



**PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS**

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

# Rue Raymond Noël 5170 BOIS-DE-VILLERS (PROFONDEVILLE)

**14 studios/appartements/duplex avec terrasse et/ou jardin**

**De 162.500 à 290.000**



# TABLE DES MATIÈRES

---

1. PRÉSENTATION DU PROJET ET DU BIEN
2. CONDITIONS DE LA VENTE
3. NOTIFICATION CADASTRALE
4. PERMIS D'URBANISME
5. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX
6. FINANCIER
7. PLANS ET VISUELS
8. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS
9. SITUATION URBANISTIQUE
10. COPROPRIÉTÉ
11. CERTIFICATIONS
12. NOS RÉSEAUX
13. PUBLICITÉ





# 1. PRÉSENTATION DU PROJET ET DU BIEN

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

Situé à Bois-de-Villers (Profondeville), à proximité de nombreux commerces et services divers, cette toute nouvelle promotion immobilière, grandement attendue, vous propose un ensemble de 14 lots (studios, appartements 1 chambre, appartement 2 chambres, duplex 2 chambres) bénéficiant tous d'un extérieur (jardin et/ou terrasse/balcon).

Les superficies varieront entre 55 m<sup>2</sup> et 108 m<sup>2</sup> tandis que les volumes seront confortables et les performances énergétiques soignées.

Parking extérieur et carport (pour un des deux duplex) en supplément.

Nous épinglons : ascenseurs, système de chauffage individuel (pompe à chaleur), VMC double flux, choix des cuisines, sanitaires et revêtements de sols, finitions soignées, etc.

Vente sous régime TVA à 21%.

On a hâte de vous faire découvrir ce tout nouveau projet dans l'air du temps !

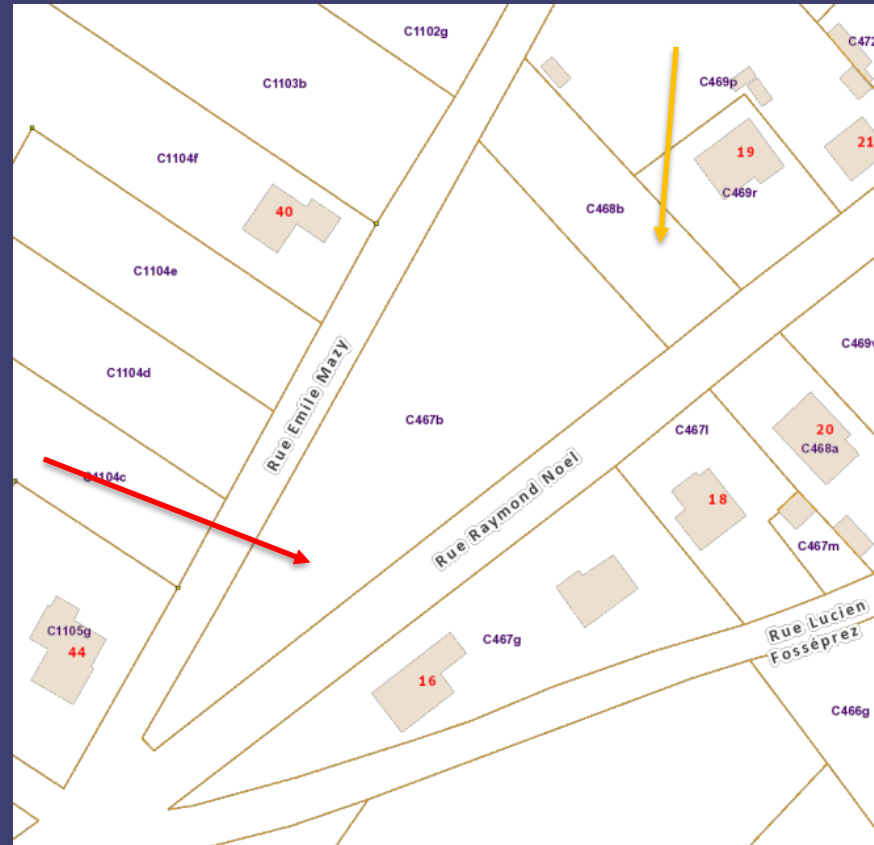
## 2. CONDITIONS DE LA VENTE

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, 6<sup>ème</sup> division, Bois-de-Villers, section C, numéro 467B P0000 (**grande parcelle**)

