PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

081 840 840 - www.pierremarlair.be - info@pierremarlair.be

Rue du Beau Marché, 8
5170 PROFONDEVILLE

Belle et spacieuse villa sur superbe terrain

215 m²

420.000 €

TABLE DES MATIÈRES

1. PRESENTATION DU BIEN
2. CONDITIONS DE LA VENTE
3. NOTIFICATION CADASTRALE
4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX
5. FINANCIER ET FRAIS
6. CROQUIS
7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS
8. SITUATION URBANISTIQUE
9. SERVITUDES ET CONDITIONS SPÉCIALES
10. CERTIFICATIONS
11. PROCEDURE EN CAS D'INTERET
12. PUBLICITÉ ET VISITES
13. NOS RÉSEAUX

1. PRESENTATION DU BIEN

Un descriptif très complet avec documents téléchargeables est visible sur www.pierremarlair.be.

Visite sur RDV uniquement en appelant le 081.840.840.

À découvrir sans tarder à Profondeville !

Nichée dans un quartier résidentiel prisé, dans une rue en cul-de-sac, cette spacieuse villa 4 façades construite en 1999 séduit par son architecture hybride, mêlant classicisme et modernité. Vous ne pourrez pas rester insensible à ses volumes et son environnement verdoyant.

Baignée de lumière grâce à son orientation sud-est, elle offre environ 215 m² habitables sur un superbe terrain de 15 ares 63 centiares ne disposant d'aucun vis-à-vis grâce à un jardin bien végétalisé.

Parfaitement agencée, elle dispose de 5 chambres (dont une au rez pouvant servir de bureau), de deux pièces sanitaires et d'une cuisine entièrement équipée. Le vaste séjour de +/- 50 m² agrémenté d'un poêle à bois STUV invite à la détente, tandis que les nombreuses ouvertures sur l'extérieur assurent une belle connexion avec le jardin et la terrasse ensoleillée.

Côté technique, bien que la maison nécessite quelques rafraichissements, nous pouvons noter la présence d'un chauffage central au mazout avec régulation, d'un garage double motorisé, d'une cuisine spacieuse et, notamment, d'une toiture en ardoises naturelles.

Située à proximité des commodités tout en offrant un cadre paisible, cette propriété est idéale pour une famille à la recherche d'espace, de confort et d'une connexion avec le calme et la nature.

