



**PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS**

081 840 840 - [www.pierremarlair.be](http://www.pierremarlair.be) - [info@pierremarlair.be](mailto:info@pierremarlair.be)

**Rue du Parapet 26  
5537 - BIOUL**

**Maison 4 chambres avec vue imprenable sur la campagne**



4



123 m<sup>2</sup>



1

**245.000**





# TABLE DES MATIÈRES

---

1. Présentation du bien
2. Conditions de la vente
3. Notification cadastrale
4. Renseignements généraux
5. Financier
6. Croquis
7. Équipements et finitions
8. Situation urbanistique
9. Situation locative
10. Servitudes et conditions spéciales
11. Certifications
12. Publicité et visites
13. Nos réseaux





# 1. PRESENTATION DU BIEN

Un descriptif très complet avec documents téléchargeables est visible sur [www.pierremarlair.be](http://www.pierremarlair.be).

Une visite ? Prise de RDV en ligne via notre site [www.pierremarlair.be](http://www.pierremarlair.be) (onglet « prendre rendez-vous »).

À Bioul, dans un cadre paisible et verdoyant, cette maison 4 façades offre une vue panoramique exceptionnelle sur la campagne environnante. Édifiée en 1968 sur un terrain de 7,68 ares, elle développe environ 123 m<sup>2</sup> habitables et constitue une belle opportunité pour une famille à la recherche de calme et d'un nouveau nid confortable.

L'habitation se compose de quatre chambres, d'un séjour lumineux de 34 m<sup>2</sup>, d'une cuisine fonctionnelle et d'une salle de bains avec baignoire. Les pièces sont réparties sur trois niveaux et disposent d'espaces de rangement (garage, greniers).

Chauffée par une chaudière à condensation VIESSMANN alimentée au mazout, la maison dispose d'un système de chauffage central performant. La citerne, enterrée et d'une capacité de 3.000 litres, est conforme aux normes environnementales. Le PEB de l'habitation est D alors qu'il est encore possible d'améliorer aisément l'aspect énergétique de la maison.

L'orientation sud-ouest à l'arrière permet de profiter pleinement du jardin ou d'une future terrasse. Le bien est baigné de lumière l'après-midi. L'installation électrique devra être remise en conformité d'ici 2026.

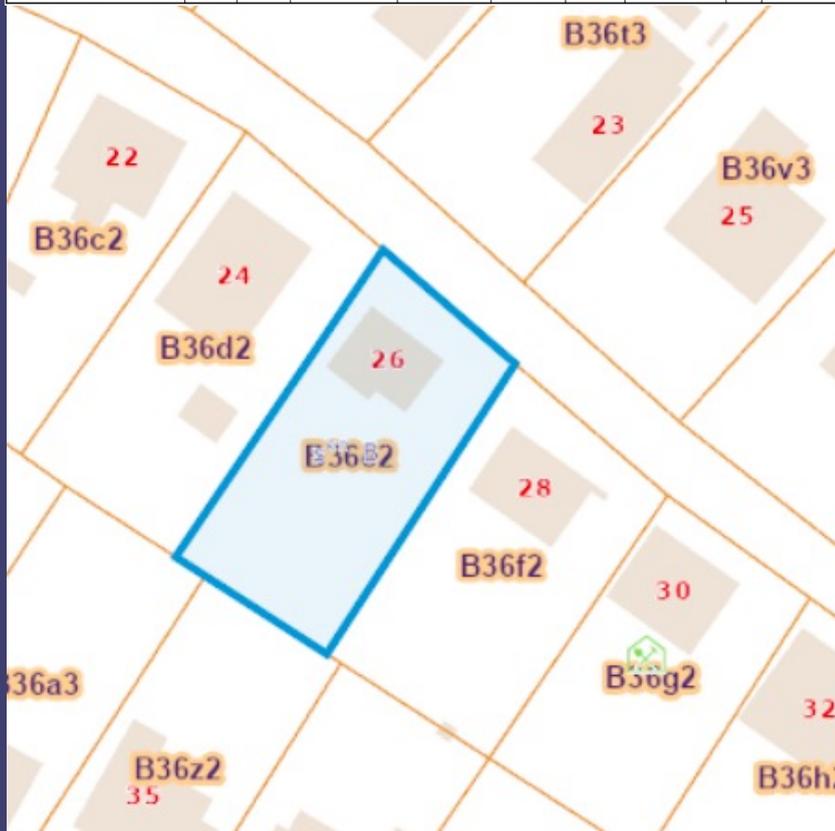
Un bien complet, offrant un cadre de vie exceptionnel, libre d'occupation et prêt à accueillir ses nouveaux propriétaires.

