



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue Pré Baudot 17 5170 - LUSTIN/PROFONDEVILLE

Spacieuse maison avec piscine, vue campagne et prestations haut de gamme



4 (poss. 5)



210 m²



1

579.000



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. Servitudes - conditions spéciales - division
10. Certifications
11. Procédure en cas d'intérêt
12. Publicité et visites
13. Nos réseaux





1. PRÉSENTATION DU BIEN

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

Prise de RDV en ligne via notre site internet (onglet « prendre rendez-vous »).

Derrière sa façade soignée, cette maison de $\pm 210 \text{ m}^2$ habitables ($\pm 236 \text{ m}^2$ utiles) a été pensée, agrandie et améliorée année après année pour offrir un confort absolu.

Construite en 1996 et agrandie en 2000, elle se situe au calme d'une voie sans issue, avec la campagne en toile de fond et le sud en façade arrière.

Dès l'entrée, le ton est donné : hall d'entrée, bureau (idéal pour profession libérale ou pouvant servir de 5^{ème} chambre), wc séparé, vaste espace salon/salle-à-manger/cuisine full équipée de $\pm 49 \text{ m}^2$, buanderie, salon "privé" pour les moments plus intimes, et garage.

À l'étage : palier, quatre chambres spacieuses, un dressing et une salle de bains/douches.

Les combles offrent un grand espace de rangement, tandis que le sous-sol abrite des vides ventilés.

Et puis, il y a l'extérieur... un véritable paradis : magnifique terrasse, jardin arboré avec vue dégagée, piscine chauffée par pompe à chaleur, plage, douche solaire extérieure, tentes solaires, abri de jardin, vaste parking 5 places en pierre bleue.

Tout est là pour profiter des beaux jours, entouré de sérénité.

Côté technique, rien n'a été laissé au hasard : PEB B, installation électrique conforme, panneaux photovoltaïques, climatisation dans plusieurs pièces, borne de recharge, chauffage central au mazout avec citerne certifiée, citerne d'eau de pluie avec groupe hydrophore...

Ici, confort et performance se conjuguent au quotidien.

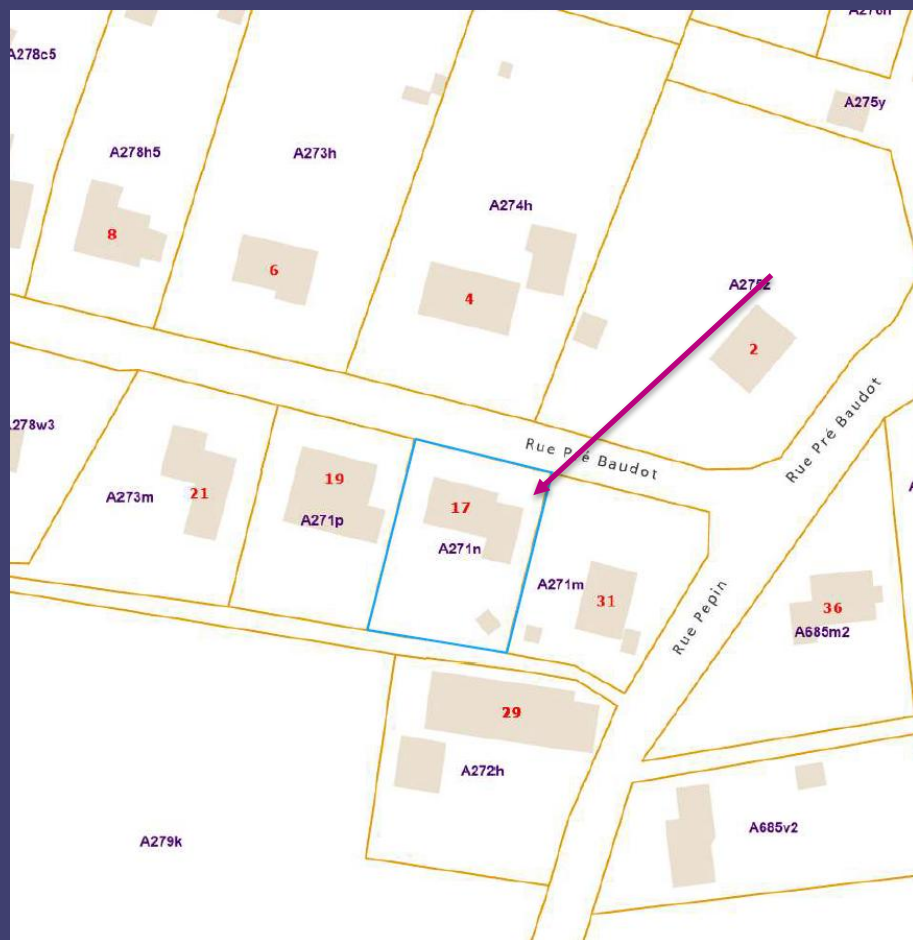
Une page se tourne... et si vous écriviez la suite ?

