

France4U.eu
FLSUC670'60



Voor u een handtekening zet!

Benjamin Haas
Makelaar



Voor u een handtekening zet!

Reden van aankoop

Budget

Waar in Frankrijk

Waar vind je huizen te koop

Huis bezoektips

Huis kooptips

Wat men zegt

- Het is altijd mooi weer in Frankrijk
- Franse makelaars zijn dieven
- Fransen houden zich niet aan de afspraken
- Ik koop wel een opknappertje, dan kom ik wel uit met mijn 100 000 euro

Reden van aankoop

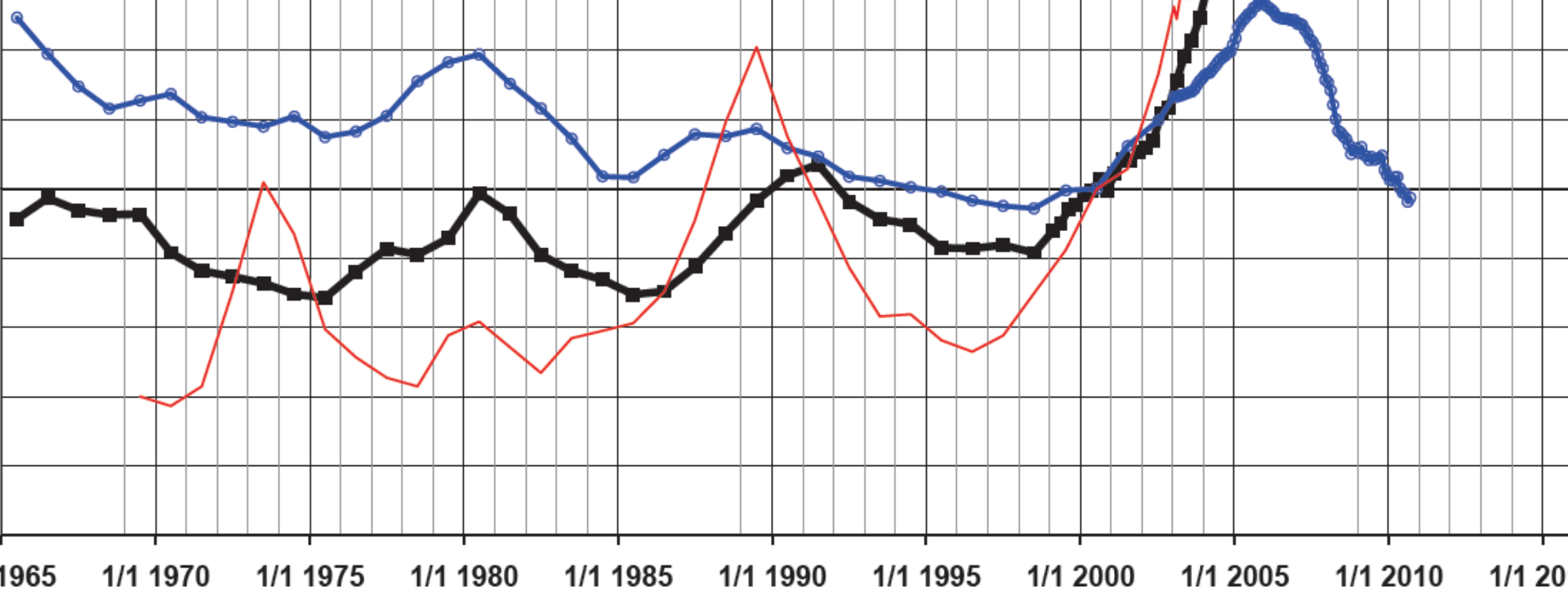
- Recreatie/pensioen
 - Wat zijn uw interesses
 - Pas op met seizoenen
- Inkomensafhankelijk
 - Vind een eerst baan, dan pas het huis!
 - Toerisme: Gîte, B&B
 - B&B kamer -> 5 000 euro per jaar
 - Table d' Hote -> plus 50%
 - Gîte -> 10 000 euro per jaar

Bepaling van Budget

- Reserveer voor het goede leven
- Reserveer voor verbouwingen
- Neem bijtijds contact op met een adviseur om financieringsruimte te kennen

