

# Außergewöhnliches provenzalisches Anwesen – Aix-en-Provence – Hauptwohnsitz + Gîtes & Freizeitanlagen

Villa / Kauf

## Allgemeine Informationen

### Allgemein

Objekt-Nr:	M97
Adresse:	FR-13080 Aix en Provence Bouches-du-Rhône Frankreich
Region:	Provence-Alpes-Côte d'Azur

### Preise

Kaufpreis:	2.100.000,00 EUR
Preis verhandelbar:	ja
Mieteinnahmen p.a. IST:	90.000,00 EUR
Courtage inkl. Mwst:	ja
provisionspflichtig:	ja

### Flächen

Wohnfläche:	350 m <sup>2</sup>
Zimmerzahl:	10
Grundstücksfläche:	14.000 m <sup>2</sup>
vermietbare Fläche:	150 m <sup>2</sup>

### Ausstattung

Balkon / Terrasse:	ja
Swimmingpool:	ja

### Zustandsangaben

Baujahr:	1970
Alter:	Altbau
Zustandsart:	gut

### Verwaltung

Nutzungsart:	Anlage / Rendite, Freizeit, Gewerbe, Wohnen
Gewerbliche Nutzung möglich:	ja
als Ferienimmobilie geeignet:	ja

## Energieausweis

Energieausweis vorhanden:                    nein

## Beschreibung im Detail

Eingebettet in eine üppige, 1,4 Hektar große grüne Oase im Herzen der Provence, in unmittelbarer Nähe der prestigeträchtigen Stadt Aix-en-Provence, bietet dieses einzigartige Anwesen eine seltene Kombination: ein geräumiges Familienhaus, hohes Mietpotenzial mit attraktiver Rendite und umfassende Freizeiteinrichtungen. Als wahre Oase der Ruhe vereint dieses Anwesen provenzalischen Charme mit spektakulärem Raumangebot und allgegenwärtiger Natur.

### Beschreibung der Immobilie

Das Anwesen wurde als vielseitiger Lebens- und Empfangsraum konzipiert und besteht aus verschiedenen Wohngebäuden, die intelligent angeordnet sind, um Privatsphäre und fließende Übergänge zu gewährleisten.

Der Hauptwohnsitz (ca. 172 m<sup>2</sup> Carrez): Ein geräumiges Familienhaus auf zwei Ebenen, das großzügige Wohnbereiche bietet:

Ein großer Wohn-/Essbereich von über 41 m<sup>2</sup>, das wahre Herz des Hauses, mit Zugang zum Außenbereich.

Eine separate Küche mit angrenzendem Vorratsraum.

5 Schlafzimmer insgesamt, darunter eine Master-Suite im Erdgeschoss mit eigenem Badezimmer.

Ein 17 m<sup>2</sup> großes Büro im Obergeschoss, ideal für Home-Office oder als Bibliothek.

Funktionale Nebenräume wie ein Heizungs-/Waschraum und eine große angrenzende Garage von 31 m<sup>2</sup>.

Das Vermietungs- & Gästepotenzial (insg. ca. 111 m<sup>2</sup>): Das Anwesen umfasst unabhängige Einheiten, die sich perfekt für saisonale Vermietungen oder die Unterbringung von Gästen eignen:

Zwei Gîtes (ca. 83 m<sup>2</sup> gesamt): Ein separates Gebäude mit zwei Duplex-Apartments, die jeweils über ein Wohnzimmer/Küche, ein Duschbad und zwei Schlafzimmer im Obergeschoss verfügen. Energieklasse DPE C, was eine hervorragende Energieeffizienz bietet.

Zwei Studios (ca. 28 m<sup>2</sup> gesamt): Ein unabhängiges Gebäude mit zwei Studios, ideal für Kurzaufenthalte.