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, 2^{ème} division, Lustin, section A, numéro 271N P0000.



4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Situation	I : 50°23'4" N L : 4°54'2" E
Contenance du terrain	8 ares 46 centiares
Superficie habitable (*)	+/- 210 m ²
Superficie utile (**)	+/- 236 m ²
Superficie jardin	+/- 700 m ²
Superficie living avec cuisine US	+/- 49 m ²
Superficie salon « privé »	+/- 20 m ²
Nombre de chambres	4 (poss. 5)
Bureau	1
Nombre de pièces sanitaires	1
Année ou période de construction	1996 (enrôlement au précompte immobilier)
Date construction annexe	2000 (permis)
Orientation	Sud en façade arrière
Disponibilité	À l'acte
État du bien	En parfait état

(*) Mesures prises in situ et intra muros à l'aide d'un mètre laser. La superficie est augmentée de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes. Garage non compris.

(**) Idem que (*). Garage compris.



! TIPS !

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

5. FINANCIER

Prix de départ
579.000 EUR

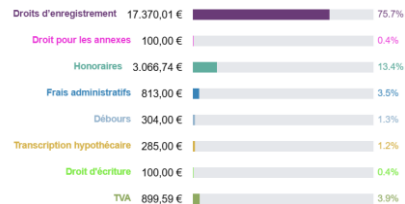
Ce prix est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre. Sous réserve d'acceptation du propriétaire. Voir « Conditions de la vente »

Informations fiscales

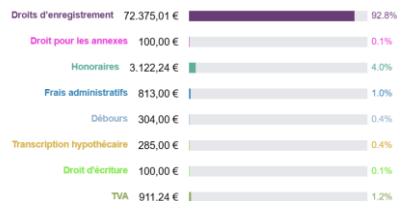
Revenu cadastral net	1.428,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2025)	+/- 3.107,75 EUR (RC x 2,1763)
Précompte immobilier (2025)	+/- 1.625,74 EUR (RCI x 0,523125)

Frais d'acquisition (sur le prix annoncé)

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 **22.938,34 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 **78.010,49 EUR**.

