

tóco d'azur

Living the French dream



WINTER 2025-2026

REAL ESTATE MAGAZINE CÔTE D'AZUR



Inhoud

3	WINTERMAGIE AAN DE CÔTE Voorwoord van de redactie
4	SKIËN OP 1,5 UUR VAN DE KUST De vergeten troef van de regio
8	PRIJSONTWIKKELINGEN Vastgoed in de winter: prijzen&trends
12	UITGELICHT Beaulieu-sur-Mer
16	KOPERSKOMPAS Herroepingsrecht bij aankoop
18	ART & CULTURE BEN
21	SPORTIEF Winterhiken
24	WHY US? tóco d'azur, boutique Real Estate Agency





Wintermagie

De winter aan de Côte d'Azur heeft iets bijzonders. De drukte van de zomer maakt plaats voor rust, de lucht is helder en het licht voelt zachter. In de haven dobberen boten op een bijna stille zee, terwijl de gevels van Nice en Villefranche rustig in de lage winterzon oplichten.

Voor wie hier woont of overwintert, is dit misschien wel de mooiste tijd van het jaar. Wandelen zonder hitte, terrassen die nog steeds open zijn, het geluid van golven zonder toeristengewoel — dit is de Côte d'Azur op een andere manier.

Ook op de vastgoedmarkt is de winter interessant. Verkopen zijn minder seizoensgebonden dan veel mensen denken, en juist in de winter zijn er vaak kansen: meer onderhandelingsruimte, minder concurrentie en een prachtig moment om te zien hoe een huis presteert in het koelere seizoen en met een andere zonnestand.

Welkom bij de wintereditie van tóco d'azur. We nemen je mee langs activiteiten, dorpen, skigebieden, winterhikes én inzichten voor wie hier wil wonen of investeren.

Passez un bel hiver!

Patricia ten Have

CO-FOUNDER TÓCO D'AZUR



Skiën op 1,5 uur van de kust

Wie aan de Côte d'Azur denkt, ziet palmbomen en blauwe zee. Maar wie het binnenland inrijdt, ontdekt binnen een uur een compleet andere wereld: berglucht, besneeuwde toppen en kleine dorpen waar het winterleven rustig voortkabbelt. De Alpes-Maritimes hebben drie skigebieden die bij locals geliefd zijn – elk met hun eigen sfeer. Je kan er met de auto heen, maar ook met de bus!

ISOLA 2000: SPORTIEF, MODERN EN SNEEUWZEKER

Reistijd auto vanaf Nice: ± 1u15

Isola 2000 ligt hoog in de bergen en staat bekend om zijn sneeuwzekerheid. Het dorp is modern en compact, met gebouwen die als terrassen tegen de helling zijn opgebouwd. Alles is op loopafstand: sportwinkels, restaurants, appartementen en de skiliften die midden in het dorp vertrekken.

De pistes zijn breed en overzichtelijk, ideaal voor wie graag tempo maakt of lange afdalingen wil skiën. Families waarderen het autoluwe centrum, terwijl sportieve skiërs juist enthousiast worden van de hoogte en het open terrein.

Isola 2000 is de perfecte keuze voor een snelle, actieve skidag vanuit Nice: parkeerservice,

eenvoudige toegang tot de pistes en veel zonnige dagen in de winter.

AURON: EEN BERGDORP MET KARAKTER EN TRADITIE

Reistijd auto vanaf Nice: ± 1u20

Auron is het dorp dat het meest voelt als een traditionele wintersportplaats. Het heeft een dorpsplein, chalets met houten gevels, kleine straatjes en een ontspannen sfeer die je meteen vertraagt. Veel locals komen hier al generaties lang: Auron voelt als een plek waar de tijd anders loopt.

Het skigebied is uitgebreid en gevarieerd, met pistes die door bossen slingeren, over open bergflanken lopen en steeds wisselende uitzichten bieden. De combinatie van dorpse charme en goede infrastructuur maakt Auron aantrekkelijk voor wie niet alleen komt om te skiën, maar ook om te genieten van het bergleven.

Auron is ideaal voor wie een authentiek dorp zoekt, met cafés waar hot chocolate in de winterzon een kleine dagelijkse traditie wordt.