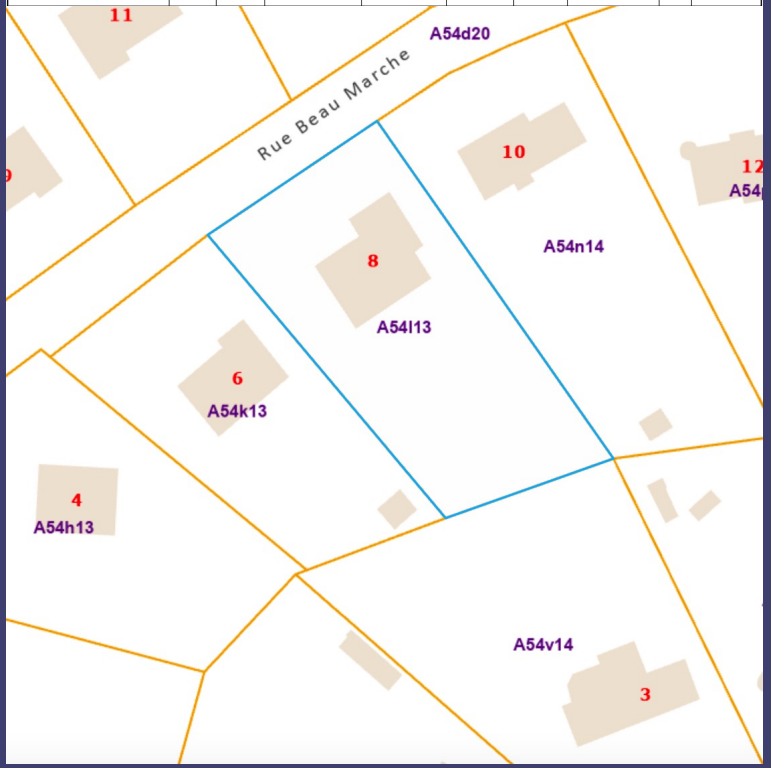
2. CONDITIONS DE LA VENTE

1. Le prix de départ est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre.
2. Le propriétaire-vendeur se réserve souverainement le droit d'apprécier la hauteur et la qualité des offres.
3. Le conseil immobilier n'a pas le pouvoir de vendre.
4. Le propriétaire-vendeur fixe le montant des offres minimum à prendre en considération.
5. Le propriétaire-vendeur, dispose de la faculté, de manière totalement libre et autonome, de vendre ou de ne pas vendre. S'il décide de vendre, il n'est nullement tenu de retenir l'offre la plus élevée et choisit celle qui lui convient le mieux au regard de ses propres critères (montant de l'offre, condition(s) suspensive(s), délai de signature, etc.).
6. Une offre signée engage définitivement l'offrant sous les réserves éventuellement exprimées.
7. En cas d'acceptation du propriétaire, la vente est réalisée sous les conditions habituelles des compromis de vente et des actes authentiques.
8. Le refus de l'offre par le propriétaire n'ouvre, au profit de l'offrant, aucun droit à une quelconque indemnité.
9. Les informations reprises dans le présent descriptif et, de manière générale, dans l'ensemble des documents relatifs à l'immeuble dont question, sont donnés sous toutes réserves. Elles sont reprises sur base de constatations faites sur place, d'informations transmises par le propriétaire et via les différents sites et documents consultés. Elles n'engagent pas l'agence et n'ont pas de valeur légale. Toute personne intéressée prendra soin de faire les vérifications nécessaires.

3. NOTIFICATION CADASTRALE

Profondeville, 1° division Profondeville, section A, numéro 54L13P0000

Situation	Pol/Wa	Section	Numéro de la parcelle	Nature	Superf. en ca	Contenance en m3	Année de la fin de construction	Code	Revenu cadastral
1 - Rue Beau Marche 8		A	0054L13P0000	MAISON	1563.0	---	1999	2F	2010



4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	l : 50°39'38'' N L : 4°84'67'' E
Contenance totale du terrain	15 ares 63 centiares
Disponibilité	A l'acte
Année ou période de construction	1999
Orientation	Sud-Est en façade arrière
Superficie nette habitable	+/- 215 m²
Superficie utile	+/- 335 m²
Nombre de pièces sanitaires	2
Nombre de chambres	5 (+ 1 possible)
Nombre de façades	4

Les mesures sont prises sur place, de mur à mur à l'aide d'un métreur laser.

La superficie est calculée en prenant les dimensions de chaque pièce et en ajoutant 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes.

*La superficie **utile** est la superficie de l'ensemble des pièces du bâtiment, pièces de rangement comprises (caves, greniers, ateliers, chaufferies…)*

*La superficie **nette habitable** est la superficie de l'ensemble des pièces du bâtiment, pièces de rangement exclues (caves, greniers, ateliers, chaufferies…)*

5. FINANCIER

Les notaires ont développé un module de calcul des frais d'achat en ligne. Cliquez ici pour y accéder ;-)

Prix de départ

420.000 EUR

Ce prix est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre. Sous réserve d'acceptation du propriétaire. Voir « Procédure en cas d'intérêt ».

Informations fiscales

- Revenu cadastral net — 2.010,00 EUR
- Revenu cadastral indexé (2023) — +/- 4.204,00 EUR (RC x 2,0915)
- Précompte immobilier (2023) — +/- 2.199,22 EUR (RCI x 0,523125)

Frais d'acquisition (*)

Dans le cas où les droits d'enregistrement sont de 3%, le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à 17.686,75 EUR.