Profondeville, 6<sup>ème</sup> division, Bois-de-Villers, section C, numéro 468B P0000 (**petite parcelle**)



## 4. PERMIS D'URBANISME

Le permis d'urbanisme a été octroyé par le Collège Communal de la Commune de Profondeville lors de sa séance du 4 mars 2020 pour :

1/ la construction de deux bâtiments comprenant 3 poches commerciales, 2 espaces bureaux et 1 espace horeca, 9 appartement, un local technique, un totem pour l'enseigne.

2/ la construction de logements sur la petite parcelle de droite à raison de 3 unités de logements et 1 bâtiment de 2 unités.

3/ la modification de la voirie communale de la rue Emile Mazy.

## 5. FINANCIER ET FRAIS

Réf.	Type	Ch.	SDB	Terr./balc.	Jardin	Ext.	TVA	Sup. brute (m <sup>2</sup> )	Prix / m <sup>2</sup>	Prix annoncé (HTVA)
1.1	Appartement	2	1	Oui	Non	Oui	21%	98,80	2.750,00 €	275.000,00 €
1.2	Appartement	2	1	Oui	Non	Oui	21%	88,20	2.750,00 €	245.000,00 €
1.3	Appartement	2	1	Oui	Non	Oui	21%	88,20	2.750,00 €	245.000,00 €
1.4	Appartement	2	1	Oui	Non	Oui	21%	108,80	2.650,00 €	290.000,00 €
2.1	Studio	0	1	Oui	Non	Oui	21%	56,40	2.900,00 €	165.000,00 €
2.2	Studio	0	1	Oui	Non	Oui	21%	55,50	2.900,00 €	162.500,00 €
2.3	Appartement	2	1	Oui	Non	Oui	21%	92,80	2.750,00 €	255.000,00 €
2.4	Appartement	2	1	Oui	Non	Oui	21%	102,80	2.650,00 €	275.000,00 €
2.5	Appartement	1	1	Oui	Non	Oui	21%	75,39	2.850,00 €	215.000,00 €
3.01	Appartement	1	1	Oui	Oui	Oui	21%	80,60	2.750,00 €	225.000,00 €
3.02	Appartement	2	1	Oui	Oui	Oui	21%	87,60	2.750,00 €	240.000,00 €
3.1.1	Appartement	2	1	Oui	Non	Oui	21%	80,70	2.750,00 €	225.000,00 €
4.0.1	Duplex	2	1	Oui	Oui	Oui	21%	86,60	2.750,00 €	240.000,00 €
4.0.2	Duplex	2	1	Oui	Oui	Oui	21%	86,60	2.750,00 €	240.000,00 €
Carport	Carport						21%	/	/	16.000,00 €
Pkg	Parking						21%	/	/	6.500,00 €

### Informations fiscales

- TVA de 21% sur la totalité du prix.

### Frais divers approximatifs (TVAC 21%)

- Acte de base : en attente
- Géomètre : en attente
- Raccordements à l'eau : en attente
- Raccordements à l'électricité : en attente
- Frais de notaire.