**Comparaison internationale:
indice du prix des logements
rapporté au revenu disponible par ménage
Base 2000=1**

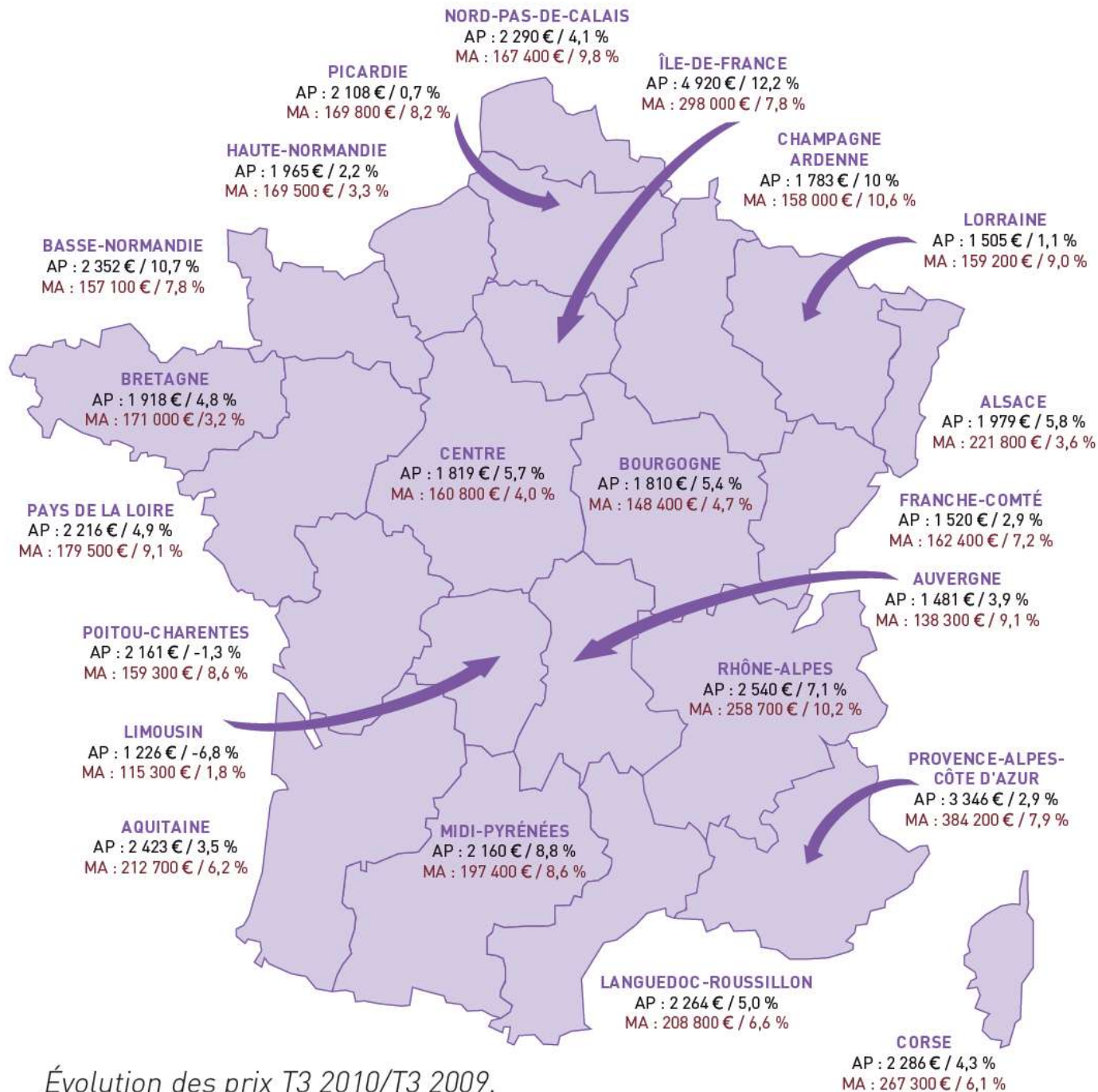
- France
- Etats-Unis
- Royaume-Uni



Prijs 2010/2009

AP: appartement

Ma: Maisons



Évolution des prix T3 2010/T3 2009.