Dans le cas où les droits d'enregistrement sont de 12,5%, le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à 57.750,70 EUR.

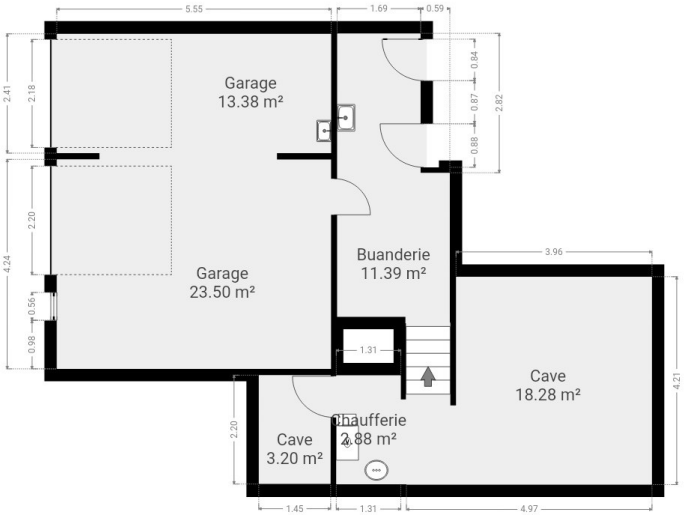
Note : le candidat acquéreur veillera à prendre contact avec son notaire pour toute précision concernant les frais d'acquisition et de crédit hypothécaire.

* sur base du prix annoncé

7. CROQUIS - Sous-sol

! TIPS !

Le plan détaillé de chaque pièce est téléchargeable sur notre site internet, à l'annonce du bien

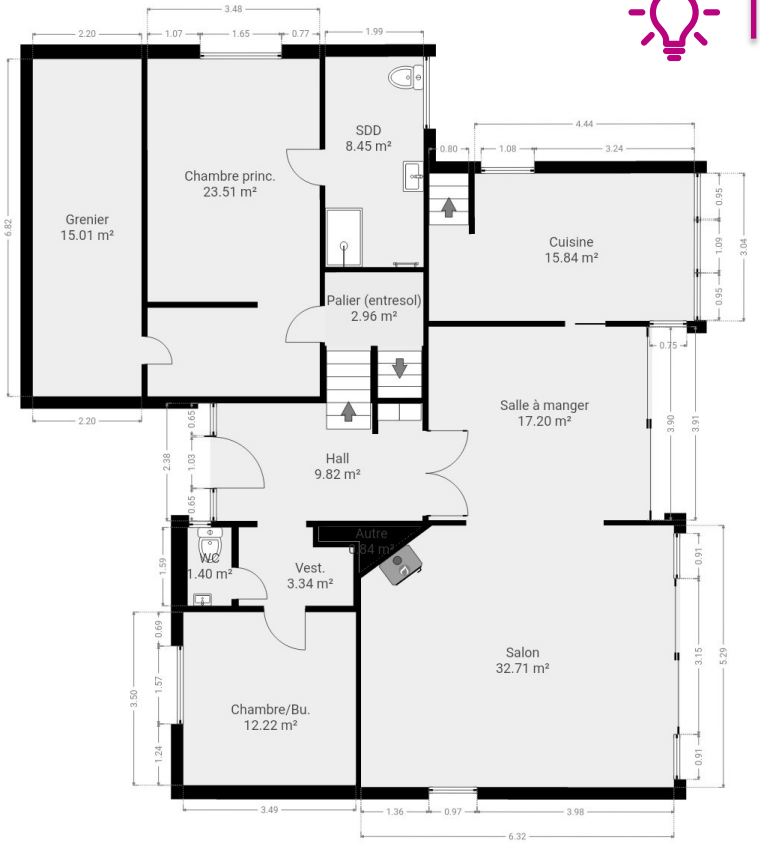


CE CROQUIS EST FOURNI EN L'ETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORTE.