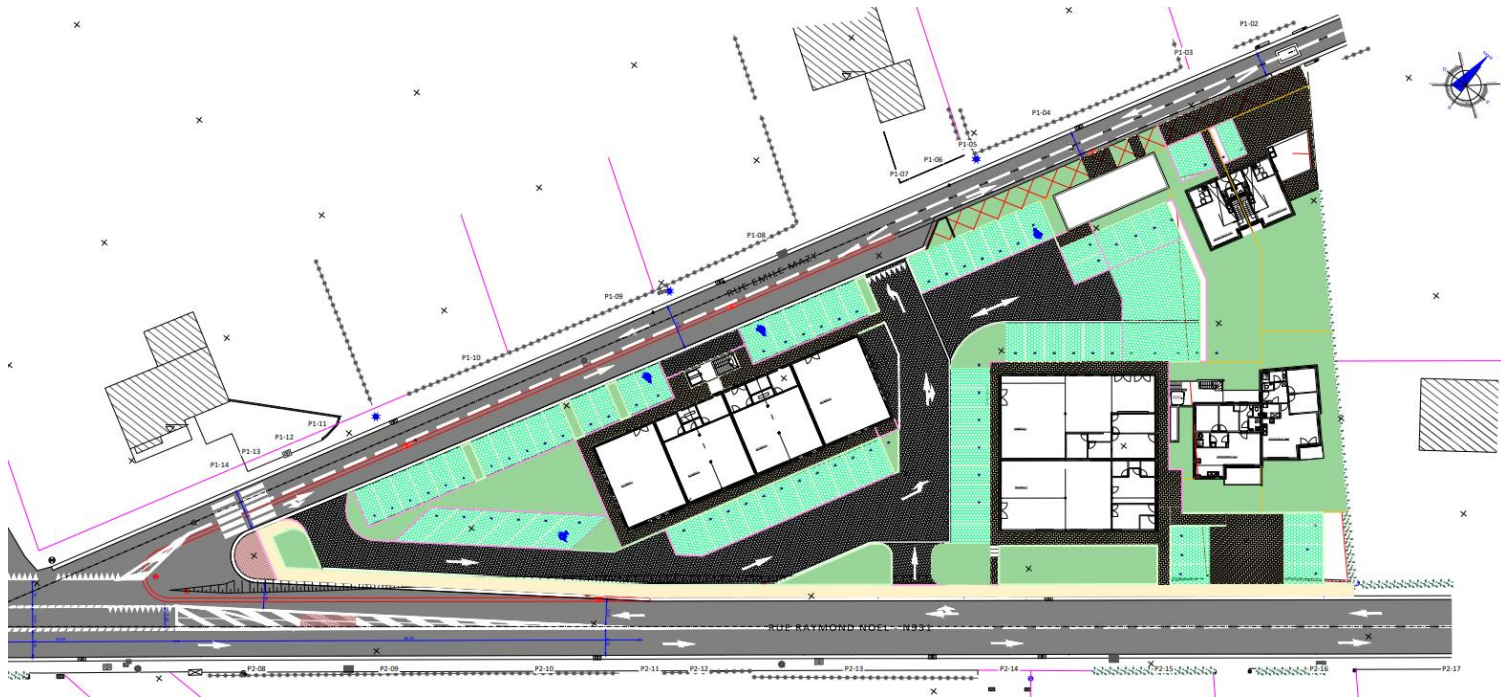


# 6. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

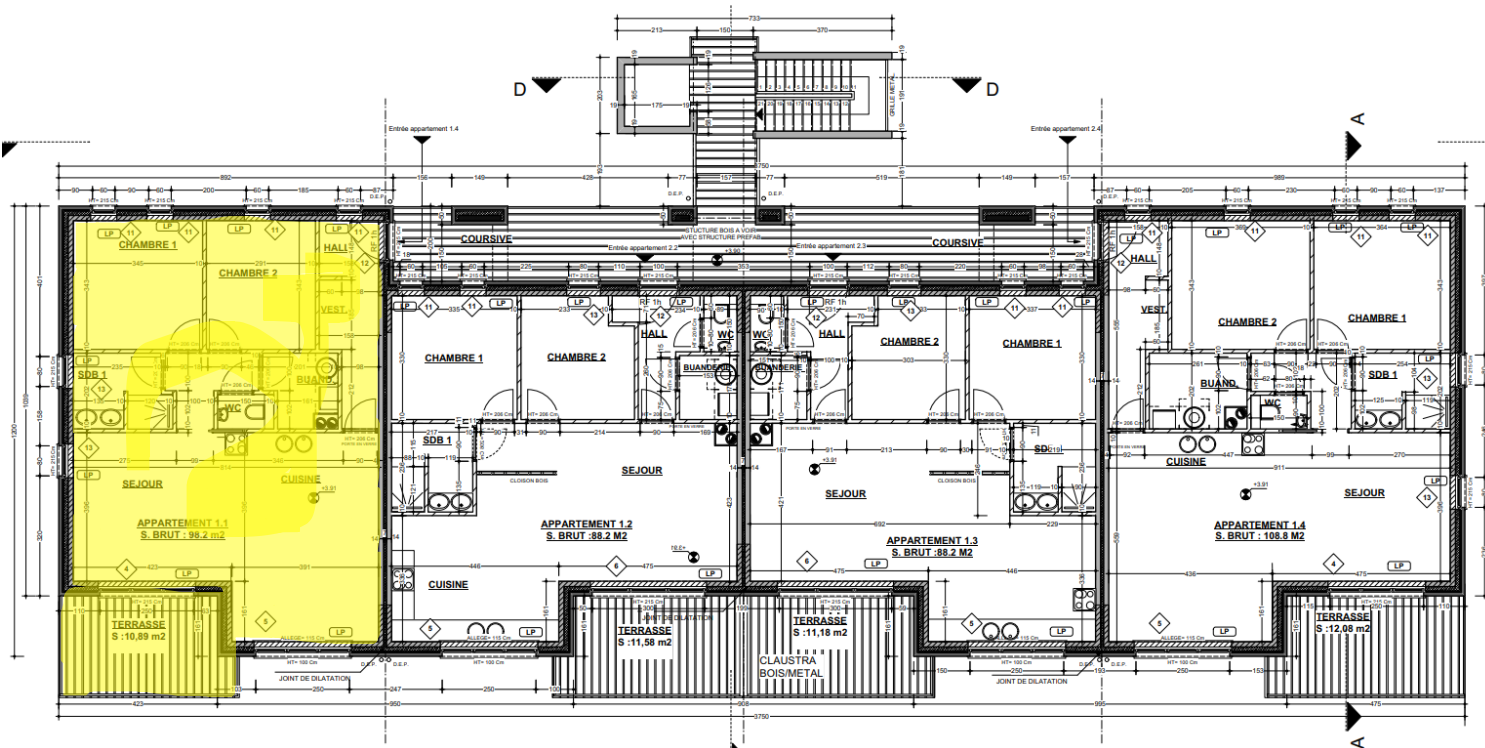
Nom résidence	« LE TRIANGLE »
Situation	I : 50°39'69" N L : 4°82'59" E
Contenance parcelle 468B	11 ares 10 centiares
Contenance parcelle 467B	37 ares 50 centiares
Contenance totale	48 ares 60 centiares
Orientation	Sud-Est (côté rue Raymond Noël)
Disponibilité	Fin 2024/début 2025
Etat du bien	Neuf



