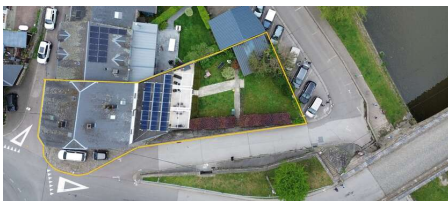


## A vendre - Bien exceptionnel

€ 548.000

Rue du Ruisseau 8, 5550 Vresse-sur-Semois

Ref. 8-RdR 



Nombre de chambres: 8  
Nombre de salle de bains: 6  
Garages: 1

Surf. Hab: 417m<sup>2</sup>  
Surf. Terrain: 578m<sup>2</sup>  
Surf. terrasse.: 40m<sup>2</sup>

PEB/EPB: 162kwh/m<sup>2</sup>/j

# Description

## À vendre - Propriété de caractère unique "Pont Saint Lambert" à Vresse-sur-Semois

Au cœur des Ardennes belges, dans le pittoresque Vresse-sur-Semois, se trouve cette propriété exceptionnelle chargée d'histoire, anciennement exploitée comme hôtel. Située dans l'une des vallées les plus prisées de la région, où la nature et le calme dominant, elle bénéficie d'un emplacement rare et privilégié avec un lien direct vers l'environnement naturel et les berges de la Semois.

Connue sous le nom de "**Pont Saint Lambert**", cette propriété offre une **superficie habitable impressionnante de 417 m<sup>2</sup>**, alliant espace, flexibilité et multiples possibilités d'aménagement. Grâce à son passé hôtelier, le bâtiment se prête parfaitement à une grande habitation familiale, à une activité touristique ou à un projet mixte habitation/professionnel.

La propriété comprend **4 chambres (studios)**, chacune disposant de sa propre salle de bains et de son WC privatif, garantissant confort et intimité pour chaque occupant ou invité. Cette configuration est idéale pour une activité de type chambres d'hôtes ou location de courte durée.

Au dernier étage se trouve un **appartement complet comprenant 4 chambres**, offrant un volume de vie supplémentaire considérable. Celui-ci peut être utilisé comme résidence principale, logement indépendant ou extension de l'activité existante.

Un atout majeur supplémentaire est **l'entrée indépendante menant à l'ancien espace professionnel**, actuellement séparé du reste du bâtiment. Cet espace peut être transformé en logement indépendant, bureau, atelier ou activité professionnelle selon les besoins.

La situation géographique renforce encore l'attrait de ce bien : Vresse-sur-Semois est réputée pour ses paysages naturels préservés, ses forêts, ses panoramas et ses nombreuses activités de plein air. La région attire randonneurs, cyclistes et amateurs de nature tout au long de l'année.

Une grande partie de l'aménagement peut rester sur place si souhaité.

### Composition et atouts de la propriété :

- Propriété unique avec un espace exceptionnel (417 m<sup>2</sup> habitables)
- 4 chambres (studios), chacune avec sa propre salle de bain et toilettes
- Appartement complet au dernier étage avec 4 chambres
- Accès séparé à l'ancien espace professionnel (usage multifonctionnel)
- Situation exceptionnelle dans une région touristique et riche en nature
- Terrasse et jardin orientés plein sud au bord de la Semois
- 2 nouvelles cuisines luxueuses
- Grande véranda lumineuse
- Installation électrique conforme
- 6.560 Wc de panneaux solaires (2023)
- Performance énergétique économique - PEB B !

### Idéal pour :

- Grande habitation familiale
- Maison d'hôtes / gîte touristique
- Investissement immobilier touristique
- Projet mixte habitation et activité professionnelle

### Plus d'infos ou une première impression ?

Découvrez la vidéo et tous les documents via : <https://vresse8.immogoed.be>

### Intéressé:

**Premières visites possibles sur rendez-vous du mercredi 3 juin au dimanche 7 juin.**

Contactez Karl - 0475 70 38 17

---

## Finances

Prix: € 548.000,00

## Terrain

Superficie terrain: 578,00 m<sup>2</sup>

Sous régime TVA: Non  
Revenu cadastral: € 2.064,00  
Servitude: Non  
Immeubles de placement: Oui  
Profession libérale possible: Oui

## Bâtiment

Surface habitable: 417,00 m<sup>2</sup>  
Façades: 3  
Rénovation: 2023  
État: Excellent état  
Étages: 4

## Confort

Meublé: Oui

## Energie

PEB score: 162 kWh/m<sup>2</sup>/an  
PEB classe: B  
Double vitrage: Oui  
Certificat d'électricité: Oui, conforme  
Type de chauffage: Mazout (chauf. centr.)  
Chauffage: Individuel  
Réservoir d'eau: Non

Jardin: Oui

## Aménagement

Salle de séjour: 28,01 m<sup>2</sup>  
Salle à manger: 57,19 m<sup>2</sup>  
Cuisine: 16,21 m<sup>2</sup>, amer. super-équipée  
Bureau: 53,98 m<sup>2</sup>  
Veranda: Oui  
Chambre 1: 24,73 m<sup>2</sup>  
Chambre 2: 21,71 m<sup>2</sup>  
Chambre 3: 22,90 m<sup>2</sup>  
Chambre 4: 18,77 m<sup>2</sup>  
Chambre 5: 17,62 m<sup>2</sup>  
Salle de bain type: Douche et bain  
Salles de douches: 6  
Toilettes: 7  
Terrasse: 40,00 m<sup>2</sup>  
Buanderie: Oui  
Cave: Oui  
Grenier: Oui

## Techniques

Électricité: Oui  
Câbles téléphoniques: Oui

## Urbanisme

Affectation: Zone d'habitat rurale  
Permis de bâtir: Oui  
Permis de lotir: Non  
Droit de préemption: Non  
Obligation de rénovation: Non  
Intimation en justice: Non  
Jugement en cours: Non

## Parking

Garage: 1  
Parkings extérieur: 2  
Parkings intérieur: Oui