huis in het hartje van de Provence, een exclusief landgoed met totale privacy of een vakantiewoning, wij helpen met alle plezier om uw droom te realiseren.

tóco d'azur werkt met een compact en toegewijd team: zes gecertificeerde makelaars opereren vanuit de regio zelf, ondersteund door een professioneel backoffice voor marketing, publiciteit en coördinatie. Wij spreken meerdere talen en zijn vertrouwd met de specifieke wensen van internationale klanten.

Voor buitenlandse kopers is de inzet van een aankoopmakelaar geen luxe, maar vaak een noodzakelijkheid: het biedt inzicht, bescherming en begeleiding in een markt die anders lastig te doorgronden is. Bovendien brengt onze dienstverlening voor u geen extra kosten met zich mee – de makelaarscourtage wordt in Frankrijk gedeeld tussen de aankoop- en verkoopmakelaar.

Contact ons voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek!

SUCCESVOLLE VERKOOP!

Het verkopen van uw woning is bij ons in goede handen. We bereiden de verkoop grondig voor door alle verplichte onderzoeken uit te laten voeren, alle verplichte informatie te verzamelen, aantrekkelijke foto's te nemen op het moment van de dag dat uw woning er het best uitkomt, de verkooptekst te schrijven en met u de vraagprijs te bepalen. Deze informatie delen we als eerste met potentiële kopers die ons hebben benaderd met een zoekopdracht. Als er niet direct een klant voor uw woning is, beginnen we met onze mediastrategie en wordt uw woning op meerdere nationale en internationale verkoopsites geplaatst. Op het zelfde moment brengen we uw woning onder de aandacht van andere lokale makelaars. Wanneer we de geïnteresseerde klant hebben helpen wij u bij de onderhandelingen. Bij een akkoord begeleiden we het hele traject bij de notaris zodat de verkoop vlot en goed verloopt.

tóco d'azur heeft een internationaal klantenbestand. We zijn gewend om met verschillende culturen te werken en zijn gedreven om voor u succesvol te zijn.



TEAM



PATRICIA TEN HAVE

Patricia is bouwkundige en heeft jarenlang in Nederland gewerkt als projectmanager in de bouw. Ze was hierbij verantwoordelijk voor grote utiliteits- en zorgprojecten. In 2009 verhuisde zij naar Zuid-Frankrijk vanwege het aantrekkelijke (leef-)klimaat en startte ze haar eigen makelaarskantoor in Nice. Eenmaal bekend met het Franse makelaars-systeem begon ze ook zelf huizen te bouwen. Ze zocht hierbij samenwerking met verschillende architecten aan de Côte d'Azur. In 2012 voegde Patricia haar makelaarskantoor samen met tóco d'azur: het bedrijf van Sylvia Tóth. In 2015 nam ze het bedrijf helemaal over. Sylvia Tóth is als voormalig oprichter nog steeds betrokken bij tóco d'azur.



JENS PANNEMAN

Jens werkt sinds 2016 bij tóco d'azur. Jens studeerde Rechten in Amsterdam maar was altijd zeer geïnteresseerd in de vastgoedsector. In Nederland werkte hij dan ook voor een makelaarskantoor in 't Gooi. De verschillende contacten en het bij elkaar brengen van kopers en verkopers, met al hun verschillende wensen, is wat het werk zo afwisselend en uitdagend maakt voor Jens. Met zijn gedrevenheid en no-nonsense mentaliteit begeleidt hij mensen graag met de aankoop van een (droom)huis of appartement. Jens is voornamelijk werkzaam buiten Nice. Zijn kennis over de streek en de verschillende dorpen en steden komt daarbij goed van pas.



CLAUDINE APON

Claudine is na haar emigratie met haar gezin in 2015 werkzaam als makelaar in de Alpes-Maritimes en sinds eind 2019 bij Toco d'Azur. Door goed te luisteren naar de wensen van de klant, de persoonlijke begeleiding gedurende het zoektraject, en de kennis van de omgeving kan zij u uitstekend bijstaan in de zoektocht naar uw droomhuis of appartement. Naast de kennis van de huizenmarkt, kan zij u door haar eigen ervaringen veel vertellen over wat er zoal komt kijken bij de aankoop van een 2de huis of een emigratie. Haar werkgebied is de regio Antibes, Cannes, Mandelieu en het bijbehorende achterland van Grasse, Mougins, Valbonne tot aan Vence.



PIETER DE MIK

Pieter is al lange tijd actief in het onroerend goed in Zuid-Frankrijk. Het vinden van een geschikt huis, appartement of terrein en alles wat daarbij komt kijken is een proces waar Pieter graag bij helpt. Zijn contacten met franse collega makelaars en huiseigenaren in Zuid-Frankrijk zijn hierbij onmisbaar. Zelf woont Pieter sinds 2010 in Nice. Hij kent de stad en de bezienswaardigheden. Voor wie zich niet permanent wil vestigen in Nice of de directe omgeving van Nice is een tweede huis ook aantrekkelijk. Met het internationale vliegveld van Nice is Nice namelijk goed en snel bereikbaar vanuit heel de wereld. Met zijn kennis van Nice, de directe omgeving en zijn enorme netwerk in Zuid-Frankrijk helpt Pieter u graag bij het vinden van de woning die bij u past.



YVONNE VAN ZADELHOF

Yvonne brengt een combinatie van veelzijdigheid en toewijding aan klanten mee naar de vastgoedwereld aan de Côte d'Azur. Haar uitgebreide ervaring heeft haar een scherp oog voor detail en een goed begrip van klantbehoeften gegeven. Met haar uitstekende interpersoonlijke vaardigheden en haar plezier in menselijk contact, slaagt Yvonne erin om duurzame vertrouwensrelaties op te bouwen. Haar vermogen om effectief te communiceren in het Nederlands, Frans, Duits en Engels maakt haar een veelzijdige makelaar. Met meer dan 30 jaar ervaring in Monaco, heeft Yvonne ruim voldoende kennis van de lokale vastgoedmarkt en een netwerk dat ze gebruikt om de beste deals voor haar klanten te vinden.



JEROEN ZAAT

Jeroen, van origine Geoloog, vestigde zich aan de Cote d'Azur in 2000 en werkt sinds 2003 in de makelaardij. Hij kent alle ins and outs van de verschillende markten van Menton tot Hyeres, heeft een groot netwerk en heeft een groot aantal off-market properties in portefeuille. Hij luistert naar zijn klanten en probeert precies dat te vinden wat ze zoeken, en helpt hem met raad en daad ook na een aan- of verkoop. Daarnaast is Jeroen beëdigd Expert Immobilier, en kan via zijn aansluiting bij C.N.E. (Centre Nationale des Experts Immobiliers) expertises verrichten van appartementen, villas en terreinen in geval van scheiding, overlijden, verkoop uit SCI etc. Hij spreekt verschillende talen: Nederlands, Engels, Frans en Duits

READY FOR THE CÔTE D'AZUR?

Neem contact met ons op voor een
vrijblijvend kennismakingsgesprek!



tóco d'azur
REAL ESTATE

WWW.TOCODAZUR.COM

CONTACT@TOCODAZUR.COM

[+33 4 93 57 83 99](tel:+33493578399)

[CONTACT ONS](#)