## 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

Situation	Pol/Wa	Section	Numéro de la parcelle	Nature	Superf. en ca	Contenan ce en m3	Année de la fin de construction	Code	Revenu cadastral
1 - Rue Parapet 26		B	0036E2P0000	MAISON	768.0	---	1968	2F	644



## 4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°34'41" N L : 4°80'99" E
Contenance totale du terrain	7 ares 68 centiares
Disponibilité	A l'acte
Année ou période de construction	1968 (enrôlement au précompte immobilier)
Orientation	Sud-Ouest en façade arrière
Superficie habitable (*)	+/- 123 m <sup>2</sup>
Superficie utile (**)	+/- 160 m <sup>2</sup>
Superficie jardin	+/- 430 m <sup>2</sup>
Superficie salon/salle à manger	+/- 34 m <sup>2</sup>
Superficie cuisine	+/- 5 m <sup>2</sup>
Nombre de chambres	4
Nombre de salles d'eau	1
Nombre de toilettes	2

(\*) Mesures prises in situ et intra muros à l'aide d'un mètreur laser, augmentées de 50% de la superficie de la véranda. Hors garage et greniers. Pondéré à 110% pour l'emprise des murs et les entre-portes.

(\*\*) Mesures prises in situ et intra muros à l'aide d'un mètreur laser, augmentées de 50% de la superficie de la véranda. Garage et greniers compris. Pondéré à 110% pour l'emprise des murs et les entre-portes.

## 5. FINANCIER



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

Prix de départ  
**245.000 EUR**

Ce prix est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre. Sous réserve d'acceptation du propriétaire. Voir « Conditions de la vente »

### Informations fiscales

🏠 Revenu cadastral net	<b>644,00 EUR</b>
🏠 Revenu cadastral indexé (2024)	<b>+/- 1.402,00 EUR (RC x 2,1763)</b>
🏠 Précompte immobilier (2024)	<b>+/- 1.127,44 EUR (RCI x 0,560625)</b>

### Frais d'acquisition

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 **35.429,39 EUR**.

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 **11.790,10 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