# 7. PLANS | PLANS D'IMPLANTATION

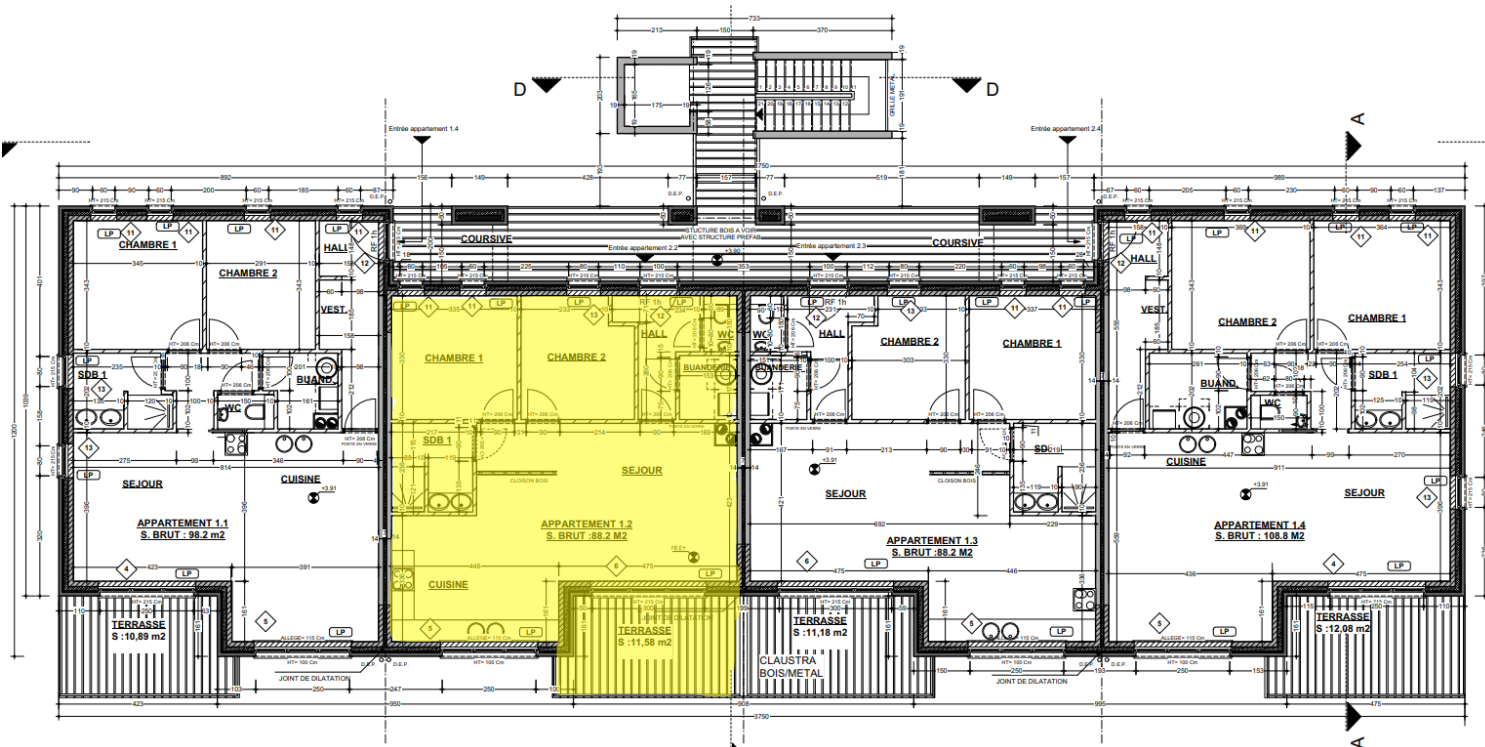


# 7. PLANS | BATIMENT 1 - APPARTEMENT 1.1

