FRANÇAIS

Deux habitations avec piscine à Salelles-du-Bosc

Vente directe entre particuliers · Hérault · Près du lac du Salagou



163 m²	**1 085 m²**	**485 000 €**	**A / A**

Sur un terrain arboré de 1 085 m², cette propriété de 163 m² habitables comprend une villa principale de plain-pied et une seconde maison mitoyenne, chacune avec son propre accès. Les deux habitations sont disponibles immédiatement.

Villa principale — 98 m²

Séjour avec cuisine ouverte de 48 m², trois chambres, salle d’eau avec douche à l’italienne accessible PMR, deux WC. Grande terrasse couverte de 40 m² avec barbecue provençal.

Seconde habitation — 65 m²

Maison sur deux niveaux, avec accès indépendant. Au rez-de-chaussée : séjour et cuisine ouverte, salle d’eau avec WC et cellier. À l’étage : deux chambres, bureau et WC.

Extérieurs et dépendances

Piscine au sel sécurisée, terrain arboré, potager, verger, boulodrome, bassin d’ornement et grand espace de stationnement. Garage/atelier et local piscine de 30 m², ainsi qu’un abri de jardin de 12 m².

Équipements et confort

Pompe à chaleur air/eau, plancher chauffant, climatisation, fibre, aspiration centralisée, portail automatique, arrosage automatisé, volets motorisés Somfy. Isolation et toiture indiquées comme neuves, travaux réalisés avec des matériaux de qualité ; aucun travaux à prévoir selon la propriétaire.

Situation et accès

22 rue de Launiac, Salelles-du-Bosc (Hérault). Rivière annoncée à 500 m, chemins de randonnée et VTT accessibles aux alentours. Lac du Salagou : env. 8 min ; commerces : env. 6 min ; Clermont-l'Hérault et Lodève : env. 10 min ; Montpellier et Béziers : env. 35 min ; plages : env. 45 min. École primaire dans la commune et transports scolaires à proximité. Temps donnés par la propriétaire, non vérifiés et variables selon le trajet.

Énergie, prix et disponibilités

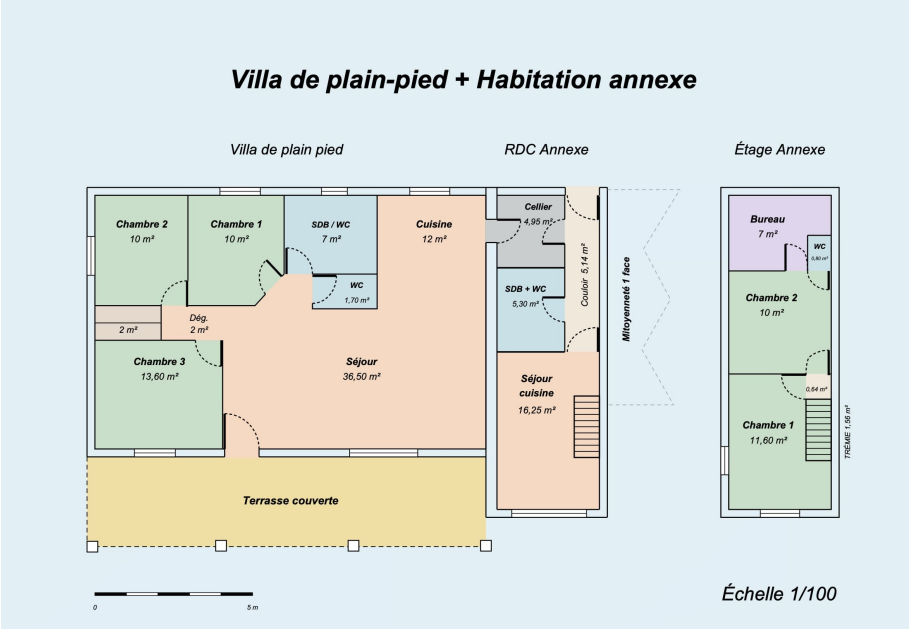
DPE A / A (septembre 2024). Consommation : 49 kWh/m²/an ; émissions : 1 kg CO_2/m²/an. Estimation des dépenses énergétiques annuelles : 630 à 920 € (selon le diagnostic communiqué). Orientation sud-est. Prix demandé : 485 000 €. Les deux habitations sont disponibles immédiatement.

Contact et visite

Contact direct propriétaire : bosclor34@gmail.com · Pas de démarchage commercial ; agences et mandataires s'abstenir.

Photos, vidéos et plan

Photographies et vidéos complémentaires, galerie complète et plan simplifié disponibles sur le mini-site : https://salagouconnect.com/maison-a-vendre-salelles-du-bosc/



Document de présentation fourni à titre informatif. Les surfaces, équipements, temps de trajet et données énergétiques doivent être confirmés par les documents et diagnostics du bien. Informations sur les risques : georisques.gouv.fr.