7. CROQUIS - Rez

! TIPS !

Le plan détaillé de chaque pièce est téléchargeable sur notre site internet, à l'annonce du bien

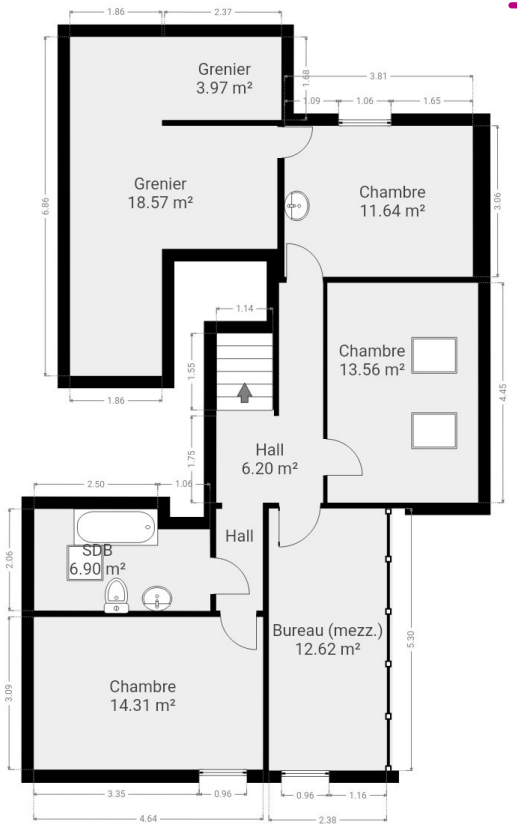


CE CROQUIS EST FOURNI EN L'ETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORTE.

7. CROQUIS - Etage

! TIPS !

Le plan détaillé de chaque pièce est téléchargeable sur notre site internet, à l'annonce du bien



CE CROQUIS EST FOURNI EN L'ETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORTE.

7. EQUIPEMENTS ET FINITIONS

Construction

Type	Traditionnelle
Nombre de façades	4

Toiture

Type	Deux versants
Charpente	Traditionnelle
Couverture de toit	Ardoises naturelles
Gouttière et descentes d'EP	Zinc

Maçonnerie

Soubassement	/
Elévation	Blocs de béton
Parement	Briques

Chauffage

Système	Central à circulation d'eau chaude
Carburant	Mazout
Générateur	De marque OERTLI (1998)
Diffusion	Radiateurs
Régulation	Thermostat d'ambiance et vannes thermostatiques
Production ECS	Par la chaudière, avec stockage
Réservoir	Citerne enterrée d'une capacité de 3000l. Jauge.
Appoint	Poêle à bois de marque STUV dans le salon

Système de ventilation

Type	Aucun, sauf OAR dans une chambre

Menuiseries extérieures

Châssis	Bois
Vitrage	Double
Divers	Portes de garage basculantes rentrantes (bois) motorisées avec moteur de marque HORMANN SUPRAMATIC)

Electricité

Compteur	Communicant
Situation	Garage

Egouttage

Type	Fosse septique reliée à l'égoût communal

Divers

Citerne à eau de pluie	Oui
Capacité	3-4 personnes
Reliée à un groupe hydrophore?	Oui, reliée aux WC et machine à laver
Système d'alarme	Non
Panneaux solaires	Non
Panneaux photovoltaïques	Non
Adoucisseur d'eau	Non
Vidéophonie	Non
Volets	Non

Extérieurs

Jardin	Oui
Contenance	+/- 1100 m²
Orientation	Sud-Est
Terrasse	Oui
Contenance	+/- 45 m²
Orientation	Sud-Est
Parking	Oui, 4 emplacements minimum

Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Individuel
Gaz	/

! TIPS !