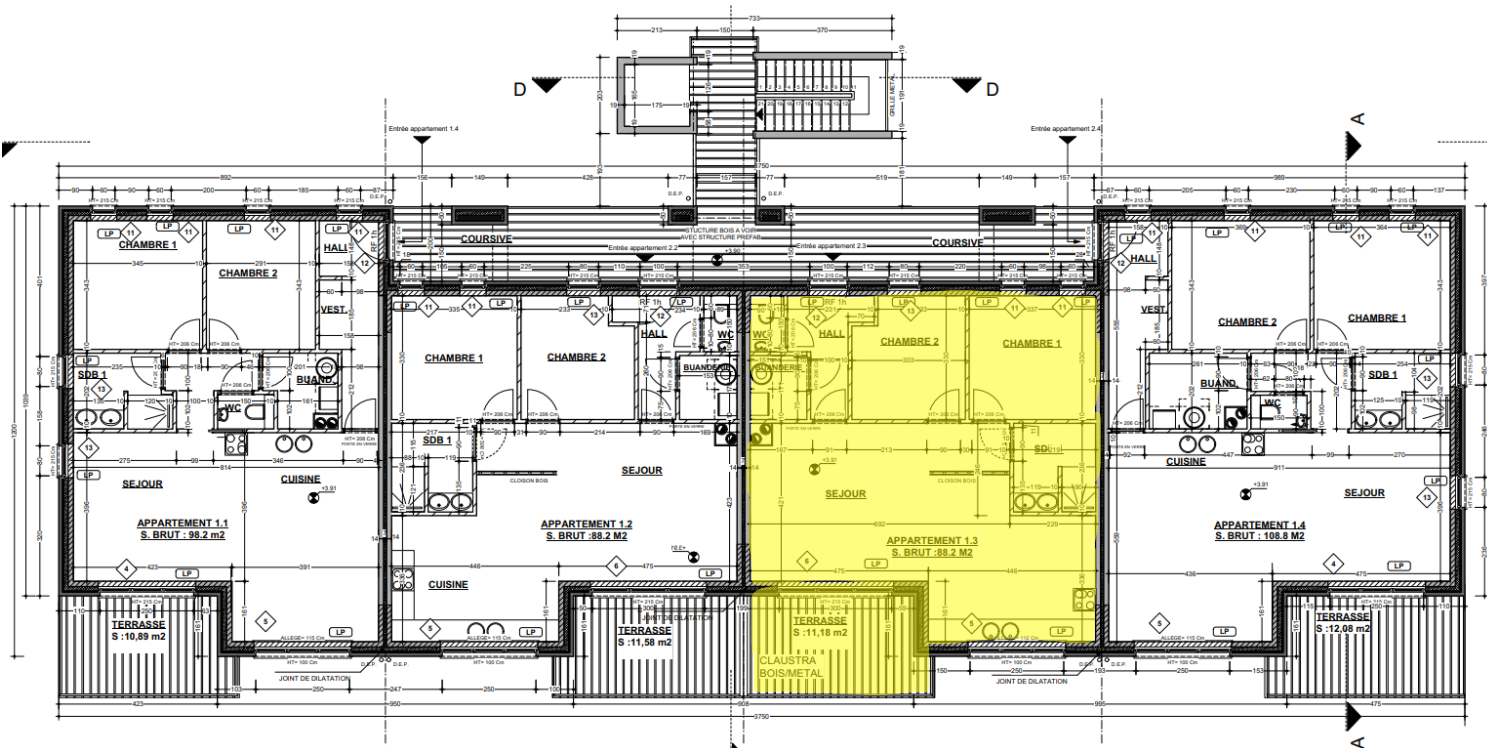




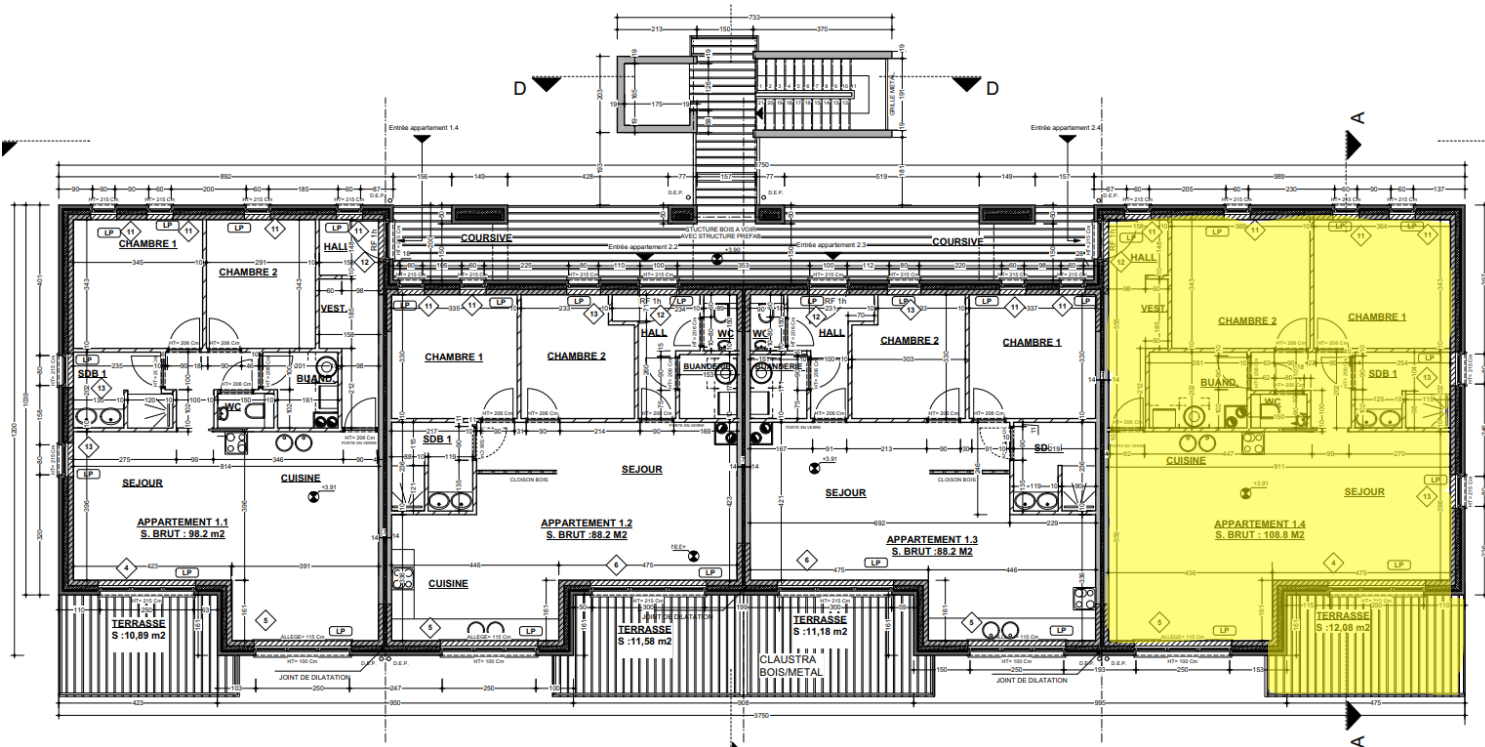
# 7. PLANS | BATIMENT 1 - APPARTEMENT 1.2