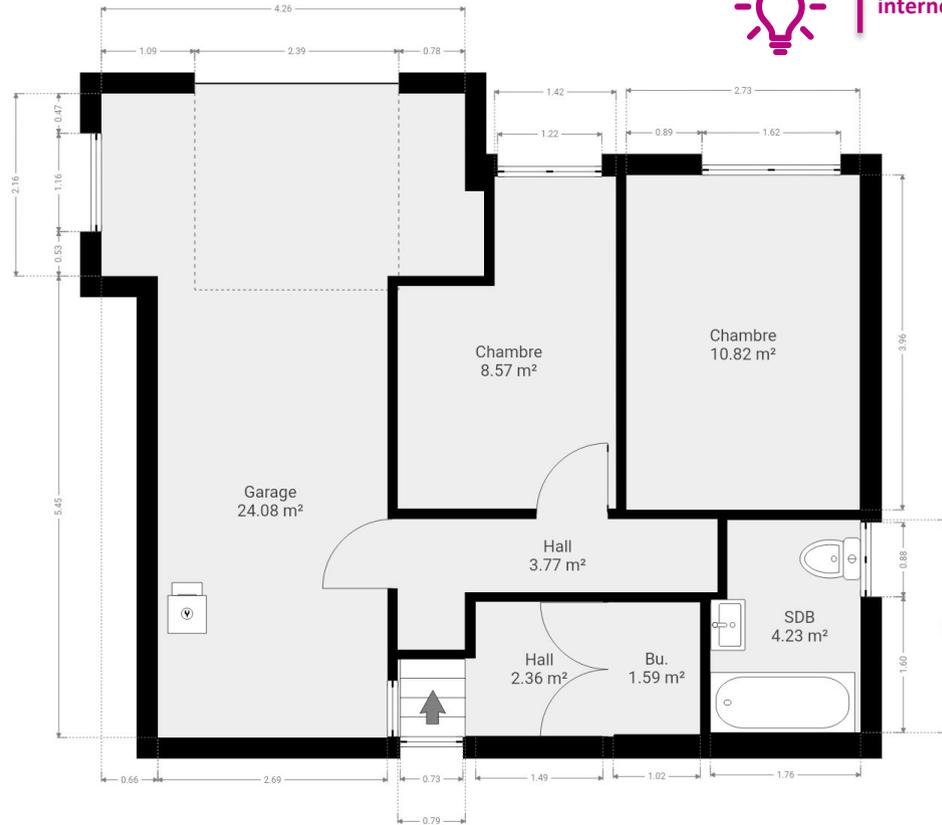


# 6. CROQUIS - Sous-sol

**I TIPS !**



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

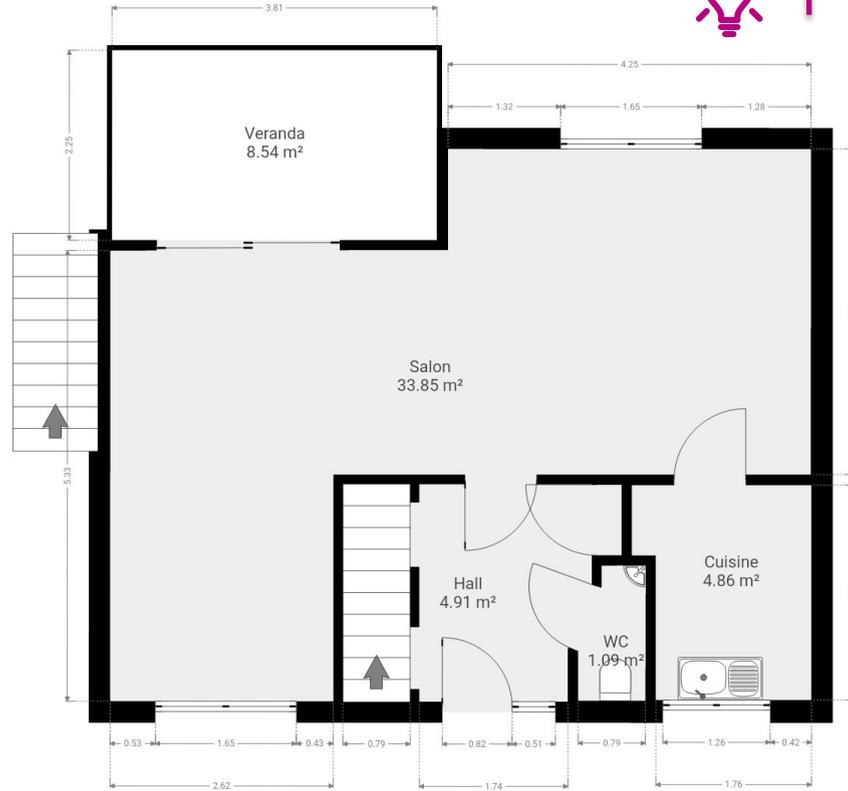


# 6. CROQUIS - Rez-de-chaussée

**I TIPS !**



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

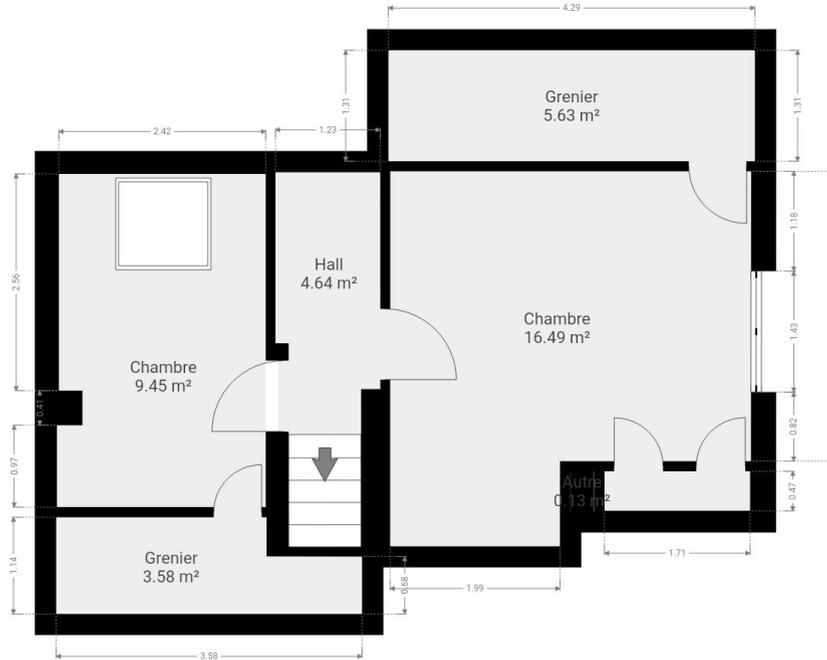


# 6. CROQUIS - Etage 1

**I TIPS !**



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



# 7. EQUIPEMENTS ET FINITIONS

## Construction

Type	Traditionnelle
Nombre de façades	4

## Toiture

Type	Deux versants
Charpente	Traditionnelle
Couverture de toit	Ardoises artificielles (2010)
Gouttière et descentes d'EP	Zinc

## Maçonnerie

Soubassement	Pierres
Élévation	Blocs béton
Parement	Briques

## Isolation

Voir certificat énergétique

## Chauffage

Système	Chauffage central
Carburant	Mazout
Générateur	Chaudière à condensation de marque VIESSMANN VITORONDENS 200-T
Diffusion	Radiateurs en acier
Régulation	Thermostat d'ambiance et VT
Production ECS	Boiler couplé à la chaudière
Réservoir	Citerne enterrée en acier d'une capacité de 3.000 litres
Appoint	Néant