VALBERG: ZONNIG, VRIENDELIJK EN IDEAAL VOOR GEZINNEN

Reistijd auto vanaf Nice: ± 1u15

Valberg is misschien wel het meest toegankelijke skidorp van de regio. Het centrum is compact en overzichtelijk, met houten chalets, een mooi dorpsplein en veel licht in de wintermaanden. Alles ademt rust: van de brede wandelpaden tot de kalme sfeer op de terrassen.

Het skigebied is perfect voor gezinnen en voor iedereen die graag ontspannen wil skiën. De pistes zijn vriendelijk van karakter, afwisselend en bijna altijd in de zon. Naast skiën kun je hier wandelen, sneeuw-schoenroutes volgen of gewoon genieten van de stilte in het dennenbos.

Valberg is een goede keuze voor families: overzichtelijke pistes, activiteiten naast het skiën en een dorpskern waar je je snel thuis voelt.



Het mooiste contrast: skiën en zee op dezelfde dag

Een van de meest unieke ervaringen in de Alpes-Maritimes is de combinatie van zee en bergen.

's Ochtends ski je tussen besneeuwde dennen en frisse berglucht; in de namiddag wandel je langs de Promenade des Anglais of drink je koffie met zicht op zee. Dit contrast maakt de regio bijzonder – en het is iets wat maar weinig bezoekers aan de Côte d'Azur weten.

UITSTAP NAAR ITALIË: SKIËN IN LIMONE PIEMONTE

Wie iets verder wil rijden (ongeveer 1u45 met de auto vanaf Nice) ontdekt Limone Piemonte, een Italiaans bergdorp dat bekendstaat om zijn levendige sfeer, vriendelijke bewoners en mooie mid-montagne architectuur.

Het dorp heeft een historisch centrum met smalle straatjes, cafés, bakkerijen en restaurants waar pasta en polenta op winterdagen extra goed smaken.



Het skigebied – Riserva Bianca – is groot en gevarieerd, met lange pistes en veel open terrein.

Door de ligging aan de zuidkant van de Alpen is Limone vaak sneeuwrijk én zonnig, een combinatie die het geliefd maakt bij families en ervaren skiërs.

Limone Piemonte voelt Italiaans warm, zelfs in de sneeuw. Een ideale dagtrip of weekend voor wie de Côte d'Azur wil combineren met een stukje Piemonte-sfeer.



Prijzontwikkelingen

Vastgoed in de winter: prijzen & trends

ALPES-MARITIMES (DEPARTEMENT 06): NOVEMBER 2025

De vastgoedmarkt in het departement Alpes-Maritimes blijft tot in het najaar opvallend stabiel, met in enkele segmenten zelfs een lichte opwaartse beweging. De gemiddelde prijs voor bestaande woningen ligt rond €5.800/m², met een bescheiden jaarlijkse stijging van circa +2 % ten opzichte van november vorig jaar.

In de stad Nice bedraagt de gemiddelde prijs voor appartementen ongeveer €5.050/m², vrijwel onveranderd sinds begin 2025. In Cannes zien we een gematigde stijging van ongeveer +4 % ten opzichte van januari, met gemiddelde prijzen voor appartementen die rond €6.450/m² liggen. In Antibes schommelt de prijs tussen €6.200 en €8.200/m², afhankelijk van locatie en uitzicht.

VAR (DEPARTEMENT 83): NOVEMBER 2025

De vastgoedmarkt in de Var laat richting het einde van 2025 een gemengd beeld zien. De mediane prijs voor bestaande woningen beweegt rond €4.100/m², een lichte stijging ten opzichte van de zomer, maar nog steeds met duidelijke verschillen tussen de luxekust en het rustiger binnenland.

Saint-Tropez behoudt zijn uitzonderlijke positie aan de Côte d'Azur.

- Appartementen: rond €16.300/m²
- Huizen: richting €20.500/m², met uitschieters bij zeezicht en ligging aan het water





De internationale vraag blijft stabiel, waardoor de prijzen nauwelijks reageren op seizoenschommelingen.

