



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Chaussée de Dinant 172 5170 - RIVIERE/PROFONDEVILLE

Chalet en bois à réinventer au cœur de Rivière, sur un terrain de 5,10 ares



1



42 m²



1

70.000



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
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 »).

Avis aux bricoleurs, aux investisseurs, aux primo-acquéreurs et, surtout, aux amoureux de Rivière/Profondeville et de ses charmes !

Implanté en 1966 sur un terrain de 5,10 ares, ce chalet en bois de caractère n'attend que votre touche personnelle pour retrouver toute sa splendeur.

Avec une superficie nette d'environ 42 m², il se compose d'un séjour lumineux donnant sur un balcon de ± 7 m², d'une cuisine, d'une chambre avec placards intégrés, d'une pièce avec douche, d'un WC indépendant et d'un espace de rangement.

L'orientation Nord-Est de la façade principale permet de profiter d'une belle lumière matinale.

Il y a du travail, certes, mais le potentiel est réel : que ce soit pour en faire un pied-à-terre au vert, un projet de rénovation ou un investissement, ce chalet constitue une opportunité rare dans un cadre paisible et prisé.

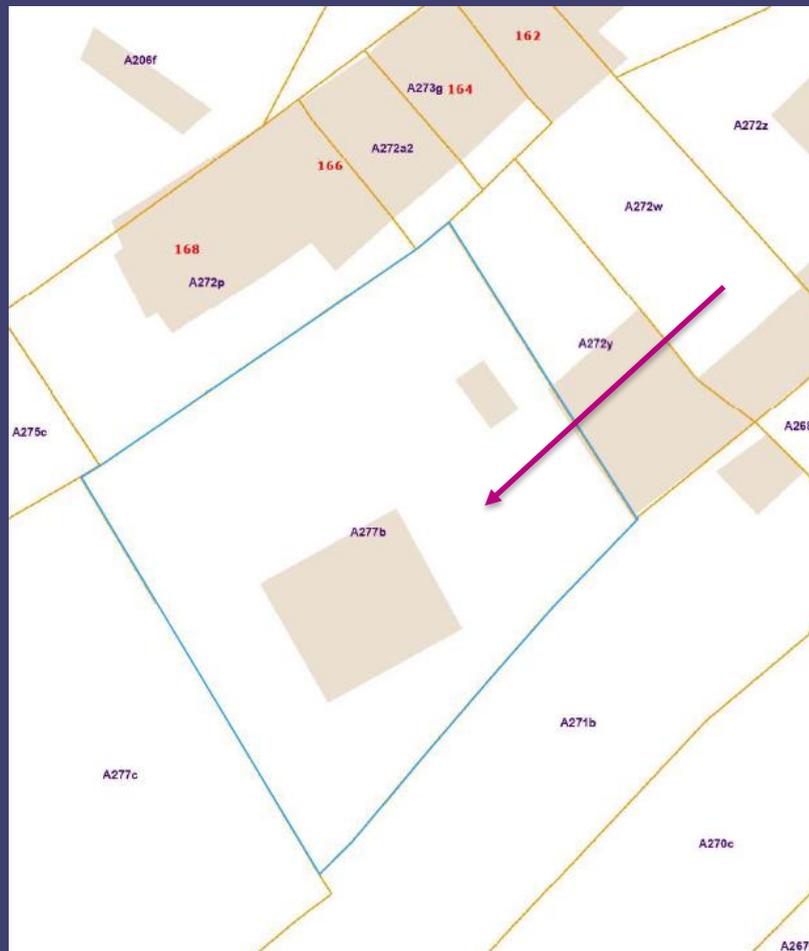
Ne laissez pas passer l'occasion de créer votre cocon à Rivière, au cœur de la vallée mosane.

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, 3^{ème} division, Rivière, section A, numéro 277B P0000.



4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Situation	I : 50°21'13" N L : 4°52'29" E
Contenance du terrain	5 ares 10 centiares
Superficie habitable (*)	+/- 42 m ²
Superficie jardin	+/- 460 m ²
Nombre de chambres	1
Nombre de pièces sanitaires	1
Année ou période de construction	1966 (enrôlement au précompte immobilier)
Orientation	Nord-Est (façade principale)
Disponibilité	À l'acte
Etat du bien	À rénover entièrement

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

5. FINANCIER

Prix de départ
70.000 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	203,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2025)	442,00 EUR (RC x 2,1763)
Précompte immobilier (2025)	231,22 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 **5.513,11 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 **12.347,40 EUR**.

