

Bauvorhaben: Chalet mit Außenpool und Sauna in Süd-Frankreich

Seit 20 Jahren betreibt die Familie Roggatz ein Ferienhaus, herrlich gelegen in den Bergen, und doch nur 40 Minuten von den Stränden des Mittelmeers und Montpellier.



Das Anwesen diente zur Überwinterung im Warmen für unsere Senioren, als Ferienhaus im Sommer oder es wurde ganzjährig an lokale Familien vermietet. Nicht zuletzt als sichere Investition mit guter Rendite hat es seinen Zweck vorzüglich erfüllt.

In weiser Voraussicht wurde um das Haus herum in über 10.000 qm Baugrund investiert. Jetzt wollen wir unsere Erfahrung und unser Kapital nutzen, um ein weiteres Haus und einen zentralen Pool mit Sauna zu errichten. Nach Verkauf des neuen Chalets können so pö a pö 6 weiteren Häuser auf dem Grund errichtet und verkauft werden.

Das Anwesen hat eine einmalige Aussicht und ist dennoch



leicht erreichbar.

Das Zentrum von Lodeve ist mit dem Auto nur ca. 6 Minuten entfernt. (Kleinstadt)

Der Schulbus hält direkt vor dem Grundstück.

Für Pendler ist die neue freie Autobahn A75 sehr schnell erreicht.

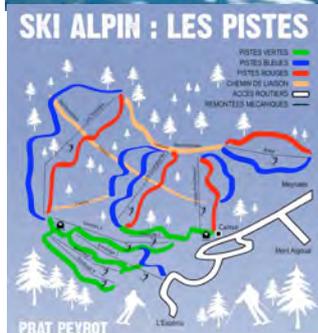
Man erreicht Montpellier oder den Strand über diese Autobahn in nur 40 Minuten.

Familien und Senioren aus Deutschland profitieren von der schnellen und günstigen Verbindung zur Côte d'Azur mit ICE & TGV oder Billigfliegern.

So kostet der ICE&TGV von Hamburg nach Avignon nur €50. Von dort kann man sich dann abholen lassen.

Freizeit Angebot

Das Freizeitangebot ist ebenso vielfältig. So ist das nächste Skigebiet mit 9 Liften auf 1500 m nur 70 Km entfernt. Der Lac du Salagou als Karpfen-Angler- und Segler-Paradies ist nur 15km entfernt und Strand, Marinas und Großstadt nur 60 km entfernt.



Wohnanlagen Konzept

Es soll hier eine Wohnanlage entstehen, die durch einen Verbund eine Vielzahl von Schwierigkeiten löst, welche wir über die Jahre erfahren haben. Dies sind:

- Ein Pool ist für sein eigenes Vergnügen, sowie für ein leichtes Vermieten der Häuser sehr wichtig. Er ist jedoch teuer und wird selten benutzt. Die Lösung ist das Aufteilen der Kosten eines Pools mit Sauna zwischen den 10 Wohneinheiten.
- Wenn die Wohneinheiten als Ferienhaus, Winterresidenz oder ganzjährig vermietet werden soll, so braucht man immer eine Person vor Ort, die Annoncen, Besichtigungen, Abwicklung und Notfallreparaturen vornehmen kann.
- Man braucht eine Person vor Ort die Englisch oder sogar Deutsch sprechen kann und beraten kann.
- Die Gartenpflege kann besser zusammen realisiert werden.
- Die Häuser können vor Ort sicherheitsüberwacht werden.
- Man kann sich mal vom Flughafen abholen lassen oder für Einkäufe sich ein Fahrzeug ausleihen.
- Für Senioren ist eine Kontaktperson die mal was schnell helfen kann unerlässlich.