« Lors de la visite, n'hésitez pas à poser des questions sur des points qui vous semblent nécessiter une attention particulière »

7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : CUISINE

Revêtement de sol
Carrelage.

Murs intérieurs
Traditionnels, plafonnés et peints ou tapisserie.

Plafonds
Traditionnel, plafonné et peint.

Equipements
Mobilier et rangements en nombre suffisant.

Electroménagers
- Frigo encastré
- Four traditionnel
- Table de cuisson vitrocéramique
- Hotte d'extraction
- Lave-vaisselle encastré

Sanitaires
Evier double bac en inox avec égouttoir. Robinet mitigeur monocommande.

7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : SALLE DE BAINS

Revêtement de sol
Carrelage.

Murs intérieurs
Plafonnés et peints. Portions de murs carrelées.

Plafond
Plafonné et peint.

Équipements
- Douche dans la maçonnerie.
- WC sur pied.
- Lavabo sur meuble de rangement. Robinet mitigeur monocommande.
- Sèche-serviettes.

7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : SALLE DE BAINS

Revêtement de sol
Carrelage.

Murs intérieurs
Plafonnés et peints. Portions de murs carrelées.

Plafond
Plafonné et peint.

Équipements
- Baignoire encastrée. Robinet mitigeur monocommande. Pommeau à main.
- WC sur pied.
- Lavabo suspendu. Robinet mitigeur monocommande.

8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Zone d'habitat
Schéma de développement	/
Permis d'urbanisme ? Date et objet du permis d'urbanisme	Oui 24 février 1998 Pour la construction d'une habitation
Permis de lotir Date et objet du permis de lotir	Oui – Lotissement du Beau Vallon – Phase V – Lot 321 En attente
Permis d'environnement ? Date du permis d'environnement Objet	Oui 24 septembre 2024 Pour la citerne à mazout enterrée d'une capacité de 3.000 litres.
Certificat d'urbanisme ? Date du certificat d'urbanisme Objet	Non / /
Constat d'infraction ? Date du PV de constat Objet	Non / /
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	Reçues

Note : les informations urbanistiques dites notariales, demandées à la commune de Profondeville le 5 mai 2025 sont en attente de réception. Les renseignements urbanistiques sont donnés sous toutes réserves, notamment d'éléments qui n'ont pas été portés à la connaissance de l'agence ou qui n'ont pas été repris dans les informations transmises par la Commune concernée.

9. SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES

Le titre de propriété a été consulté. Il n'est fait mention d'aucune servitude ou condition spéciale.

Le propriétaire confirme qu'il n'a conféré aucune servitude qui ne serait pas renseignée dans le titre de propriété.

Tous les certificats sont téléchargeables sur notre site internet, à l'annonce du bien, en cliquant sur l'onglet « Documents de référence »

10. CERTIFICATIONS

Attestation de conformité électrique

Conformité	Oui, non-conforme
Date du	06/02/2025
Installation à remettre en conformité pour le	06/02/2026

Attestation d'étanchéité citerne à mazout

Conformité	Oui
Date du	12/09/2024
Installation à remettre en conformité pour le	12/09/2027

Certificat énergétique

Code unique	20250224011258
Emissions spécifiques de CO_2	84 kg CO2/m2.an
Consommation spécifique d'énergie primaire	340 kWh/m2.an
Consommation théorique totale d'énergie primaire	98.688 kWh/an
Label	D

Fluxys

Canalisation à proximité	Non
Date du courrier	06/05/2025

BDES

Résultat	Pas d'indice de pollution
Date des extraits	En attente
Date de validité des extraits	En attente

Aléa d'inondation

Zone	Nulle
Axe de ruissellement	Nul

11. PROCEDURE EN CAS D'INTERET

Etape 1 - Enquête de satisfaction

A la suite de la visite, vous devrez compléter une enquête de satisfaction qui vous sera envoyée par mail pour nous transmettre vos impressions sur le bien, mais également sur la prise de rendez-vous, la documentation… Elle est également disponible en cliquant ici.