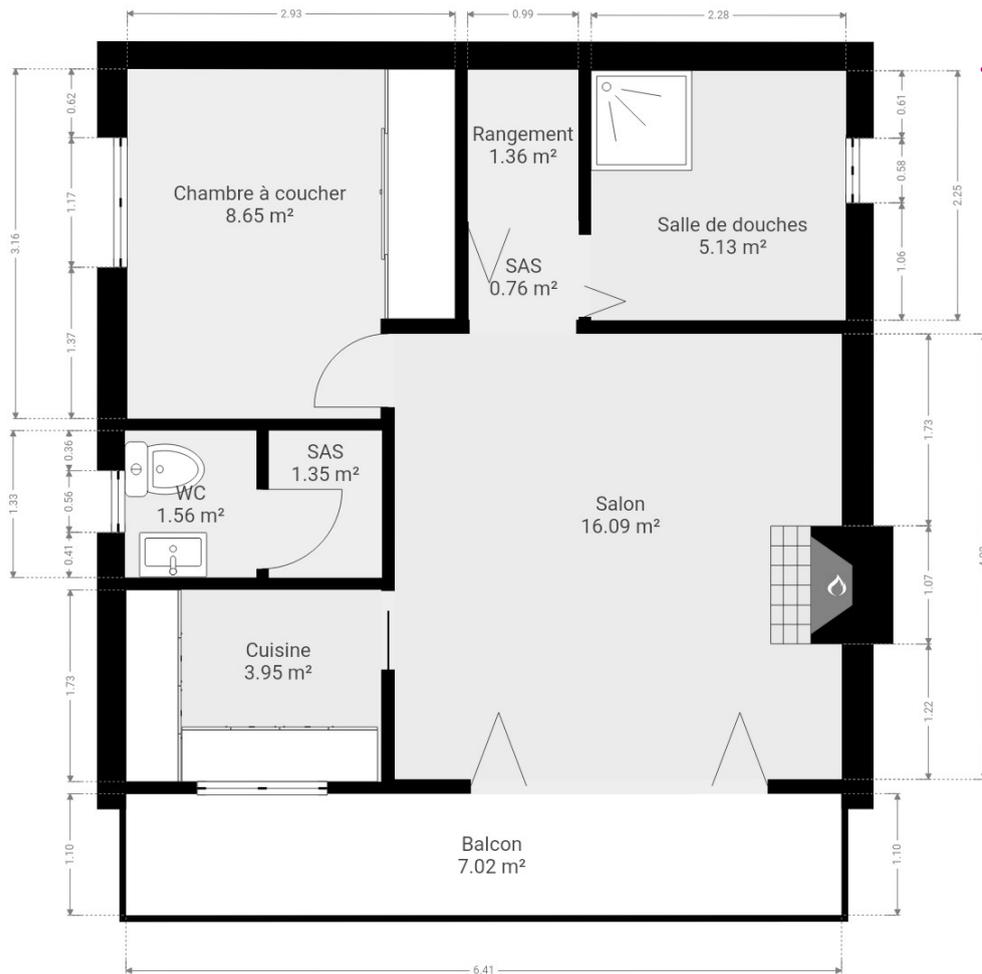


! TIPS !

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



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 »

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 verra à confronter lesdites informations avec ses propres observations.

Construction

Type Chalet
Nombre de façades 4

Toiture

Type Deux versants
Couverture de toit Polytuiles (réfection en 2020)

Maçonnerie

Soubassement Chalet posé sur des fondations en blocs de béton
Elévation Bois
Parement Planches de bois

Isolation

Voir certificat énergétique

Chauffage

Type Pas de chauffage central
Générateur Aucun
Combustible Mazout
Citerne Aérienne d'une capacité de 1.500 litres
Diffuseurs Sans objet
Régulation Sans objet
Production d'ECS Boiler électrique de marque Bulex (WC) + boiler électrique de 50 litres dans un faux plafond pour la douche
Appoint Poêle à mazout

Système de ventilation

Type Néant

Menuiseries extérieures

Châssis Bois
Vitrage Simple

Electricité

Compteur Électrique
Situation À gauche de la porte d'entrée
Divers Installation électrique à mettre en conformité

Egouttage

Type Égout communal

Divers

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

Piscine Non

Panneaux photovoltaïques Non
Nombre Sans objet
Onduleurs Sans objet
Puissance Sans objet

Extérieurs

Jardin Oui avec un abri de jardin
Contenance +/- 460 m²
Orientation Nord-Est
Terrasse/balcon Oui
Superficie +/- 7 m²
Orientation Nord-Est



! 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

Revêtement souple de type vinyle aspect carrelage.