All diese Zusatzdienstleistungen zielen darauf ab, Käufer zu finden, die diese Häuser nur zum Teil, oder erst im Alter voll nutzen wollen. Dieses erzeugt einen essenziellen Mehrwert, wodurch für die Einzel-Immobilien ein besser Verkaufspreis erzielt werden kann. Denkbar wäre auch eine dedizierte Siedlung für deutsche Senioren.



rot = jetzt geplantes Chalet, gelb = Sauna/Spa Haus, blau = Pool, grau = 2 bereits existierende Häuser, grün = in Zukunft geplante Chalets, rot-umrandet = gesamtes Grundstück

Bauvorhaben:

Chalet mit Nebengebäuden in den Bergen Süd-Frankreichs

Bauherr:

Konstantin Roggatz

Das Vorhaben:

Es ist geplant ein Haus mit Nebengebäuden auf einem bereits in Besitz befindlichen Grundstück in Süd-Frankreich zu errichten, um Für die Familie Roggatz ein Domizil zu erschaffen.

Das Haus



Das geplante Haus hat 210qm Wohnfläche

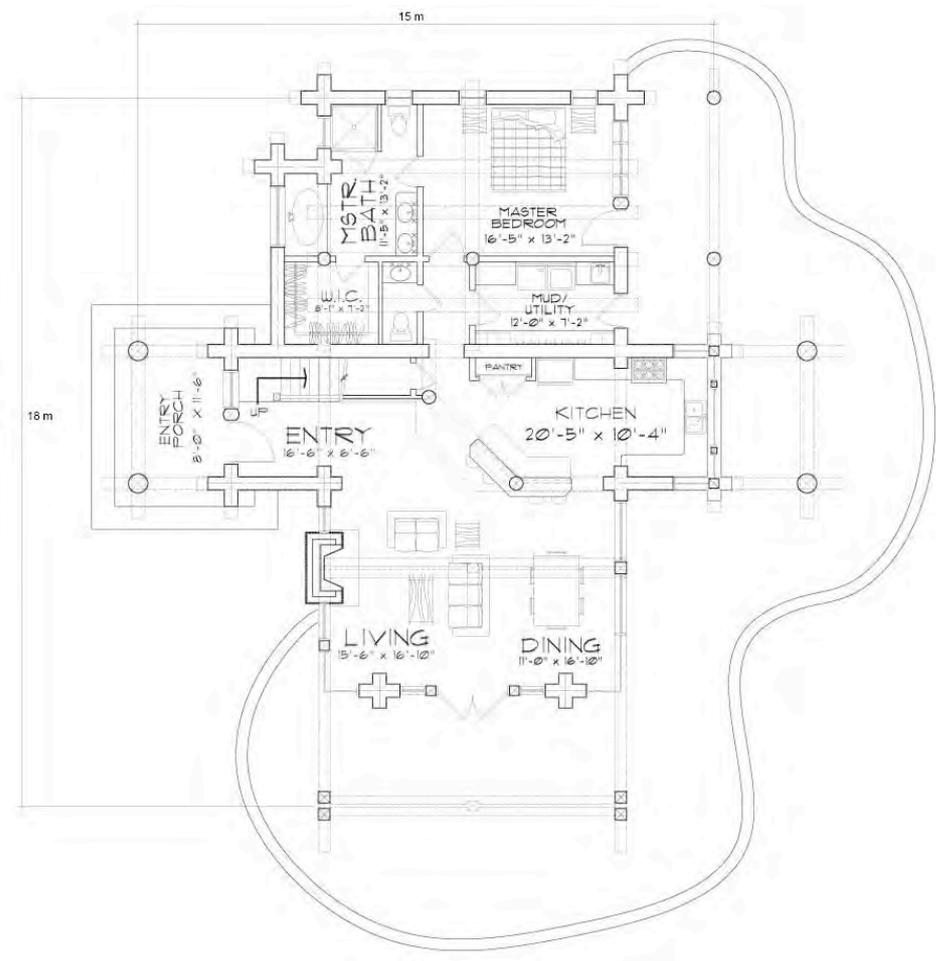
55qm im Obergeschoss

155qm im Erdgeschoss

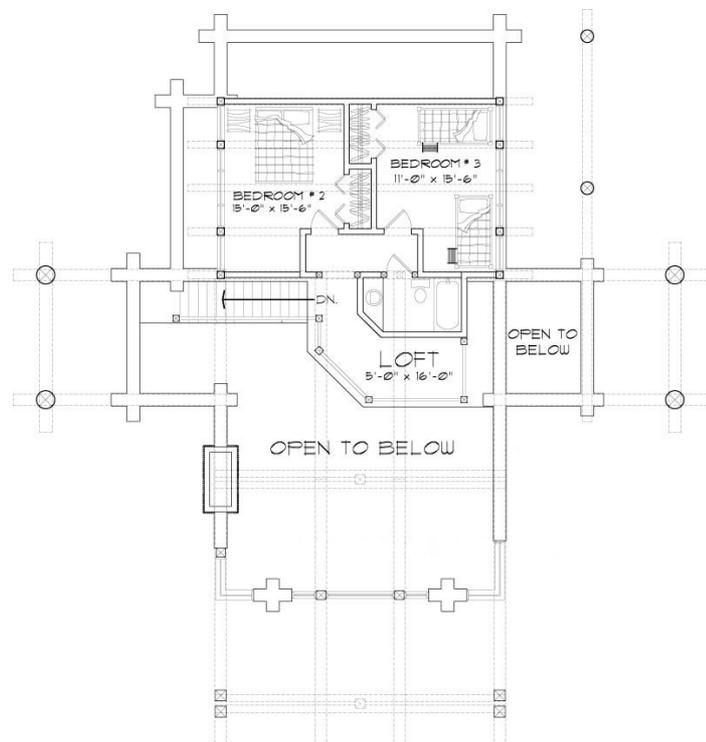
185qm Nutz und Außenflächen

Der Grundriss

Das Erdgeschoss ca. 18x15
Meter



Das Obergeschoss



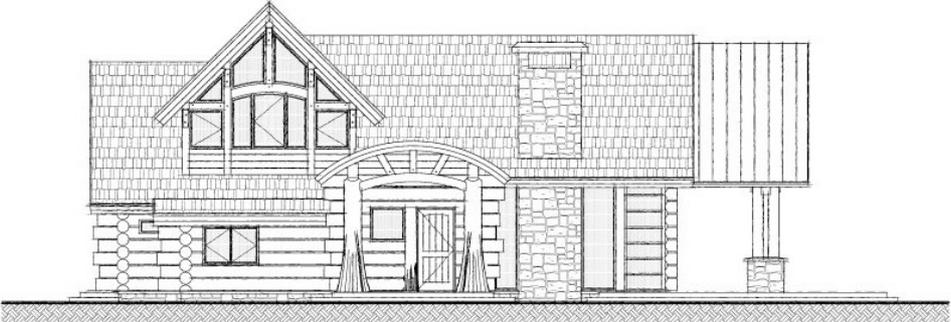