Prijzen per regio

	euro/m ²
1 Limousin	1472
2 auvergne	1528
3 Lorraine	1623
4 Franche compte	1635
5 Bourgogne	1730
6 Chanpagne	1878
7 centre	1887
8 Haute Normandie	2075
9 Midi Pyrenees	2075
10 Poutou charentes	2084
11 Picardie	2162
12 alsace	2179
13 Bretagne	2217
14 Nord pas de calais	2351
15 aquitaine	2418
16 Basse normandie	2418
17 Pays de la loire	2497
18 Languedoc roussik	2581
19 Rhone Alpes	2602
20 PACA	4761
21 Ile de France	4888
22 Corse	5595

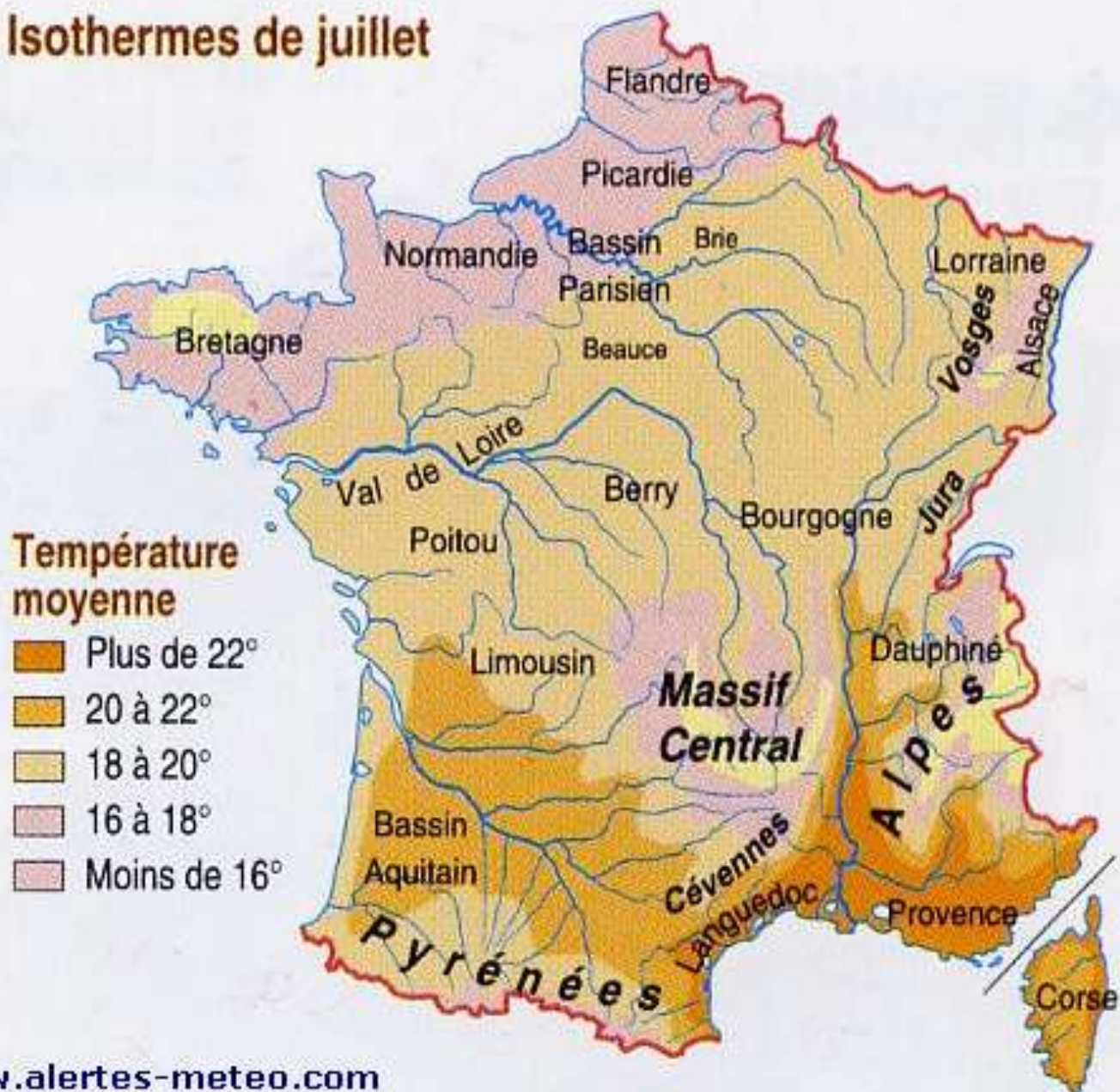
bron: explore immo

Heures d'ensoleillement

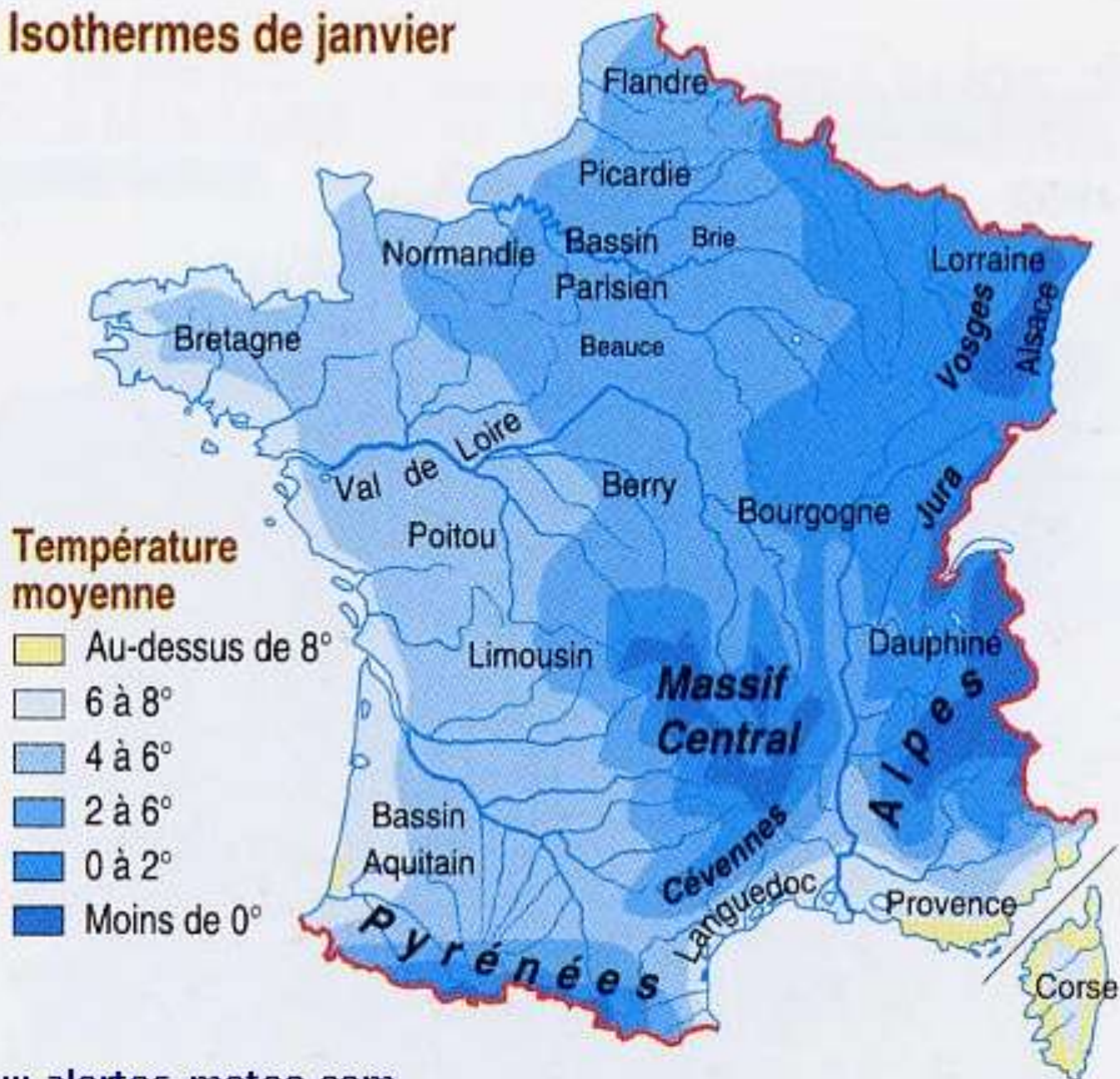
Moyenne annuelle



Isothermes de juillet



Isothermes de janvier



Précipitations annuelles

Hauteur moyenne
(en mm)

- plus de 2 000
- 1 200 à 2 000
- 1 000 à 1 200
- 800 à 1 000
- 600 à 800
- moins de 600



Waar in Frankrijk kopen?