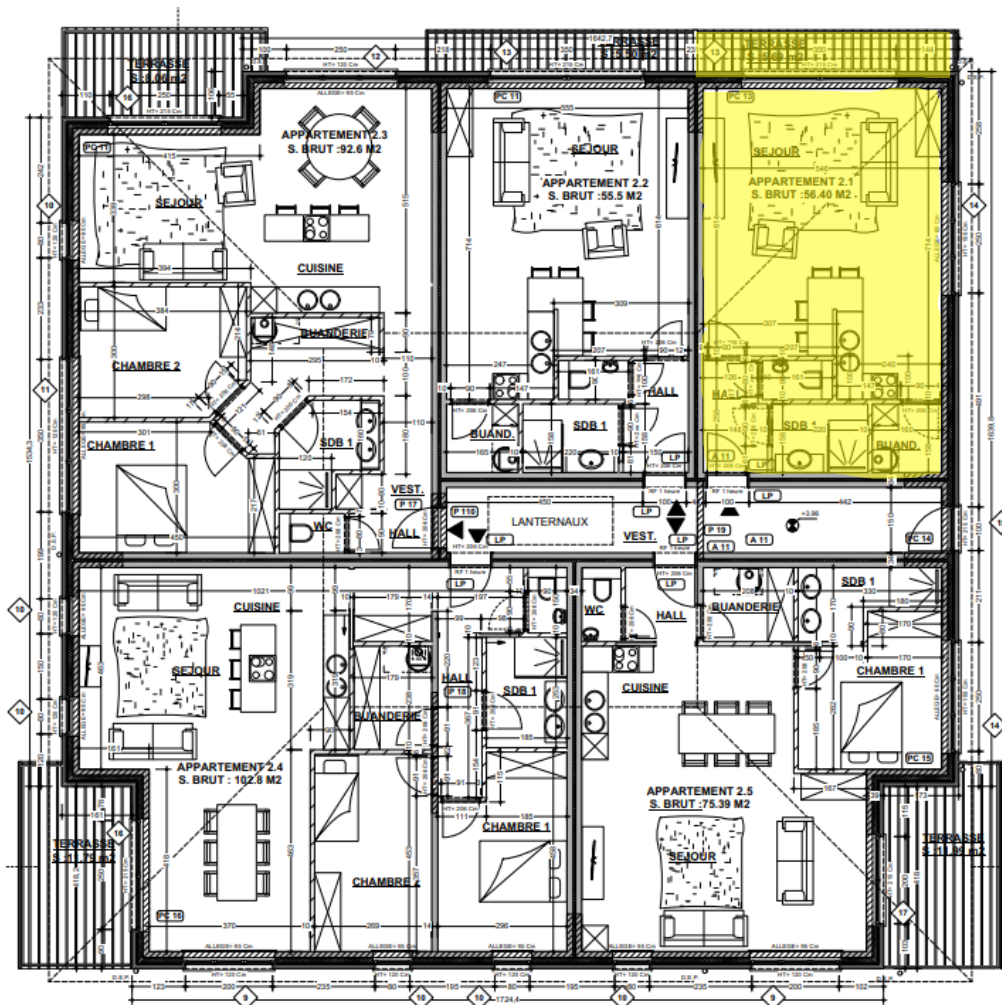
# 7. PLANS | BATIMENT 1 - APPARTEMENT 1.3



