



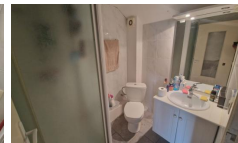
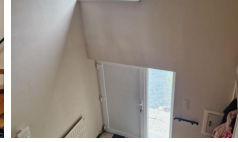
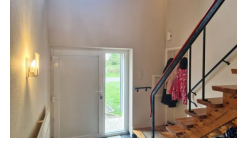
**Sud Immo**

*Vente, expertise et gestion de biens immobiliers*

0472/210.210 | info@sudimmo.be | www.sudimmo.be

**Valansart - Maison 2 logements**  
A VENDRE

**250 000 €**



## DESCRIPTION

**Cette sympathique maison de rapport deux logements tout confort offre un important potentiel d'affectation pour une variété de projets.**

Cette importante bâtisse, située rue de la Cateleine n°5 à Valansart, charmant village proche de Jamoigne et Florenville, villes dynamiques offrant une diversité d'activités pour toute la famille.

Outre sa localisation idéale à proximité de Jamoigne et de ses commerces (supermarché, pharmacie, boucherie...) et de l'axe autoroutier N83 rejoignant Arlon et Luxembourg, cette ravissante maison allie modernisme, fonctionnalité et potentiel incontestable.

Le rez-de-chaussée compte un logement comprenant le hall d'entrée, le séjour ouvert sur la cuisine, la salle de bain et une chambre.

Le second logement, situé à l'étage, est accessible via une entrée indépendante. Il comprend un hall d'entrée, l'espace cuisine, le séjour bénéficiant d'une parfaite luminosité et donnant accès au balcon et au jardin. Il se complète de 4 chambres, 2 salles de bains aménagées sur deux niveaux et un grenier de rangement.

L'ensemble de la propriété est équipé d'un système de chauffage central au mazout, de châssis double vitrage et bénéficie d'une toiture récente, d'un nouveau bardage isolé apportant une touche contemporaine au bâtiment, d'une électricité conforme et d'une bonne performance énergétique.

Cette maison se complète d'un vaste parking et d'un agréable jardin avec abris jouissant d'une orientation idéale.

Cet immeuble dont la partie principale est louée se distingue par ses généreux espaces de vie qui offrent diverses opportunités d'affectation telles qu'une habitation privée, une maison intergénérationnelle, une/des profession(s) libérale(s) ou comme bien d'investissement grâce à l'excellent rendement locatif.

La superficie totale de la parcelle est de 3 ares 01 ca et son revenu cadastral est de 723 €.

**PEB n°20240718019450** **E totale: 202 kWh/an**  
**E spec : 40 152 kwh/m2.an (LABEL C)**

**PEB n°20240718019682** **E totale: 287 kWh/an**  
**E spec : 26 040 kwh/m2.an (LABEL D)**

## ADRESSE

Rue de la Cateleine, 5  
6810 Valansart

## CADASTRE

RC : 723 €  
*Possibilité de réduction des droits d'enregistrement*

Superficie cadastrale : 3 ares 01 ca

## PEB



N°20240718019450

## ENERGIE

E spec : 202 kWh/m².an  
E totale : 40152 kWh/an

---

**Sud Immo se tient à votre disposition pour visiter ce bien ou recevoir de plus amples informations.**

---