Seitenansichten



FRONT ELEVATION



REAR ELEVATION

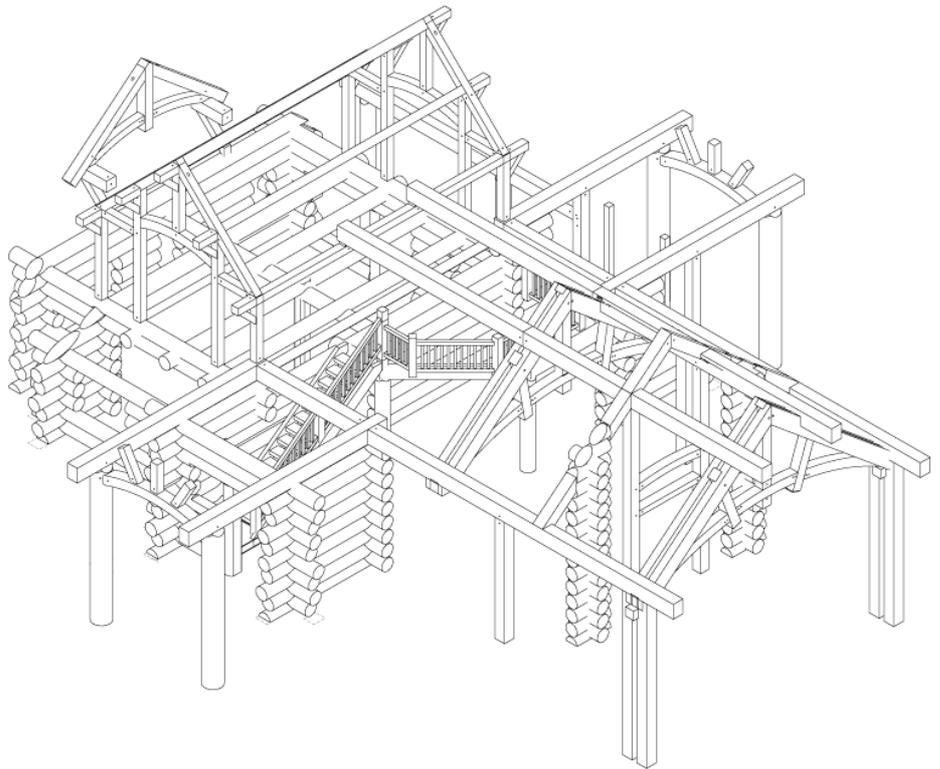


LEFT ELEVATION



RIGHT ELEVATION

Struktur der Konstruktion:



Finanzbedarf:

Budget für das Haus
€250.000

€ 250.000,--

Erschließung, Nebengebäude, Pool/Spa/Park

€ 100.000,--

Gesamt:

€ 350.000,--

Beleibares Eigenkapital:

in Frankreich (1-Ranig)

1 Villa (2 Wohnungen) 160qm auf 2000qm

400.000,--

Baugrundstücke a ca. 3000qm (€70/qm)

210.000,--

in Deutschland (2-Ranig)

Wohnanlage 10 Wohneinheiten 2 gew ca. 5440 Kaltmiete 980.000,--

Subtotal:

1.590.000,--

Hypothesen auf Deutsche Immobilie

- 250.000,--

Baukosten Budget des Chalets:

Baubegleitung/Architekt	25.000,--
Erschließung	5.000,--
Erdarbeiten	3.000,--
Fundament und Maurer	40.000,--
Holzaufbauten	60.000,--
Treppenbau	6.000,--
Dachdecker/Dachbelege	12.000,--
Trockenbau	4.000,--
Terrassenbauten	10.000,--
Estrich	4.000,--
Fenster	16.000,--
Innentüren	4.000,--
Außentüren	8.000,--
Heizungsinstallation	6.000,--
Kaminofen	6.000,--
Elektroinstallation	5.000,--
Beleuchtung	3.000,--
Klempner	1.500,--
Sanitärarbeiten/Bäder	6.000,--