In Sainte-Maxime liggen de prijzen duidelijk onder die van Saint-Tropez, maar nog altijd fors boven het departementsgemiddelde.

- Appartementen: circa €6.300/m²
- Huizen: gemiddeld €7.300/m²

De markt toont weinig beweging sinds de zomer en blijft geliefd bij zowel Franse als buitenlandse kopers.

Grimaud, Bandol en La Croix-Valmer. Deze gemeenten bewegen zich in een solide middenkustsegment, waar de prijzen stabiel bleven in de tweede helft van het jaar.

- Grimaud: circa €7.400/m²
- La Croix-Valmer: rond €8.300/m²

In het achterland zoals Lorgues, Cotignac en Fayence heerst meer rust en ruimte, met prijsniveaus die aantrekkelijker zijn dan aan de kust.

- Gemiddelde prijzen: tussen €3.000 en €3.700/m²
- Ontwikkeling sinds zomer: lichte stijging van +1 tot +2 %

Dorpen als Lorgues, Cotignac en Fayence blijven populair onder kopers die op zoek zijn naar grotere percelen, authentieke woningen en een minder toeristische omgeving.

De vastgoedmarkt in de winter

Rust, kansen en goede timing

De winter is misschien niet het eerste seizoen waar mensen aan denken om een woning te kopen aan de Côte d'Azur. Veel buitenlandse kopers gaan ervan uit dat de markt stilvalt zodra het hoogseizoen voorbij is. Maar juist omdat deze aanname zo hardnekkig is, ontstaan er in de winter interessante mogelijkheden.

Waar de zomer gepaard gaat met volle agenda's, drukte aan de kust en bezichtigingen die soms gehaast voelen, biedt de winter precies het tegenovergestelde: meer tijd, meer rust en meer ruimte om weloverwogen keuzes te maken.

Minder concurrentie – meer echte kansen

In de winter zijn veel buitenlandse kopers thuis of met andere dingen bezig. Dat betekent concreet:

- minder druk op nieuwe aanbiedingen,
- minder biedingen tegelijkertijd,
- minder haast in het aankoopproces.

Een markt die minder wordt aangedreven door toeristische impulsen, geeft kopers de kans om woningen op een rustige manier te bekijken en te vergelijken.

Verkopers die in de winter actief zijn, hebben vaak een duidelijk doel: ze willen verkopen.





Daardoor is er in deze periode vaker bereidheid om:

- realistisch naar de prijs te kijken,
- mee te bewegen in timing,
- of extra voorwaarden te bespreken, zoals kleine renovaties of meubilering.

Voor kopers is dit een periode waarin je soms nét dat beetje extra kan bereiken.

Bezichtigingen in de winter verlopen anders dan in juli of augustus. Je hoeft minder rekening te houden met vakantieverkeer, planning is flexibeler en makelaars hebben meer tijd om vragen uitgebreid te beantwoorden. Bovendien zijn huizen niet verhuurd aan vakantiegangers, waardoor het plannen van bezichtigingen veel makkelijker gaat.

Ook zijn de dorpen en steden rustiger, waardoor je veel beter ziet:

- hoe een wijk voelt buiten het seizoen,
- hoe een pand reageert op kouder weer,
- hoeveel licht er binnenvalt op winterdagen, met een laagstaande zon.

Een ander voordeel: wie in de winter koopt, kan direct beginnen met eventuele renovaties of aanpassingen. Aannemers hebben in het laagseizoen vaak ruimte in hun agenda, en veel verbouwingen kunnen in Maart/April afgerond zijn, zodat je woning helemaal klaar is voor de lente en zomer.

Kortom: de winter is geen pauze in de vastgoedmarkt, maar eerder een stille kans.

Locatie in beeld

Beaulieu-sur-Mer

Mediterrane elegantie tussen Nice en Monaco



Beaulieu-sur-Mer is één van de meest verfijnde kustplaatsen van de Côte d'Azur: elegant, zonnig, kleinschalig en met een heel eigen identiteit. Het dorp ligt strategisch tussen Villefranche-sur-Mer en Saint-Jean-Cap-Ferrat, maar behoudt een rustige, bijna aristocratische sfeer die zelden voorkomt aan de Franse Riviera.