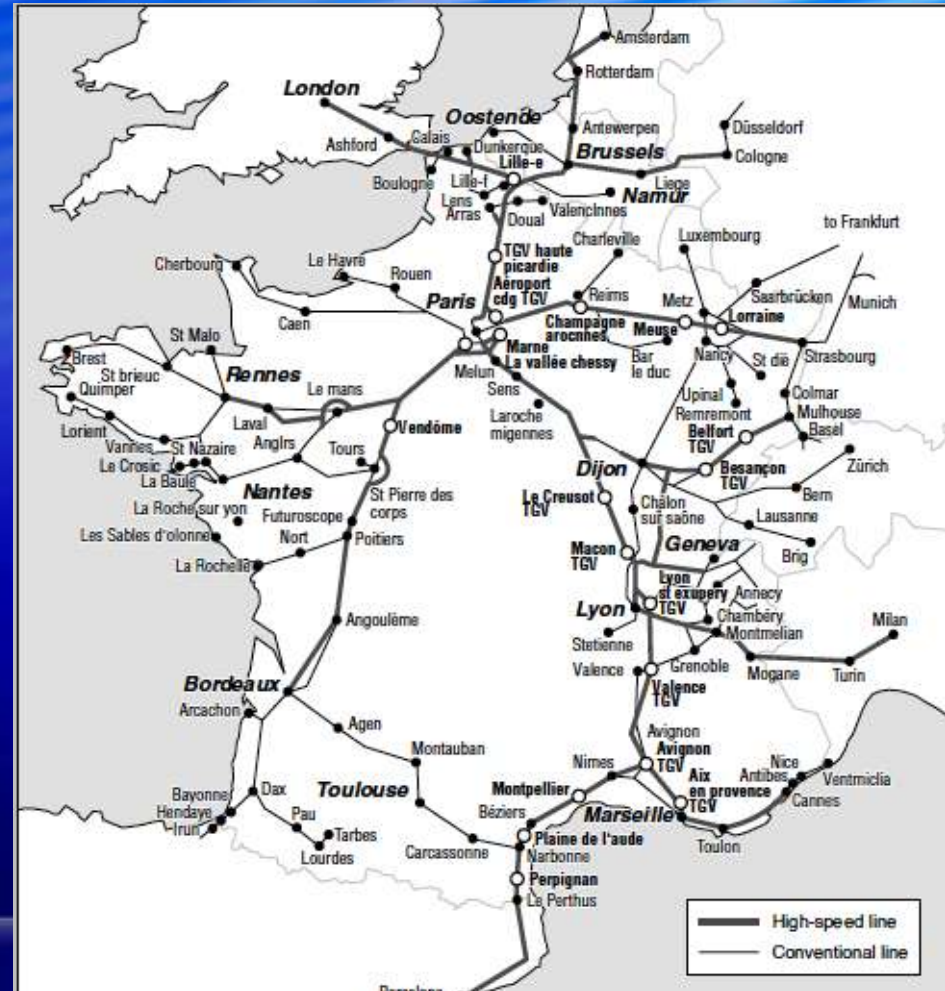
Andere factoren

- Duurder rondom steden
 - Met de lunch naar huis!
- Goed renderende toeristische plekjes zijn duurder
- Houd rekening met lokale economie

Waar in Frankrijk kopen?

Reismogelijkheden

- Autosnelweg/max. 8 uur rijden
- TGV-/treinstations
- Vliegvelden



Waar in frankrijk kopen?