Murs intérieurs

Revêtements souples imitation carrelage.

Mobilier

- Plan de travail stratifié.
- Meubles bas : 1 armoire double porte, 1 armoire simple porte, 2 tiroirs à couverts.
- Meubles suspendus : 3 armoires simple porte.

Electroménagers

- Hotte (SCHOLTES).
- Table de cuisson avec becs au gaz propane.
- Four traditionnel.

Sanitaires

Evier simple bac en inox avec égouttoir et robinet mitigeur monocommande.

Divers

Emplacement pour frigo de table, pour machine à laver ou pour lave-vaisselle.



7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : SALLE DE DOUCHES (ou chambre avec douche)

Revêtement de sol

Revêtement souple de type vinyle.

Murs intérieurs

Recouverts de tapisserie.

Sanitaires

- Cabine de douche.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Zone d'habitat
Schéma de développement	Oui Zones d'affectation : 1.8 – Hameau ou quartier de bord de Meuse
Permis d'urbanisme ?	Non
Date	Sans objet
Objet	Sans objet
Lotissement	Non
Permis d'environnement ?	Non
Date du permis d'urbanisme	Sans objet
Objet	Sans objet
Certificat d'urbanisme ?	Non
Constat d'infraction ?	Non
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	Demandées à la commune de Profondeville le 6 août 2025

Note : les informations urbanistiques dites notariales ont été demandées à la commune de Profondeville le 6 août 2025. En attente. 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

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

Le propriétaire déclare n'avoir concédé aucune servitude.

10. CERTIFICATIONS



Attestation de conformité électrique

Conformité
Date du contrôle
À mettre en conformité pour

Non
20 août 2025
12 ou 18 mois après la passation des actes

Certificat énergétique

Code unique
Emissions spécifiques de CO₂
Consommation spécifique d'énergie primaire
Consommation théorique totale d'énergie primaire
Label

20250814020413
201 kg CO₂/m².an
812 kWh/m².an
36 438 kWh/an
G

Attestation étanchéité citerne à mazout

Conformité
Date du contrôle
Valable jusqu'au

Sans objet
Sans objet
Sans objet

Fluxys

Canalisation à proximité
Date du courrier

Non
7 août 2025

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

Aucune zone d'aléa inondation
Oui

11. PROCEDURE EN CAS D'INTERET

Enquête de satisfaction

Après la visite, vous recevez un questionnaire par mail pour donner vos impressions sur le bien et le service.

Soumission de l'offre

Si le bien vous intéresse, vous recevez un formulaire d'offre à remplir et signer, avec possibilité d'ajouter des pièces (motivation, attestation bancaire...).

Consultation des autres candidats

Nous contactons tous les intéressés pour qu'ils déposent une offre dans un délai fixé.

- S'il n'y a que votre offre, elle est transmise au propriétaire.
- S'il y a plusieurs offres, tout le monde peut améliorer la sienne (3-4 jours).

Les montants des offres ne sont jamais communiqués.

Présentation au propriétaire

Nous transmettons les offres reçues. Un délai de réponse est possible. Vous serez tenu informé dès que le propriétaire se prononce.

Accord, refus ou contre-proposition

- **Accord** : nous lançons la rédaction du compromis de vente.
- **Refus** : vous êtes averti par mail.
- **Contre-proposition** : vous pouvez accepter (on passe au compromis) ou refuser.

Préparation du compromis

Vous complétez un formulaire acquéreur. Le projet est rédigé et envoyé aux parties et notaires pour relecture. Lors de cet envoi, nous vous demandons de verser la garantie prévue dans l'offre.

Signature du compromis

Signature au bureau ou à distance via 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° IPI : 505.520

0498.82.53.92

justine@pierremarlair.be



MARLAIR x PAN DSGN