Hier geen massatoerisme, maar rust, palmbomen, belle-époque villa's en een prachtige grote en kleine jachthaven. Alles voelt licht, verzorgd en stijlvol.

Bekende internationale bewoners & gasten

Een greep uit de kleurrijke geschiedenis:

- Gustave Eiffel – de ingenieur van de Eiffeltoren had een villa in Beaulieu en bracht hier vele winters door.
- Koning Leopold II van België – logeerde jarenlang in Beaulieu en wilde zelfs Cap-Ferrat opkopen.
- Frank Sinatra – een vaste gast in Hôtel La Réserve tijdens de Riviera-jaren '50 en '60.
- Rita Hayworth – verbleef hier regelmatig tijdens filmopnames en festivals.
- Friedrich Nietzsche – wandelde vaak van Éze naar Beaulieu, geïnspireerd door het heldere licht.
- Koningin Victoria – kwam om gezondheidsredenen naar Beaulieu voor het zachte klimaat.

Beaulieu heeft door de jaren heen haar internationale allure behouden: luxe, maar nooit opzichtig.



ARCHITECTUUR EN SFEER



Beaulieu is een feestje voor liefhebbers van architectuur: Belle-époque villa's met witte zuilen en weelderige tuinen, mediterrane palazzi in pastelkleuren, hoge, slanke palmbomen die de brede boulevards omlijnen. Bekend is ook Villa Kérylos, een exacte reconstructie van een oud-Griekse villa (1902), een van de meest bijzondere huizen van Frankrijk. Archeoloog Théodore Reinach liet in 1902 een Griekse villa bouwen, tot in de kleinste details historisch correct, maar dan met verborgen moderne technologie: elektrische systemen, warmtekanalen en stromend water. Destijds een van de meest innovatieve woningen van Europa.

HET "PER ONGELUK" ONTSTANE STRAND

La Petite Afrique, het populairste strand, ontstond na een zware storm die enorme hoeveelheden zand aanvoerde. De bevolking vormde het verder om, en nu is het een quasi-tropische baai met palmen.

DE PRIVÉTREIN VAN LEOPOLD II
Koning Leopold II liet regelmatig een speciale trein naar Beaulieu rijden, omdat hij alleen hier het klimaat vond dat perfect was voor de winter. Volgens lokale verhalen wandelde hij dagelijks naar Cap-Ferrat – dat hij destijds bijna volledig wilde kopen.

BEAULIEU-SUR-MER IN CIJFERS

Beaulieu-sur-Mer heeft ongeveer 3.900 inwoners (2022)

REISTIJDEN EN BEREIKBAARHEID

- Nice Airport → 25 minuten
- Monaco → 15 minuten
- Nice (centrum) → 20 minuten
- Cap-Ferrat → 5 minuten
- Villefranche-sur-Mer → 7 minuten

Het treinstation van Beaulieu-sur-Mer is uitzonderlijk goed verbonden met Nice, Italië en Monaco.

VASTGOED & MARKTCIJFERS (INDICATIEF)

De vastgoedmarkt in Beaulieu-sur-Mer is stabiel, gewild en premium.

Het aanbod is schaars — vooral villa's — waardoor prijzen hoog en waardevast zijn.

Gemiddelde prijzen (2025, indicatie):

- Appartementen: €9.500 – €12.500 per m²
- Huizen/villa's: €12.000 – €25.000+ per m² (premium segment, afhankelijk van zeezicht en tuin)
- Topvilla's met zeezicht of directe toegang tot Cap-Ferrat kunnen veel hoger liggen.

Vraag is structureel sterk, vooral van internationale kopers.



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.

HERROEPINGSRECHT BIJ AANKOOP

Bij de aan- of verkoop van onroerend goed in Frankrijk is de SRU-bedenktijd (Loi “Solidarité et Renouvellement Urbains”) een belangrijke waarborg voor kopers. Maar weet u precies wanneer deze termijn van tien dagen officieel begint te lopen? Een arrest van het Franse Hof van Cassatie (Cour de cassation, derde civiele kamer, 19 december 2024, nr. 23-12.652) heeft het debat definitief beslecht.

Wat is de SRU-bedenktijd?