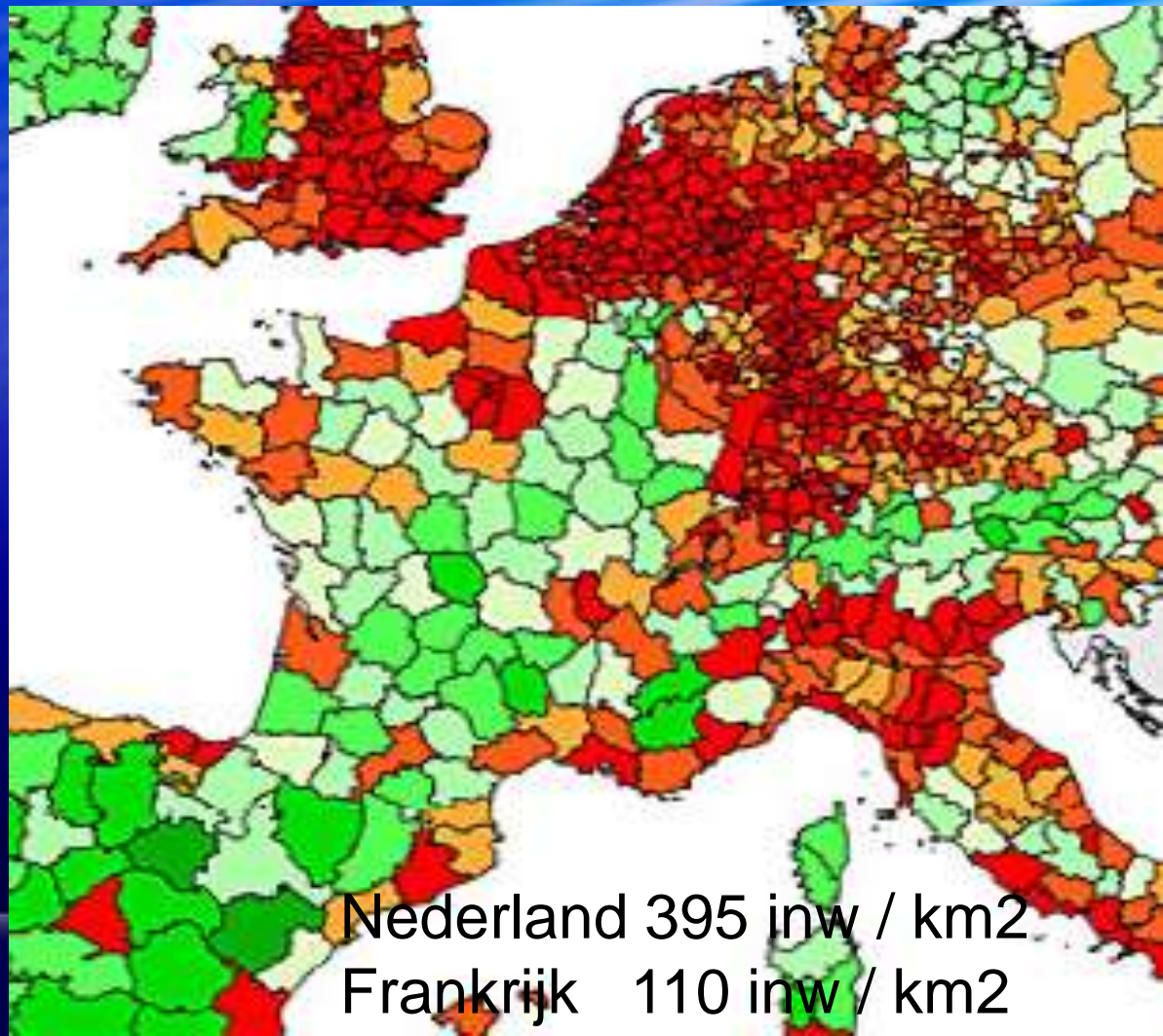
Rust <-> Stad

A la campagne

Contact met
bevolking

Sociale
activiteiten

Veiligheid



Waar huizen te koop vinden?

- 60% van aankopen gaan buiten makelaar om
Makelaar heeft zelden exclusiviteit
- Particulier a particulier -> pap.fr
- Notarissen -> immonot.com
- Gemeentehuis
- Bezoek internetsite van lokale krant; bijv. Journal de Saone et Loire
- Kies een makelaar/notaris ter plaatse; praat met de “negotiateur” die de huizen kent
- Portals
 - Green acres, se loger, etc.
Kijk in franse taal
Informatie is afhankelijk van makelaar die ermee adverteert

Waarom dan toch een makelaar?