Küche	5.000,--
Fliesen Beläge	5.000,--
Innenputz	2.000,--
Malerarbeiten	8.000,--
<u>Bepflanzungen</u>	<u>4.000,--</u>
Total:	248.500,--

Baukosten Budget Nebenanlagen, Spa Pool:

Steuerberatungskosten	1.000,--
Baubegleitung/Architekt	5.000,--
Baugrund Analyse	2.000,--
Geometer	2.000,--
Baugenehmigungskosten	1.000,--
Versicherung	1.000,--
Reisekosten	2.000,--
Klärgrube	8.000,--
Swimmingpool	18.000,--
Sauna/Spa Gebäude	22.000,--
Carports	8.000,--
Solaranlage Pool	3.000,--
Hangbefestigungen	5.000,--
Wege im Park	5.000,--
Beleuchtungen	4.000,--
Bepflanzungen	8.000,--
Bewässerungsanlage	2.000,--
<u>Sonstiges</u>	<u>2.000,--</u>
Total:	99.000,--



Der Bauherr

Er ist als Ingenieur und Marketing Fachmann in den USA ausgebildet worden und hat viele Jahre im Import/Export als Geschäftsführer gearbeitet.

Zur Arbeit und Bauüberwachung steht Ihnen eine kleine Wohnung auf dem Baugrundstück zur Verfügung.

Konstantin Roggatz
Bahnhofstraße 74
25560 Puls
Deutschland

Tel. 04892 890 4640
Tel. 0172 4502579
Fax: 04892 890 4641
k.roggatz@roggatz.com

Villa Giovanna
Route de Vinas
34700 Lodeve
Frankreich