



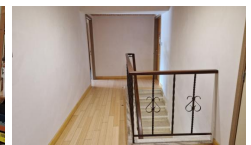
**Sud Immo**

*Vente, expertise et gestion de biens immobiliers*

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

**Valansart - Maison tout confort**  
A VENDRE

**350 000 €**



## DESCRIPTION

**Cette spacieuse maison tout confort équipée de panneaux photovoltaïques offre d'agréables espaces de vie et une situation idéale au cœur d'un agréable quartier calme.**

Cette élégante bâtisse est située rue de la Cateleine n°30 à Valansart, charmant village proche de Chiny, Jamoigne et Florenville, villes dynamiques offrant une diversité d'activités dans un cadre naturel de toute beauté et dans une région qui propose d'importants pôles culturels et de célèbres manifestations.

Outre sa localisation idéale à proximité de toutes commodités (supermarché, pharmacie, boucherie...) et de l'axe autoroutier N83 rejoignant Arlon et Luxembourg, cette belle maison allie modernisme, confort et fonctionnalité.

Le rez-de-chaussée comprend un hall d'entrée avec wc, un spacieux séjour avec son poêle à bois Drooff, une élégante cuisine équipée, une buanderie avec salle d'eau et un débarras.

L'étage compte un hall de nuit, une superbe salle de bain contemporaine (douche à l'italienne, baignoire, wc, lavabo) et 4 belles chambres.

Cette maison se complète de 2 garages, de vastes greniers offrant d'intéressants volumes de rangement, une terrasse ainsi qu'un agréable jardin arboré avec serre, poulaillers et air de jeux pour apprécier de précieux moments de détente en contact direct avec la nature.

Elle est équipée de châssis double vitrage, de volets électriques, d'une chaudière au mazout, d'une chaudière à bois et de panneaux photovoltaïques d'une puissance de 6,2 kwc.

Cette maison jouit également d'une bonne performance énergétique et d'une électricité/domotique conforme.

Laissez-vous séduire par cette maison coup de cœur prête à vivre remise au gout du jour.

La superficie totale de la propriété est de 9 ares 65 ca et son revenu cadastral net de 588 € permettant éventuellement d'obtenir sous condition la réduction des droits d'enregistrement.

## ADRESSE

Rue de la Cateleine, 30  
6810 Valansart

## CADASTRE

RC : 588 €  
*Possibilité de réduction des droits d'enregistrement*

Superficie cadastrale : 9 ares 65 ca

## PEB



N°20240505008683

## ENERGIE

E spec : 249 kWh/m².an  
E totale : 57403 kWh/an

---

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

---