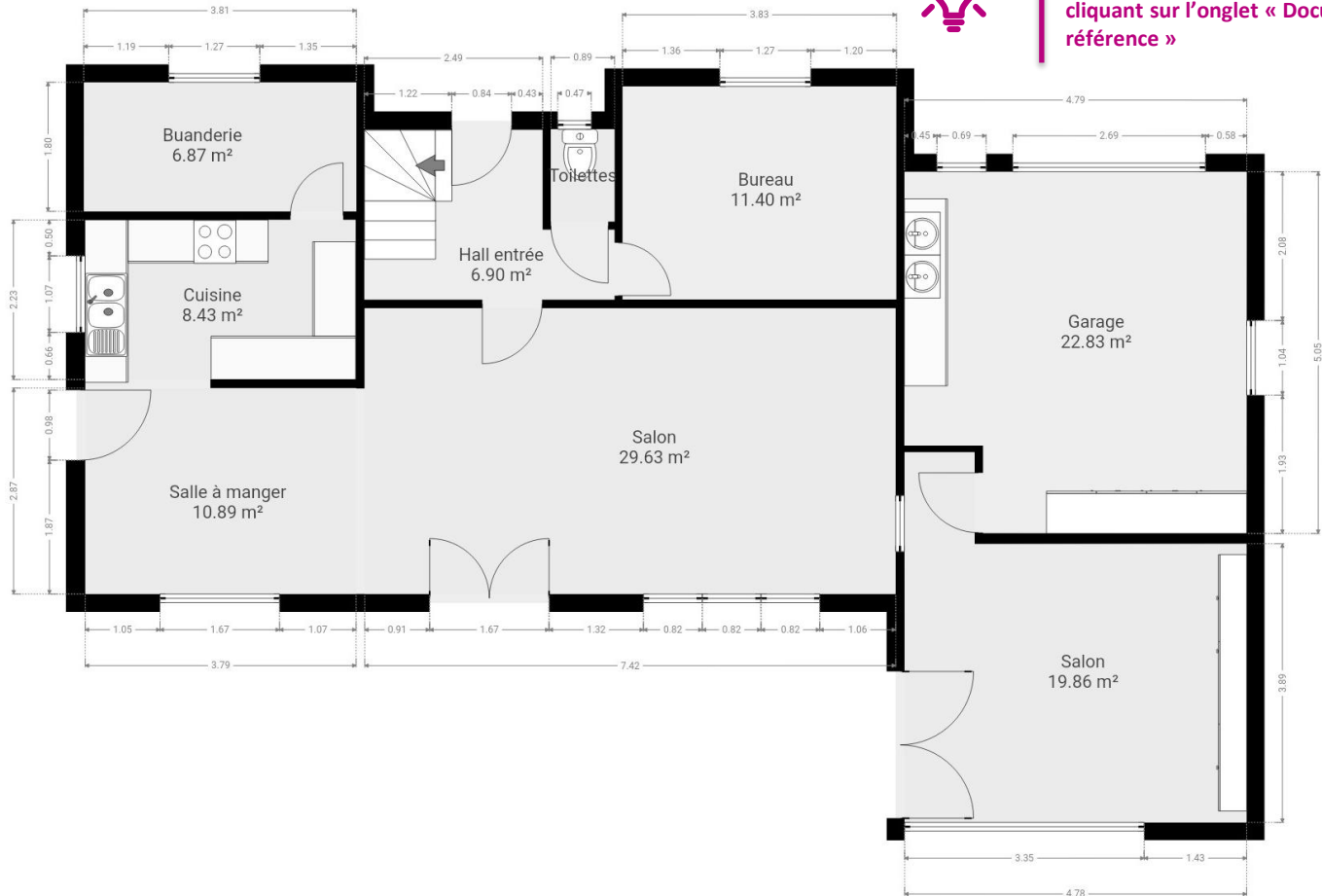


6. CROQUIS | REZ-DE-CHAUSSEE

! TIPS !



Le plan détaillé de chaque pièce est téléchargeable sur notre site internet, à l'annonce du bien, en cliquant sur l'onglet « Documents de référence »





Le plan détaillé de chaque pièce est téléchargeable sur notre site internet, à l'annonce du bien, en cliquant sur l'onglet « Documents de référence »



7. EQUIPEMENTS ET FINITIONS

Avertissement : les informations reprises ci-après proviennent des déclarations fournies et des documents transmis par le vendeur ainsi que des observations réalisées sur place par le conseil immobilier. Elles sont données sous toute réserve. Un acquéreur normalement prudent veillera à confronter lesdites informations avec ses propres observations.

Construction

Type	Traditionnel
Nombre de façades	4

Toiture

Type	2 toits double versant
Charpente	Préfabriquée
Couverture de toit	Tuiles tempête Sneldeck de teinte brune
Gouttière et descentes d'EP	Zinc

Maçonnerie

Soubassement	Moellons en pierre bleue
Elévation	Blocs d'Argex de 14 cm
Parement	Briques ton rouge-brun