#### Lebensumfeld und Lifestyle

In einer begehrten Gegend nahe den Alpilles gelegen, mit einfachem Zugang zu den Hauptverkehrsachsen, bietet das Anwesen eine unvergleichliche Lebensqualität. Sie profitieren von einer prestigeträchtigen Adresse inmitten eines 1,4 Hektar großen Parks (14.091 m<sup>2</sup>), der komplett eingezäunt und landschaftlich gestaltet ist.

Das Anwesen ist ganz auf Entspannung und Freizeit ausgerichtet und umfasst:

Einen schönen eingelassenen Swimmingpool.

Einen privaten Tennisplatz.

Ein großes Atelier: Ein geräumiger Raum von 36 m<sup>2</sup> (ehemalige Boxen).

Einen Carport und zahlreiche Parkplätze.

#### Technische Highlights & Vorzüge

Gesamtwohnfläche: Ca. 283 m<sup>2</sup> (kumulierte Carrez-Flächen).

Grundstück: 14.091 m<sup>2</sup> bewaldeter Park.

Energieeffizienz & Klima (DPE/GES):

Haupthaus: Energieklasse D (189 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr) / Treibhausgasemissionen Klasse C (25 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/Jahr).

Gîtes: Energieklasse C (158 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr) / Treibhausgasemissionen Klasse A (5 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/Jahr).



Studios: Energieklasse D (268 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr) / Treibhausgasemissionen Klasse B (8 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/Jahr).

Komfort: Luft-Luft-Wärmepumpen (Klimaanlage) , Doppelverglasung, und verschiedene Heizsysteme, darunter ein Holzkamin.

Nebengebäude: Garage, Vorratsraum, Atelier (36 m<sup>2</sup>).

#### Potenzial und Lebensstil

Dieses Anwesen ist weit mehr als nur ein Wohnort; es ist eine Lebensentscheidung und eine geschäftliche Gelegenheit. Es richtet sich an eine Familie, die Platz und Grün sucht, oder an einen Investor, der durch die bestehenden Mieteinheiten eine sofortige Rentabilität anstrebt. Die Fähigkeit, große Familien und Touristen zu beherbergen, macht es zu einem nachhaltigen und entwicklungsfähigen Immobilienvermögen.

#### Weitere Informationen

Typ: Immobilienkomplex / Anwesen.

Baujahr: Haupthaus (1948-1974) , Gîtes (1983-1988) , Studios (1985).

Standort: Aix-en-Provence.

Wir laden Sie ein, diese seltene Immobilie bei einer privaten Besichtigung zu entdecken. Kontaktieren Sie uns noch heute, um Ihren Termin zu vereinbaren! Videopräsentation verfügbar. Die Maklergebühren gehen zu Lasten des Verkäufers.

Zuständiger Makler für den Verkauf: Hr. Sylvain Serge Talvan - +33 6 58 49 85 16 - sylvain@talvans.com Talvan's International - Paris Real Estate Agency (Google-Suche) oder TALVANS.COM Transaktionskarte: CPI 7501 2018 000 030 535  $\triangle$  KEINE GELDER GEHALTEN - KEINE FINANZGARANTIE





Talvan's International Real Estate  
Mr Sylvain Serge Talvan  
Quai Louis Bleriot 8, FR-75016 Paris 16e Paris, Frankreich

---

## Agentur

---

### Das Angebot wird betreut von

<b>Firma:</b>	Talvan's International Real Estate
<b>Adresse:</b>	Quai Louis Bleriot 8 FR-75016 Paris 16e Paris France / Ile-de-France
<b>Aufsichtsbehörde:</b>	CCI Paris France
<b>Handelsregister:</b>	839 611 308 RCS de Paris, France
<b>USt-IdNr:</b>	FR16839611308
<b>Vertretungsberechtigter:</b>	Mr Talvan Sylvain Serge
<b>Webseite:</b>	talvans.com

### Ihr Ansprechpartner

<b>Name:</b>	Mr Sylvain Serge Talvan
<b>Telefon:</b>	+33658498516
<b>Mobiltelefon:</b>	+33658498516
<b>E-Mail:</b>	contact@talvans.com