- Veilig:
 - Beschermd beroep
 - Gecontroleerd door prefectuur
 - Garanties en verzekeringen verplicht
 - Begeleiding tijdens koopproces
- Ter plaatse
 - Waarschuwen als er iets te koop komt
 - Hulp met vertalingen, en contacten leggen
 - Lokale kennis

Huis bezoektips

- **Neem de tijd:** even een weekend op en neer is niet zinvol, zondag is alles gesloten, maandag meestal ook
- **Maak afspraken van te voren,** houd je er aan, Fransen zijn wèl op tijd
- **Zorg dat je mobiele telefoon het doet in Frankrijk**
Nog beter neem een lokaal mobiel abonnement
- **Laat kinderen en honden thuis**
- **Notitie blok en digitale camera mee:** leg je bevindingen vast

Huis bezoektips

- Wees eerlijk
 - Geef aan de makelaar meteen je mening, hij kan erop inspelen met alternatieven; makelaar rent 2x zo hard als jij je financieringsplan meedeelt
- Niet meteen enthousiasme laten zien
 - Geef makelaar de ruimte om bod te doen
- Bezoek de omgeving
 - Houd altijd tijd over om de omgeving te bestuderen, idealiter rondom het gekozen huis; niet week met afspraken volproppen!
- Koop niet als je de regio niet goed kent

Huis bezoektips

nog laatste bezoek 6 tips

- Locatie
- Locatie
- Locatie
- Leer Frans
- Leer Frans
- Leer Frans

Huis kooptips - doen van een bod

- Vraag om een beredenering van de taxatie
- Laat de makelaar je adviseren
- Gebruik de makelaar als tussenpersoon
- Leg meteen de condities vast:
 - Technisch rapport
 - Tijd nodig om financiering te regelen
 - Bouwtoestemming
 - Tijdsbestek, bijv. “ik wil erin voor kerstmis”
 - Geldigheid van het bod

Huis kooptips

Technisch rapport

- Eigenaar levert groot aantal rapporten op zijn kosten
 - Lood
 - Asbest
 - Energie verbruik
 - Gas en electra
 - Septic tank
 - Omgevings variabelen
- Aanvullend technisch rapport kost vanaf 800 euro

Tijdsverloop

Bod Okay	START
Compromis (compleet)	1 week 7 dagen bedenktijd
Financierings clausule	30 tot 40 dagen 21 dagen afkoelen!
Notaris doet onderzoek	30 dagen
Verkoop acte	2 a 3 Maanden na start

Huis kooptips

Promesse d'achat

Alleen tekenen als je het begrijpt!

- Compromis, promesse, etc. ->bindend document
- Vraag om vertalingen, of laat het document duidelijk uitleggen

Huis kooptips

Zaken te regelen vóór aankoop

Bezoek specialist over:

- Koopvorm
- Financiering
- Vermogen
- Erfrecht

Open een lokale bankrekening

- Makkelijk voor aansluiting voorzieningen (gas, water, elektra)

Verzeker het huis

Bezoek huis voor de ondertekening van akte

Gefeliciteerd!

- Maak contact met burens, ook als je geen Frans spreekt
- Ga naar de lokale festiviteiten
- Koop lokaal, neem lokale mensen aan

Geniet

France4U.eu
Ἡ ΓΑΛΛΙΑ



Burgundy4U.eu
Βουργουνδία



Loire4U.eu
Λωαίρη



Languedoc4U.eu
Γαλιερ



Limousin4U.eu
Λιμουζίν



FrancheComté4U.eu
Ἡ ΓΑΛΛΙΑ



France4U.eu
FLSUC670'50



Groot aanbod: 1200 en binnenkort meer
Rechtstreeks contact
Interactieve website
Makelaars met jarenlange ervaring

Uw aankoop is veilig in onze handen!

Tot ziens op France4u.eu

Taking a good pick of the place

- Geographical area (potential of market, easily accessible)
- Predisposition place (charming, space, ability, works)
- Economic potential (business plan, investment valuing)

Take a good pick of the place with apryme expert appraisal. Appraisal of your property: 1500€ all inclusive price

Carrying out your project

Works:

- Budget, the right price for a right service
- Financing (bank, subsidies, tax advantages)
- Architect (quality of arrangement, decoration, timing)
- Fittings (what ? how many ? when? Prices)
- Suppliers (selection, overseeing, price, quality, timing)
- Your project (concept, fittings, suppliers, marketing, communication, price list)
- Administrative obligation (city planning, fire safety, public access building, disabled person access, HACCP, tax system)

Thanks to 10 years experience apryme assist in carrying out your project & set up your business.

Receive your guest

It's your turn !

