FRANIMO

**https://www.franimo.nl/te-koop/huis/frankrijk/plaats/lamalou-les-bains-34240/7331521/**

# huis te koop Lamalou-les-Bains, Hérault (Frankrijk)



Een aangenaam en dynamisch kuuroord (met alle voorzieningen en diverse klinieken), gelegen op 5 minuten van Herepian, 10 minuten van Colombières-sur-Orb (een charmant dorpje in het Regionaal Natuurpark Haut-Languedoc met prachtige wandelmogelijkheden), en 35 minuten van Béziers!Zeldzaam! Een vastgoedcomplex bestaande uit twee woningen: een prachtig herenhuis (uit de 18e eeuw), volledig gerenoveerd! Deze elegante residentie biedt 205 m2 woonoppervlak en omvat een grote woonkamer, een volledig uitgeruste open keuken met eetgedeelte, een bijkeuken, ruime hallen, 5 slaapkamers (waaronder een master suite), en 3 badkamers/doucheruimtes. Daarnaast is er een stenen bijgebouw met een grote garage van 85 m2 op de begane grond, met een terras op de eerste verdieping en een zwembad met adembenemend uitzicht. Tevens inbegrepen is een charmant stenen huis, volledig gemeubileerd verkocht, momenteel geëxploiteerd als vakantieverhuur, met een eigen tweetalige website, 4-sterren beoordeling en een trouw klantenbestand! – een uitstekende zakelijke kans! Dit huis is volledig gerenoveerd en biedt zowel comfort als karakter. Het beschikt over 56 m2 woonoppervlak verdeeld over 2 niveaus, met een woonruimte en een volledig uitgeruste open keuken, 2 slaapkamers, een doucheruimte en een aangenaam privéterras aan de voorzijde. Een totaal perceel van 793 m2 inclusief grond en gebouwen, gelegen in een rustige en privé omgeving met eigen toegangsweg.Herenhuis (205 m2) Begane grond = Ruime entreehal van 16,83 m2 + toilet van 1,89 m2 met fonteintje + volledig uitgeruste open keuken met eetgedeelte van 30,58 m2 (centraal eiland, koelkast, elektrische oven, magnetron, afzuigkap, inductiekookplaat, vaatwasser, spoelbak, boven- en onderkasten) met toegang naar buiten + grote woonkamer van 30,03 m2 + bijkeuken van 6,95 m2 met spoelbak en externe toegang.Half niveau = Grote bergkast van 3 m2. 1e verdieping = Grote hal van 16,86 m2 met balkon + doucheruimte van 4,78 m2 (inloopdouche, toilet, wastafelmeubel, verwarmde handdoekradiator) + master suite van 23 m2 met een slaapkamer van 15,17 m2 (balkon), een kleedruimte van 3

m2 en een eigen badkamer van 4,47 m2 (ligbad, wastafelmeubel, toilet) + slaapkamer van 15,30 m2 met balkon + slaapkamer van 15,35 m2.2e verdieping = Overloop van 3,86 m2 + grote slaapkamer van 25 m2 + badkamer van 5,86 m2 (ligbad, douche, toilet, wastafel) + grote slaapkamer van 25 m2.Stenen huis (56 m2) Begane grond = Woonruimte (met toegang tot terras) met volledig uitgeruste open keuken van 25 m2 (boven- en onderkasten, spoelbak, inductiekookplaat, afzuigkap, elektrische oven, magnetron, vaatwasser, wasmachine, koelkast) + hal van 1,62 m2 + toilet van 1,16 m2 + kast onder de trap met boiler.1e verdieping = Overloop van 2,76 m2 + slaapkamer van 9,48 m2 met kast + doucheruimte van 4 m2 (inloopdouche, wastafelmeubel, toilet, verwarmde handdoekradiator) + slaapkamer van 12,28 m2.Exterieur = Aangenaam privéterras van circa 15 m2 voor de gîte + prachtige tuin voor het herenhuis van 665 m2 + stenen bijgebouw met grote garage van 85 m2 en terras met zwembad op de eerste verdieping + zoutwaterzwembad van 6x3 m met nieuwe liner, zuidgericht + privéoprit.Extra kenmerken = Volledig gerenoveerd + omkeerbare airconditioning (gîte) + tegelvloeren op de begane grond en houten vloeren op de eerste verdieping (gîte) + elektrische rolluiken (gîte) + dubbel glas (gîte) + aangesloten op het gemeentelijke riool + gevestigde seizoensverhuuractiviteit met 4-sterren classificatie (gîte) + gedeeltelijk dubbel glas (hoofdgebouw) + gascentrale verwarming (hoofdgebouw) + tegelvloeren en traditionele terracotta tegels (hoofdgebouw) + hoge plafonds van meer dan 3 m (hoofdgebouw) + vernieuwde sanitaire installaties + dak in goede staat + aangesloten op gemeentelijk riool + jaarlijkse onroerendezaakbelasting van circa 3562 euro voor beide huizen samen + geschat jaarlijks energieverbruik voor normaal gebruik: tussen 3493 euro en 4725 euro per jaar (hoofdgebouw) en tussen 604 euro en 816 euro (gîte). Gemiddelde energieprijzen geïndexeerd op 2021, 2022 en 2023 (inclusief abonnementskosten). Prijs = 653.400 euro (Een buitengewone kans!)De prijzen zijn inclusief makelaarskosten (betaald door de verkopers). De notariskosten dienen bovenop te worden betaald volgens het geldende officiële tarief. Informatie over de risico’s waaraan dit pand blootstaat is beschikbaar op de website Geo-risques: georisques.gouv.frReferentie: (gebruik het formulier om te reageren) Woonoppervlak: 261 m2 Perceeloppervlak: 793 m2 Slaapkamers: 7 Badkamers: 4 Referentie: LL653400EAndere kenmerken Direct bewoonbaar Buitenruimte Prestige Privé parking/garage Huurmogelijkheden Zwembad Terras Met grond /tuin

## gegevens woning

| | |
|---|---|
| Franimo id: | **7331521** |
| referentie: | **LL653400E** |
| nabij of in: | **Lamalou-les-Bains** |
| regio: | **Occitanië** |
| woningtype: | **huis** |
| kamers: | **niet opgegeven** |
| opp. woning: | **- m2** |
| opp. terrein: | **- m2** |
| prijs: | **€ 653.400** |

## contact

| | |
|---|---|
| makelaar: | **Bel'Maison** |
| naam: | **Louis Helsen** |
| spreekt: | **Engels, Frans, Nederlands** |
| telefoon: | **0032472515630** |