Niet-professionele kopers van woonvastgoed hebben een herroepingsrecht van tien dagen.

Binnen deze periode mogen zij de koop zonder boete ontbinden. De manier waarop deze termijn wordt berekend is cruciaal, omdat dit bepaalt of een herroeping rechtsgeldig is.

De verduidelijking door het Hof (19 december 2024)

Het Hof bevestigde dat de bedenktijd begint op de dag ná de eerste aanbieding van de aangetekende brief waarmee de overeenkomst (compromis of promesse de vente) wordt betekend.

Zo werken de regels in de praktijk:

- Aangetekende post met ontvangstbevestiging: de termijn van tien dagen start op de dag na de eerste aanbieding van de brief.
- Persoonlijke overhandiging: de termijn start op de dag na de datum waarop de koper voor ontvangst tekent.
- Elektronisch aangetekende post: de termijn loopt vanaf de dag na ontvangst van de elektronische kennisgeving.

Dit arrest is belangrijk omdat er eerder onzekerheid bestond. Sommige praktijkjuristen meenden dat het aftellen pas één dag later begon, dus op de tweede dag na de kennisgeving.

Juridische grondslag

Twee wetboeken liggen hieraan ten grondslag:

- Code de la construction et de l'habitation (art. L271-1): bevestigt dat de termijn begint op de dag na de eerste aanbieding van de kennisgeving.
- Frans Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (art. 641): bepaalt dat, wanneer een termijn in dagen wordt uitgedrukt, de dag van de kennisgeving zelf niet meetelt.

Wat betekent dit voor de partijen?

- Voor kopers: let nauwkeurig op de exacte datum van kennisgeving om te voorkomen dat de bedenktijd verstrijkt.
- Voor verkopers en makelaars: zorg voor correcte informatieverstrekking om geschillen te voorkomen en naleving te waarborgen.

Wie heeft recht op de bedenktijd?

Het recht geldt uitsluitend voor niet-professionele kopers die woonvastgoed kopen—of dat nu de hoofdwoning, tweede woning of een investering is. Het omvat:

- Rechtstreekse aankoop van woonvastgoed.
- Onroerend goed bestemd voor bewoning.
- Aandelen die recht geven op een woning.
- Koop op plan (VEFA) en verkoop op termijn.

Waarom dit ertoe doet

Door het aanvangsmoment van de SRU-bedenktijd te verduidelijken, heeft het Hof meer rechtszekerheid gebracht in vastgoedtransacties. Een heldere toepassing van deze regel stelt alle partijen in staat met vertrouwen te handelen, de wet na te leven en het risico op geschillen te beperken.



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.

BEN VAUTIER – DE MAN VAN DE ZINNEN OP DE MUREN

Als je in Nice of aan de Côte d'Azur rondloopt, is de kans groot dat je zijn werk al eens gezien hebt, zonder dat je het wist. Korte, handgeschreven zinnen in witte letters op een zwarte achtergrond, vaak grappig, soms filosofisch, soms een tikje brutaal. Dat is Ben – voluit Benjamin Vautier (1935–2024) – een van de bekendste kunstenaars van de École de Nice.

Ben werd in Napels geboren, reisde als kind de halve wereld over en kwam in 1949 in Nice terecht. Daar begon hij als jonge twintiger in een boekhandel, later had hij een klein tweedehands platenwinkeltje. Die winkel, “Laboratoire 32”, groeide al snel uit tot een soort laboratorium voor ideeën. Kunstenaars als César, Arman, Martial Raysse en Yves Klein liepen er in en uit. Midden tussen de stapels platen begon Ben zijn eerste “schrijvingen” aan te brengen: korte zinnen die de voorbijganger direct aanspraken.





Zijn huis bij Nice

Zijn beroemde uitspraak:

"Om het even wat, om het even hoe, om het even waar kan een prachtig kunstwerk zijn."

typeert zijn hele manier van denken. Voor Ben hoorde kunst niet veilig in een museum, maar midden in het leven. Hij liet zich inspireren door Marcel Duchamp en de Fluxus-beweging en ging nog een stap verder: hij signeerde letterlijk van alles – van gebruiksvoorwerpen tot afval – om te laten zien dat kunst ook gewoon kan zijn wat we meestal over het hoofd zien. "Ik geloof dat kunst in de intentie zit en dat je alleen maar hoeft te tekenen," zei hij daar zelf over.