ENGLISH

Two homes with a swimming pool in Salelles-du-Bosc

Private sale · Hérault, South of France · Near Lake Salagou



163 m²	1 085 m²	485 000 €	A / A

Set on a tree-filled plot of 1,085 m², this property provides 163 m² of living space across a single-storey main villa and an attached second dwelling, each with its own entrance. Both homes are available immediately.

Main villa — 98 m²

Open-plan living room and kitchen measuring 48 m², three bedrooms, a shower room with an accessible walk-in shower and two WCs. A large covered terrace of 40 m² with a Provençal barbecue.

Second dwelling — 65 m²

An attached two-level home with a separate entrance. Ground floor: open-plan living room and kitchen, shower room with WC and utility/storage room. Upstairs: two bedrooms, a study and a WC.

Outdoor spaces and outbuildings

Secure saltwater swimming pool, mature garden, vegetable garden, orchard, pétanque court, ornamental pond and ample parking. A 30 m² garage/workshop and pool equipment room, plus a 12 m² garden shed.

Comfort and equipment

Air-to-water heat pump, underfloor heating, air conditioning, fibre internet, central vacuum system, automatic entrance gate, automatic irrigation and Somfy motorised shutters. The owner describes the roof and insulation as recently renewed, and states that no renovation work is required.

Location and access

22 rue de Launiac, Salelles-du-Bosc, Hérault, France. River approximately 500 m away, with hiking and mountain-biking routes nearby. Lake Salagou: about 8 min; shops: 6 min; Clermont-l'Hérault and Lodève: 10 min; Montpellier and Béziers: 35 min; beaches: 45 min. Primary school in the commune and school buses nearby. Driving times supplied by the owner, not independently verified.

Energy, price and availability

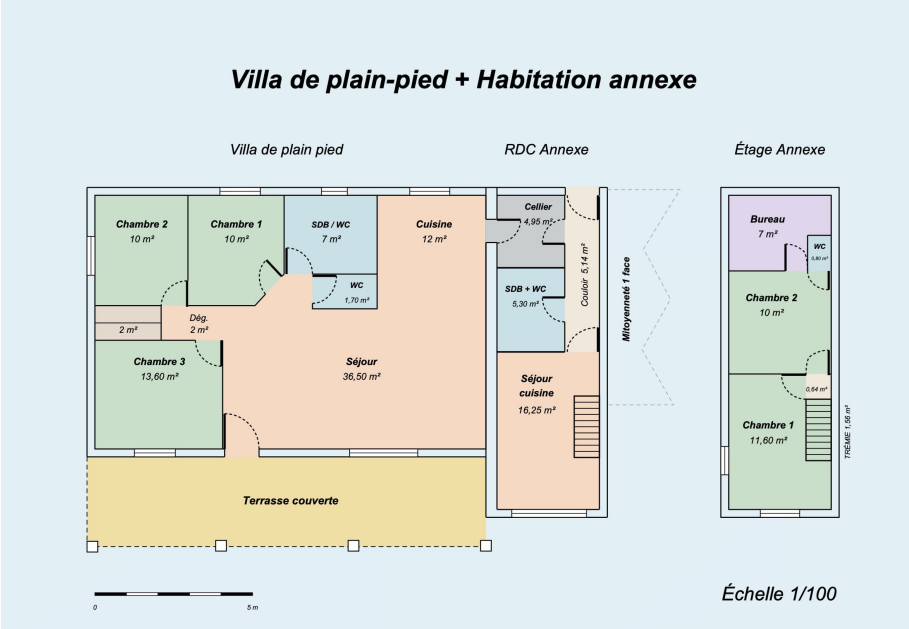
French EPC (DPE): A / A (September 2024). Consumption: 49 kWh/m²/year; emissions: 1 kg CO_2/m²/year. Estimated annual energy cost: €630–€920 (as supplied). South-east orientation. Asking price: €485,000. Both dwellings are available immediately.

Enquiries and viewings

Contact the owner directly: bosclor34@gmail.com · No commercial canvassing; estate agents and brokers please refrain.

Photos, videos and plan

Full photo galleries, property videos and a simplified layout plan are available at: https://salagouconnect.com/maison-a-vendre-salelles-du-bosc/en/



Information brochure only. Areas, facilities, travel times and energy information should be checked against the official property documentation. Information on natural and other risks: georisques.gouv.fr.

NEDERLANDS

Twee woningen met zwembad in Salelles-du-Bosc

Rechtstreekse verkoop · Hérault, Zuid-Frankrijk · Nabij Lac du Salagou



163 m²	**1 085 m²**	**485 000 €**	**A / A**

Op een boomrijk perceel van 1.085 m² ligt deze woning met in totaal 163 m² woonoppervlakte: een gelijkvloerse hoofdvilla en een aangrenzende tweede woning, elk met een eigen toegang. Beide woningen zijn direct beschikbaar.