Isolation

Voir certificat énergétique

Chauffage

Type	Chauffage central
Générateur	Chaudière Buderus (2021)
Combustible	Mazout
Citerne	Enterrée, de 2009, d'une capacité de 3.200 litres (accès à droite face à la maison)
Diffuseurs	Radiateurs à ailettes en acier
Régulation	VT ou thermostat d'ambiance (x2)
Production d'ECS	Par la chaudière
Appoint	Poêle à bois
Divers	Climatiseurs DAIKIN (2020) avec télécommande portable + réglages via portables

Système de ventilation

Type	Néant
------	-------

Menuiseries extérieures

Châssis	Bois (Meranti)
Vitrage	Double
Divers	Seuils en pierre naturelle, fenêtres de toit de type Velux avec stores occultants, moustiquaires

Menuiseries Intérieures

Rails pour rideaux, meubles sur mesures

Electricité

Compteur	Communiquant (intelligent) – note : il tourne toujours « virtuellement » à l'envers
Situation	Buanderie
Divers	Borne de recharge (WALLBOX), dimmer

Egouttage

Type	Fosse septique avec le trop plein à l'égout communal
------	--

Divers

Citerne à eau de pluie	Oui, en façade avant
Capacité	5.000 litres
Reliée à un groupe hydrophore?	Oui (robinets de service, machine à laver, wc)

Piscine

Oui (2021)
Cuve béton (Longueur : 11,00 – largeur : 3,50 – profondeur : 1,60) + liner de qualité supérieure – filtre à sable – réglage chlore/PH automatique – volet électrique solaire non chauffant – pompe à chaleur (NORSUP) – plage – douche solaire

Panneaux photovoltaïques

Nombre	Oui (2020)
Onduleurs	29
Puissance	Oui 10,20kWc

Extérieurs

Jardin	Oui avec un abri de jardin (2020) alimenté en électricité
Contenance	+/- 700 m ²
Orientation	Sud
Terrasses	Oui
Superficie	+/- 55 m ²
Orientation	Sud



! 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

I DÉTAILS DES PIÈCES : CUISINE

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs Intérieurs

Plafonnés et peints.

Crédence carrelée.

Plafond

Plafonnés et peints.

Luminaires.

Mobilier

- Plan de travail stratifié aspect béton.
- Meubles bas : 1 tiroir à épices/ bouteilles, 4 tiroirs à couverts, 8 tiroirs à casseroles, 1 armoire d'angle, 1 armoire double porte.
- Meubles suspendus : 4 armoires simple porte, 1 armoire double porte.
- Colonne : 4 tiroirs à casseroles, 2 armoires simple porte.

Electroménagers

- Table de cuisson à induction 5 zones (SIEMENS).
- Hotte télescopique (SIEMENS).
- Four traditionnel combiné four vapeur avec wifi (NEFF).
- Micro-ondes combiné four (NEFF).
- Frigo encastré (SIEMENS).
- Lave-vaisselle encastré (SIEMENS).

Sanitaires

Evier double bac en résine noire avec égouttoir, rinçoir et robinet mitigeur avec douchette.



7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS

I DÉTAILS DES PIÈCES : SALLE DE BAINS/DOUCHES (étage)

Revêtement de sol

Carrelage aspect bois.

Murs Intérieurs

Plafonnés et peints.

Murs partiellement carrelés.

Plafond

Plafonné et peint.

Sanitaires

- Douche. Portes en aluminium.
Panoplie douche avec pommeau à main et robinet mitigeur thermostatique (GROHE).
- Vasques en acrylique (CAMEO) posées sur un meuble de rangement.
Robinet mitigeurs monocommandes.
- Baignoire d'angle. Robinet mitigeur thermostatique (GROHE). Pommeau à main.
- Cuvette sur pied. Chasse économique.

Équipements

- Meuble suspendu avec portes coulissantes miroir et éclairage intégré.
- Colonne de rangement.
- Sèche-serviettes électrique.
- Accessoires.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur

Habitat à caractère rural

Schéma de développement

Oui
Zones d'affectation : 1.7 Espace
villageois paysager – 1.5
Quartier résidentiel

Permis d'urbanisme ?

Oui
26 mars 1966
Construction d'une habitation
8 août 2000
Transformation et
agrandissement de l'habitation

Date

Objet

Date

Objet

Date

Objet

Lotissement

Non, d'après la commune de
Profondeville

Permis d'environnement ?