In de jaren 1960 en 1970 werd Ben een belangrijke naam in de internationale kunstwereld. Hij nam deel aan Documenta 5, exposeerde in het Centre Pompidou en opende zijn eigen mini-galerie in Nice: "Ben doute de tout" ("Ben twijfelt aan alles"), een ruimte van drie bij drie meter waar hij jonge kunstenaars een podium gaf. Zijn oorspronkelijke winkel in Nice werd later zelfs als compleet kunstwerk aangekocht en bewaard door het Musée national d'Art moderne (Centre Pompidou Paris).

Hoewel zijn kalligrafie speels en bijna kindelrijk oogt, zijn zijn teksten allesbehalve naïef. Ze gaan over ego, waarheid, kunst, macht en het dagelijks leven. Eén van zijn stokpaardjes was het kunstenaars-ego. Over componist John Cage zei hij eens:

"Als John Cage zegt: 'alles is muziek', is dat niet waar. Hij zegt eigenlijk: 'alles is John Cage!'"

Tot op hoge leeftijd bleef Ben actief: hij schreef, exposeerde, organiseerde discussies, stuurde lange nieuwsbrieven rond en vulde zijn huis in de heuvels van Nice met kunst, objecten, woorden en ideeën. Dat huis werd zelf een soort totaal-kunstwerk.

In juni 2024 kwam er een abrupt en tragisch einde aan zijn leven: Ben pleegde zelfmoord, één dag na het overlijden van zijn vrouw Annie aan een beroerte. Nice verloor daarmee niet alleen een kunstenaar, maar een stukje van zijn identiteit.

Voor wie de Côte d'Azur niet alleen wil zien als zon, zee en stranden, is Ben een mooie ingang naar de meer eigenzinnige, artistieke kant van de Niçoise cultuur. Zijn zinnen blijven hangen – soms luchtig, soms scherp – maar altijd met één boodschap: kunst en leven horen bij elkaar.

Waar zie je Ben in en rond Nice?

MAMAC – Musée d'Art Moderne et d'Art Contemporain (Nice)

Het MAMAC bezit een grote collectie werken van de École de Nice, waaronder meerdere stukken van Ben.

Le Magasin de Ben (gereconstrueerd)

Zijn originele winkeltje "Laboratoire 32" in Nice werd in 1972 gedemonteerd en later volledig gereconstrueerd in het Centre Pompidou in Parijs. Maar in Nice vind je nog steeds verwijzingen naar deze plek, vooral in tentoonstellingen rond de École de Nice.

De muurschriften in de stad

Ben's iconische witte zinnen op zwarte achtergrond duiken op in Nice én in omliggende dorpen. Ze zijn soms tijdelijk, soms semi-permanent, maar altijd herkenbaar. Let vooral op: kleine atelier-ruiten, kunstwinkels en culturele organisaties. Of gewoon op de langsrijdende bus!

Villa Arson (Nice)

Dit kunstcentrum en kunstacademie werkte regelmatig met Ben samen. Je vindt er vaak documentatie, archieven en tijdelijke presentaties die zijn werk contextualiseren binnen de Niçoise kunstscene.