Hoofdvilla — 98 m²

Open woon- en keukenruimte van 48 m², drie slaapkamers, badkamer met toegankelijke inloopdouche en twee toiletten. Overdekt terras van 40 m² met Provençaalse barbecue.

Tweede woning — 65 m²

Aangrenzende woning op twee niveaus met eigen toegang. Begane grond: woonkamer met open keuken, doucheruimte met toilet en berging. Verdieping: twee slaapkamers, werkkamer en toilet.

Buitenruimte en bijgebouwen

Beveiligd zoutwaterzwembad, boomrijke tuin, moestuin, boomgaard, jeu-de-boulesbaan, siervijver en ruime parkeergelegenheid. Garage/werkplaats en zwembadtechniekruimte van 30 m², plus tuinhuis van 12 m².

Comfort en voorzieningen

Lucht-waterwarmtepomp, vloerverwarming, airconditioning, glasvezelinternet, centraal stofzuigsysteem, automatische toegangspoort, automatische beregening en elektrische Somfy-rolluiken. Volgens de eigenaar zijn dak en isolatie vernieuwd en zijn er geen werkzaamheden nodig.

Ligging en bereikbaarheid

22 rue de Launiac, Salelles-du-Bosc (Hérault), Frankrijk. Rivier op circa 500 m; wandel- en mountainbikeroutes in de omgeving. Lac du Salagou: ca. 8 min; winkels: ca. 6 min; Clermont-l’Hérault en Lodève: ca. 10 min; Montpellier en Béziers: ca. 35 min; stranden: ca. 45 min. Basisschool in de gemeente en schoolvervoer in de buurt. Reistijden opgegeven door de eigenaar, niet onafhankelijk gecontroleerd.

Energie, prijs en beschikbaarheid

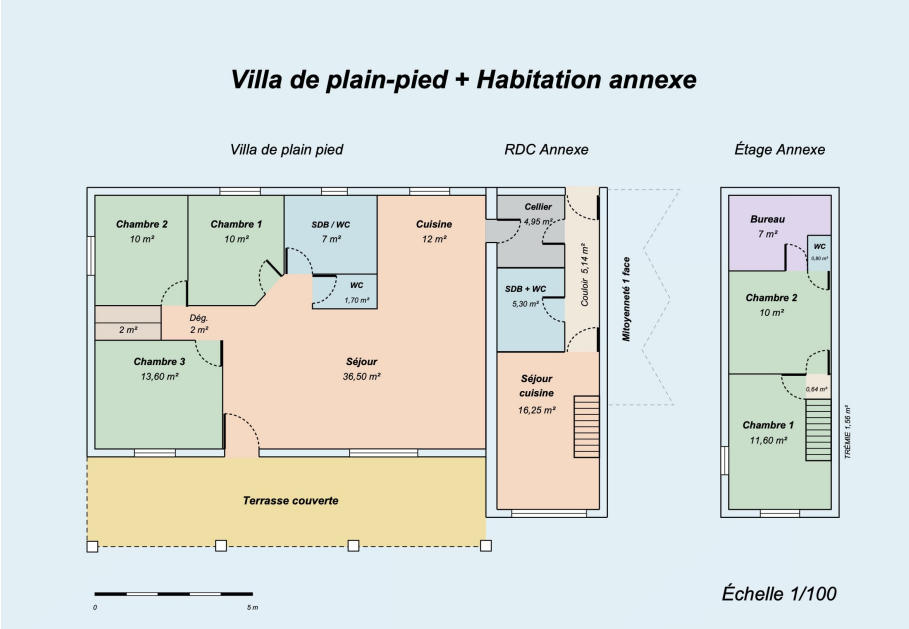
Frans energielabel DPE: A / A (september 2024). Verbruik: 49 kWh/m²/jaar; uitstoot: 1 kg CO_2/m²/jaar. Geschatte jaarlijkse energiekosten: €630–€920 (volgens verstrekt rapport). Ligging op het zuidoosten. Vraagprijs: €485.000. Beide woningen zijn direct beschikbaar.

Contact en bezichtiging

Neem rechtstreeks contact op met de eigenaar: bosclor34@gmail.com · Geen commerciële acquisitie; makelaars en tussenpersonen gelieve niet te reageren.

Foto’s, video’s en plattegrond

Alle foto’s, video’s en een vereenvoudigde plattegrond staan op de website: https://salagouconnect.com/maison-a-vendre-salelles-du-bosc/nl/



Deze brochure is uitsluitend informatief. Oppervlaktes, voorzieningen, reistijden en energiegegevens dienen aan de hand van de officiële stukken te worden gecontroleerd. Risico-informatie: georisques.gouv.fr.