## Système de ventilation

Type	Aucun
------	-------

## Menuiseries extérieures

Châssis	PVC ou bois (velux)
Vitrage	Double (haut rendement et ordinaire)
Divers	/

## Electricité

Compteur	Mono-horaire
Situation	Garage

## Egouttage

Type	Fosse septique qui va ensuite vers un puits perdu dans le jardin
------	--

## Divers

Citerne à eau de pluie	Non
Capacité	/
Reliée à un groupe hydrophore?	/

Piscine	Non
Système filtration	/
Système de chauffage	/
Revêtement	/
Bâche	/

Système d'alarme	Non
Panneaux solaires	Non
Adoucisseur d'eau	Non

## Extérieurs

Jardin	Oui
Contenance	+/- 430 m <sup>2</sup>
Orientation	Sud-Ouest
Terrasse	Non mais possibilité si démolition véranda
Superficie	+/- 8 m <sup>2</sup>
Orientation	Sud-Ouest

## 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. EQUIPEMENTS & FINITIONS | Détails des pièces : cuisine

## Revêtement de sol

Parquet stratifié.

## Murs intérieurs

Tapiserie et murs traditionnels.

## Mobilier

Meubles de rangement et plan de travail en stratifié.

## Electroménagers

Frigo.

Lave-vaisselle encastré.

Four (attention, non-fonctionnel en l'état suite à un problème de joint).

Table de cuisson électrique 4 zones.

Hotte.

## Sanitaires

Evier simple bac en inox avec égouttoir. Robinet mitigeur monocommande.



# 7. EQUIPEMENTS & FINITIONS | Détails des pièces : salle de bains

## Revêtement de sol

Carrelage.

## Murs intérieurs

Tapissés portions de murs carrelées ou protection PVC.

## Sanitaires

- ☞ Baignoire encastrée. Panoplie douche. Robinet mitigeur monocommande.
- ☞ Lavabo suspendu. Robinet mitigeur monocommande.
- ☞ Cuvette sur pied.



## 8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	<b>Zone d'habitat à caractère rural</b>
Schéma de développement	<b>En attente de la Commune de Anhée</b>
Permis d'urbanisme ?	<b>Non</b>
Date	<b>/</b>
Objet du permis d'urbanisme	<b>/</b>
Permis de lotir	<b>En attente de la Commune de Anhée</b>
Date et objet du permis de lotir	<b>/</b>
Permis d'environnement ?	<b>Oui</b>
Date du permis d'environnement	<b>20 avril 2022</b>
Objet	<b>Citerne à mazout enterrée d'une capacité de 3.000l.</b>
Certificat d'urbanisme ?	<b>Non</b>
Date du certificat d'urbanisme	<b>/</b>
Objet	<b>/</b>
Constat d'infraction ?	<b>Non</b>
Date du PV de constat	<b>/</b>
Objet	<b>/</b>
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	<b>Oui, datées du 15/07/2025</b>

## 9. SITUATION LOCATIVE

Néant, le bien est libre d'occupation.

*Note : les informations urbanistiques ont été demandées et réceptionnées de la Commune d'Anhée. Elles sont disponibles sur simple demande à l'agence. 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.*

## 10. SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES

Le titre de propriété ne fait mention d'aucune servitude ou condition spéciale.

Le propriétaire déclare qu'il n'a concédé aucune servitude ou condition spéciale qui ne figurerait pas dans son titre de propriété.

Ces informations sont données sous toutes réserves en attendant celles à recevoir de la commune d'Anhée.

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



! TIPS !

## 11. CERTIFICATIONS

### Attestation de conformité électrique

Conformité

Date du

Installation à remettre en conformité pour le

Non

30/06/2025

30/06/2026

### Certificat énergétique

Code unique

Emissions spécifiques de CO<sub>2</sub>

Consommation spécifique d'énergie primaire

Consommation théorique totale d'énergie primaire

Label

20171108020301

79 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

317 kWh/m<sup>2</sup>.an

55 628 kWh

D

### Fluxys

Canalisation à proximité

Date du courrier

Non

10/07/2025

### BDES

Résultat

Date de l'extrait

Date de validité de l'extrait

Pas d'indice de pollution

11/07/2025

11/01/2026

### Aléa d'inondation

Zone

Axe de ruissellement

Non

Non



# 12. PUBLICITES ET VISITES

Vous souhaitez visiter ?

Vous voulez plus d'informations ?

Contactez la personne en charge du dossier



PIERRE  
MARLAIR

& co | NOUS VOUS  
ETONNERONS



Antoine  
MARLAIR

N° IPI : 511.724

0474.53.67.17

[antoine@pierremarlair.be](mailto:antoine@pierremarlair.be)

MARLAIR x PAN DSGN

# 13. NOS RESEAUX



facebook