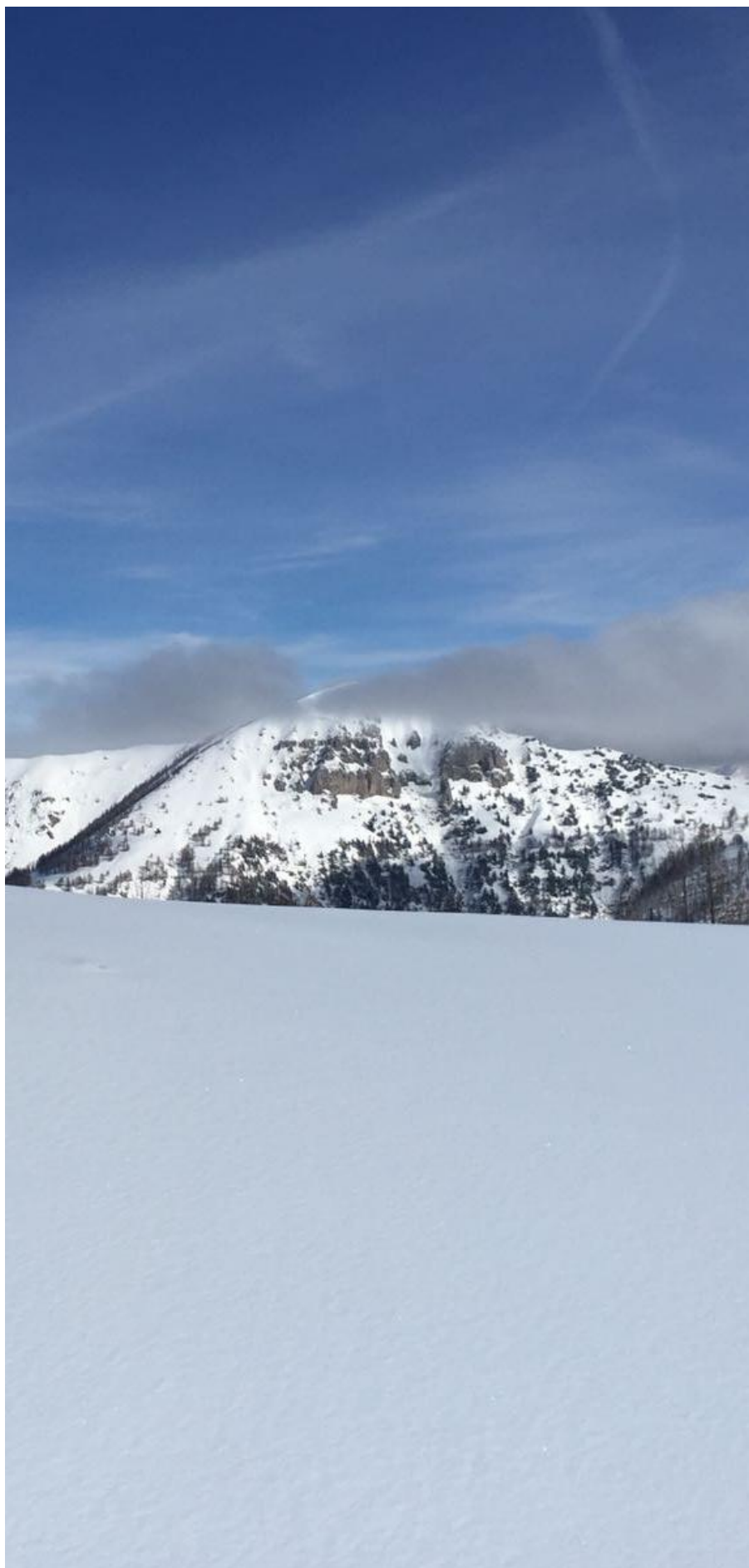
Zijn huis in Saint-Pancrace

Ben woonde sinds 1975 in een huis in de heuvels van Nice dat zelf een kunstwerk is: vol objecten, teksten, installaties en ideeën. Je kunt het niet bezoeken, maar wel van buitenaf zien tegen de heuvel, een soort creatieve "totale sculptuur" die het verhaal vertelt over wie hij was.

Sportief

WINTERHIKEN

Winterhiken is een enorme luxe van Zuid-Frankrijk — sneeuw én zee op 1 dag





DE STILLE MAGIE VAN DE BERGEN

Op nog geen uur van Nice ontdek je in de winter een andere wereld: witte toppen, rustige valleien en frisse berglucht die tintelt op je huid. Trek een dag erop uit en maak een winterhike.

3 BETOVERENDE WINTERROUTES

1. Vallée de la Gordolasque

Een brede, serene vallei in het Mercantourgebied. Perfect voor rustige wandelaars en fotografen.

2. Le Boréon

Charmant bergdorp, ideaal voor winterwandelingen. Regelmatig kans op het zien van gemzen.

