



**Sud Immo**

*Vente, expertise et gestion de biens immobiliers*

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

**Sainte-Marie-Sur-Semois - Immeuble**

**mixte**

**A VENDRE**

**395 000 €**



## DESCRIPTION

**Immeuble mixte entièrement rénové comprenant une habitation tout confort et un espace professionnel idéalement situé.**

L'immeuble se compose de **deux espaces indépendants** :

- **L'espace professionnel** au rez-de-chaussée est actuellement exploité comme clinique vétérinaire et se compose d'un majestueux hall d'entrée desservant une salle d'attente, un bureau, deux cabinets, des espaces de rangement et un WC.

- **L'habitation** est accessible soit par l'entrée professionnelle soit via une entrée indépendante. Le hall dessert toutes les pièces de vie dont un spacieux et agréable séjour ouvert sur la cuisine contemporaine entièrement équipée avec un îlot central créant un coin convivial pour prendre les repas.

Le logement se complète de 2 chambres, d'un dressing, d'une salle de bain (douche à l'italienne, meuble lavabo double vasque et WC), d'un local buanderie/débaras, d'un important grenier isolé et aménagé actuellement en salle de jeux ainsi que d'une agréable terrasse pensée sur deux niveaux.

Le bien bénéficie également de caves sous toute la superficie du bâtiment offrant de multiples espaces de rangement.

Grâce aux importantes rénovations récentes réalisées, ce bien jouit d'une bonne performance énergétique. Il est équipé entre autres d'une façade isolante, d'une toiture récente, de châssis double vitrage, d'un vidéophone/parlophone avec un système d'alarme, d'un adoucisseur d'eau et d'un système de chauffage central au mazout. De plus, l'électricité du logement est conforme.

Aussi, un petit coin de verdure vient compléter cette bâtisse aux diverses opportunités d'aménagement.

Sa situation exceptionnelle à proximité de grands axes de communication et sa configuration en font un bien séduisant autant pour un amateur privé, pour une profession libérale ou pour un investisseur.

Disponibilité du bien à convenir.

## ADRESSE

Grand Rue, 235  
6740 Sainte-Marie-sur-Semois

## CADASTRE

RC : 708 €  
*Possibilité de réduction des droits d'enregistrement*

Superficie cadastrale : 2 ares 12 ca

## PEB



N°20211001014993

## ENERGIE

E spec : 184 kWh/m<sup>2</sup>.an  
E totale : 61325 kWh/an

---

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

---