Oui
17 mars 2025
Détection d'une citerne à
mazout enterrée

Date du permis d'urbanisme

Objet

Certificat d'urbanisme ?

Non

Constat d'infraction ?

Non

Informations urbanistiques
délivrées par la Commune

Oui, en date du 17 janvier 2025

Note : les informations urbanistiques dites notariales datant du 17 janvier 2025 sont disponibles sur demande. Mise à jour demandée le 7 août 2025.

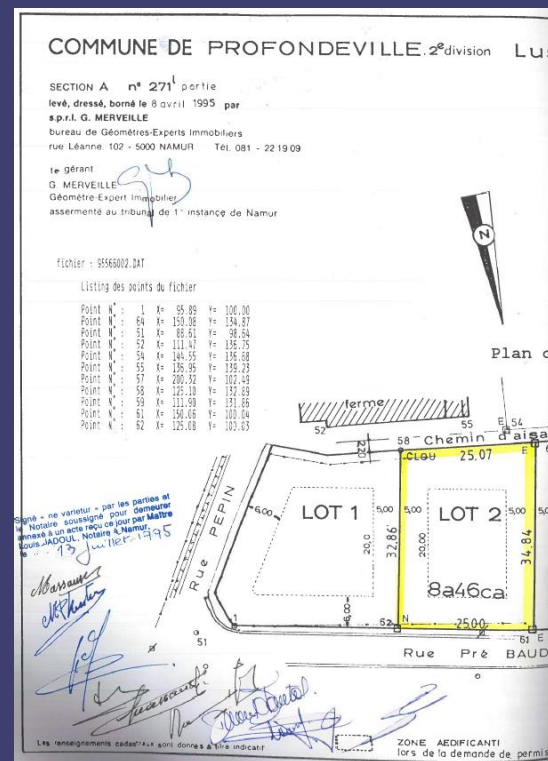
Les renseignements urbanistiques sont donnés sous toutes réserves, notamment d'éléments qui n'ont pas été portés à la connaissance de l'agence ou qui n'ont pas été repris dans les informations transmises par la Commune concernée.

9. SERVITUDES - CONDITIONS SPÉCIALES - DIVISION

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

Le propriétaire déclare n'avoir concédé aucune servitude.

La parcelle de terrain (lot 2) est reprise en teinte jaune en un plan dressé par le géomètre-expert, Monsieur Gabriel Merveille, en date du 8 avril 1995. Voir plan ci-dessous :



10. CERTIFICATIONS



Attestation de conformité électrique

Conformité

Date du contrôle

Valable jusqu'au

Oui

25 juillet 2025

25 juillet 2050

Panneaux photovoltaïques

Conformité

Oui, accord de mise en service
obtenu par ORES le 2 juin 2021

Certificat énergétique

Code unique

Emissions spécifiques de CO₂

Consommation spécifique d'énergie primaire

Consommation théorique totale d'énergie primaire

Label

20240321016064

43 kg CO₂/m².an

157 kWh/m².an

34 146 kWh/an

B

Attestation étanchéité citerne à mazout

Conformité

Date du contrôle

Valable jusqu'au

Oui

19 janvier 2023

19 janvier 2026

Fluxys

Canalisation à proximité

Date du courrier

Non

En attente

BDES

Résultat

Date de l'extrait

Pas de pollution

l'extrait sera levé par le notaire du
vendeur au moment de la rédaction
du compromis de vente

Aléa d'Inondation

Zone

Axe de ruissellement

Aléa nul

Non

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.

11. PROCEDURE EN CAS D'INTERET (bis)

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 espérons 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.

12. NOS RÉSEAUX



facebook



13. PUBLICITÉ ET VISITES

Vous souhaitez visiter ?

Vous voulez plus d'informations ?

Contactez la personne en charge du dossier



PIERRE
MARLAIR

& co

NOUS VOUS
ÉTONNERONS

Justine
MARLAIR

N° IP : 505.520

0498.82.53.92

justine@pierremarlair.be



MARLAIR x PAN DSON