3. Mont Chauve

De hike voor wie alles wil: uitzicht op zee én Alpen. Een panoramapunt dat vooral in de winter adembenemend is.

“Cappuccino met zeezicht, een uur later wandelen door de sneeuw. Dat kan alleen aan de Côte d’Azur.”

WAAROM WINTERHIKEN ZO BIJZONDER IS

- Rust & stilte — de paden zijn bijna leeg
- Stralend licht — de winterzon maakt het landschap poëtisch
- Mild klimaat — vaak 10–12°C op 1.000 meter hoogte
- Snel bereikbaar — vanuit Nice rijdt je in 45–60 min. naar het hooggebergte





“Alsof je over wolken loopt — zo voelt wandelen op raquettes.”

WANDELEN OP RAQUETTES

Raquettes maken winterwandelen makkelijker, veiliger en leuker. Je loopt moeiteloos over sneeuwvelden zonder weg te zakken.

Waarom raquettes?

- Geen ski-ervaring nodig
- Rustig, ontspannend, veilig
- Geschikt voor gezinnen
- Prachtige routes buiten de gebaande paden

Waar huren?

- Le Boréon Nordic Center
- Sportwinkels in Auron, Isola 2000, Valberg

Kijk voor mooie routes op deze site: [randoxygene](https://www.randoxygene.com).



Praktische tips

- Vertrek vroeg — mooiste licht
- Check weer & sneeuwhoogtes
- Goede schoenen + laagjes
- Water + snacks (hutten vaak gesloten)
- Route downloaden vooraf (bereik varieert)



Why us?



*Your Boutique Real Estate agency
on the Côte d'Azur*

BEGELEIDING VAN HET HELE KOOPPROCES, VAN BOD TOT OVERDRACHT

tóco d'azur is een boutique real estate agency met een persoonlijke, zorgvuldige en internationale aanpak. Wij begeleiden klanten bij het kopen én verkopen van woningen aan de Côte d'Azur, met een sterke focus op kwaliteit, transparantie en aandacht. Geen massakantoor, maar een betrokken team met persoonlijke aandacht.

Onze kracht ligt in het combineren van technische kennis, lokale marktinzichten en een nuchtere werkwijze die internationale klanten waarderen, of u nu een woning zoekt of juist wilt verkopen: wij zorgen dat het proces helder, eerlijk en volledig begeleid verloopt.

Wat ons bijzonder maakt, is onze manier van werken: kleinschalig, zorgvuldig en volledig afgestemd op de wensen van onze klanten. Geen standaard benadering, maar advies op maat, gebaseerd op feiten, ervaring en kennis van de Franse vastgoedmarkt.

Onze boutique-aanpak betekent:

- ✓ persoonlijk contact van begin tot eind
- ✓ volledige transparantie in alle stappen
- ✓ ruimte voor detail, zorg en nauwkeurigheid
- ✓ flexibiliteit om écht mee te denken



*Your Boutique Real Estate agency
on the Côte d'Azur*

Het grootste deel van onze klanten komt naar ons voor aankoopbegeleiding, en dat is niet voor niets. Het Franse koopproces is uniek, juridisch complex en kan voor buitenlanders snel onoverzichtelijk worden. Wij maken dat helder, overzichtelijk en veilig.

“We kijken verder dan het uitzicht. We kijken naar de fundering, de techniek en het papierwerk.”

Onze achtergrond in bouwkunde, projectmanagement en lokale regelgeving maakt dat we woningen niet alleen beoordelen op esthetische aspecten, maar ook op structuur, waarde en risico's. Ons team bestaat volledig uit Nederlandse professionals die al jarenlang in Frankrijk wonen. Dat resulteert in een unieke mix: Nederlandse duidelijkheid & betrouwbaarheid + Franse charme, flair en lokale expertise.

Wij begeleiden Noord-Europeanen, Britten, Amerikanen en andere internationale klanten die zoeken naar zekerheid, kwaliteit en rust in het proces.

Twijfelt u nog? Neem contact met ons op voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek!

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!

*Happy Holidays and a Marvellous
2026*

WWW.TOCODAZUR.COM
CONTACT@TOCODAZUR.COM
+33 4 93 57 83 99

CONTACT ONS