Etape 2 - Offre

Lorsque vous aurez complété votre enquête de satisfaction et en cas d'intérêt, vous recevrez automatiquement un formulaire d'offre à compléter et signer. Ce formulaire d'offre doit être lu et complété scrupuleusement avant d'être renvoyé au bureau.

Vous pourrez, éventuellement, rajouter tout élément que vous jugerez utile à l'appui de votre offre. Cela pourrait par exemple être une lettre de motivation décrivant ce que vous a particulièrement plu dans le bien, une attestation de votre banque concernant un éventuel accord de crédit…

Etape 3 - Contact avec les autres amateurs

Dès réception de votre offre, nous écrirons à chaque amateur pour l'inviter à faire une offre pour un délai déterminé (généralement, 2 à 3 jours ouvrables maximum). Deux options s'ouvrent alors :

1) Si, à l'issue de ce délai, nous n'avons pas reçu d'autre offre que la vôtre, nous présentons votre offre au propriétaire. Celui-ci a alors 3 options que nous décrivons ci-après.
2) Si, à l'issue de ce délai, nous recevons une ou plusieurs autres offres, nous reviendrons vers tout le monde pour laisser une dernière chance de faire la meilleure offre possible dans un délai déterminé (généralement 3 à 4 jours ouvrables maximum).

Note importante : nous ne communiquerons jamais les montants des offres reçues à qui que ce soit.

12. PROCEDURE EN CAS D'INTERET

Etape 4 - Réception des offres et présentation de celle(s)-ci

A notre tour de jouer ! On présente la ou les offres au propriétaire. Cela peut parfois prendre quelques jours pour obtenir sa réponse. Ne paniquez donc pas si nous ne reprenons pas contact avec vous dès le lendemain. Quoiqu'il arrive, nous tenons tout le monde informé du suivi, dès que nous avons des nouvelles du propriétaire.

Etape 5 - Accord ou refus de l'offre

Dès que le propriétaire nous a transmis son accord ou son refus sur la ou les offres, nous vous avertissons par mail.
En cas d'**accord** sur l'offre, nous entamons les démarches de rédaction du compromis de vente.
En cas de **refus** sur l'offre, vous êtes averti.
En cas de **contre-proposition** du propriétaire, vous avez la possibilité de marquer votre accord ou de refuser la contre-proposition. Si vous marquez votre accord, nous entamons les démarches de rédaction du compromis de vente. En cas de refus sur la contre-proposition, nous espérerons vous revoir prochainement pour un autre dossier.

Etape 6 - Préparation du compromis de vente

En cas d'accord sur l'offre, nous vous le confirmons par mail en vous invitant à compléter un formulaire acquéreur, lequel est destiné à nous transmettre l'ensemble des informations nécessaires à la rédaction du compromis de vente. Ce formulaire est accessible ici. Dès réception de vos informations, nous rédigerons le projet de compromis de vente, lequel sera ensuite soumis à lecture et commentaires à toutes les parties ainsi qu'à leurs Notaires. Lors de l'envoi du projet de compromis de vente, nous vous inviterons à verser la garantie convenue dans l'offre.
Dès que le projet de compromis de vente a été commenté et validé par toutes les parties, nous organisons la signature du compromis de vente.

Etape 7 - Signature du compromis de vente

Nous procédons à la signature du compromis, au bureau ou par signature électronique via le logiciel DocuSign.

13. PUBLICITES ET VISITES

Vous souhaitez plus d'informations ?
Contactez la personne en charge du dossier

Antoine MARLAIR

N° IPI : 511.724
0474.53.67.17
antoine@pierremarlair.be

PIERRE MARLAIR

& co | NOUS VOUS ÉTONNERONS

14. NOS RESEAUX