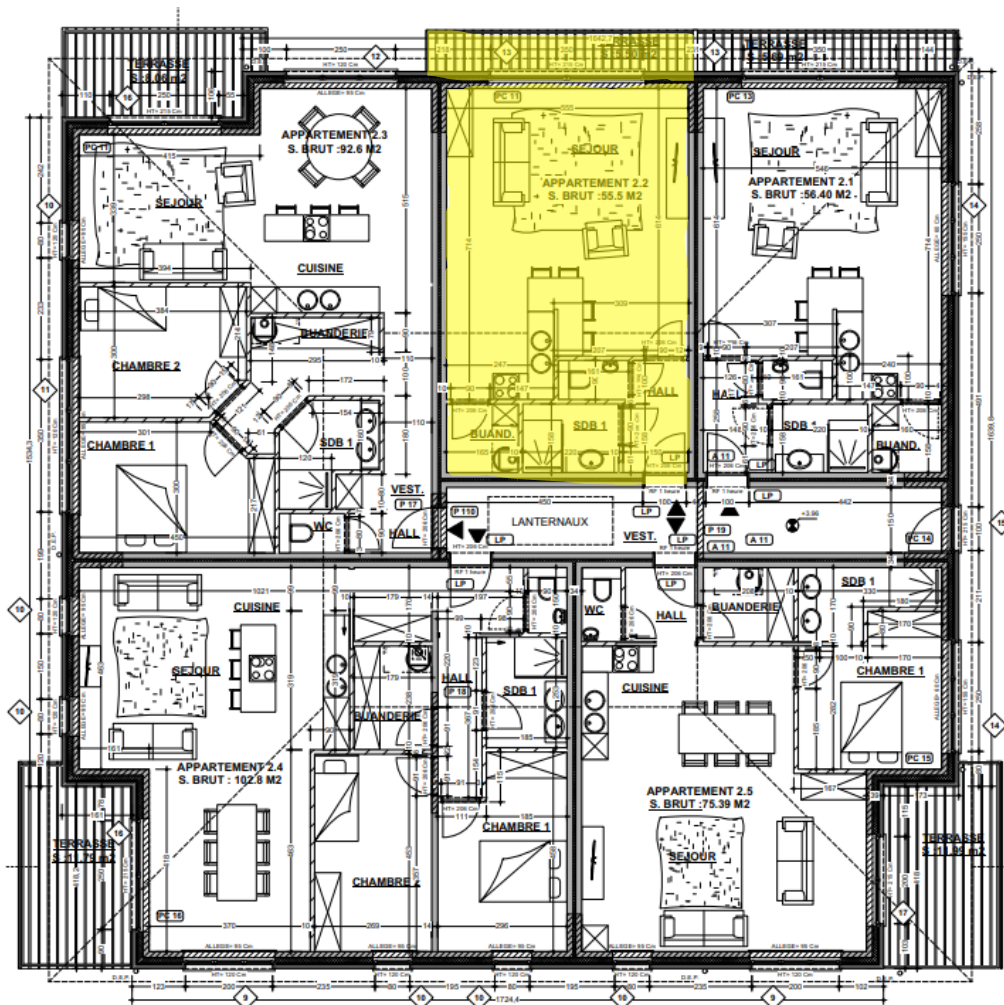
# 7. PLANS | BATIMENT 1 - APPARTEMENT 1.4



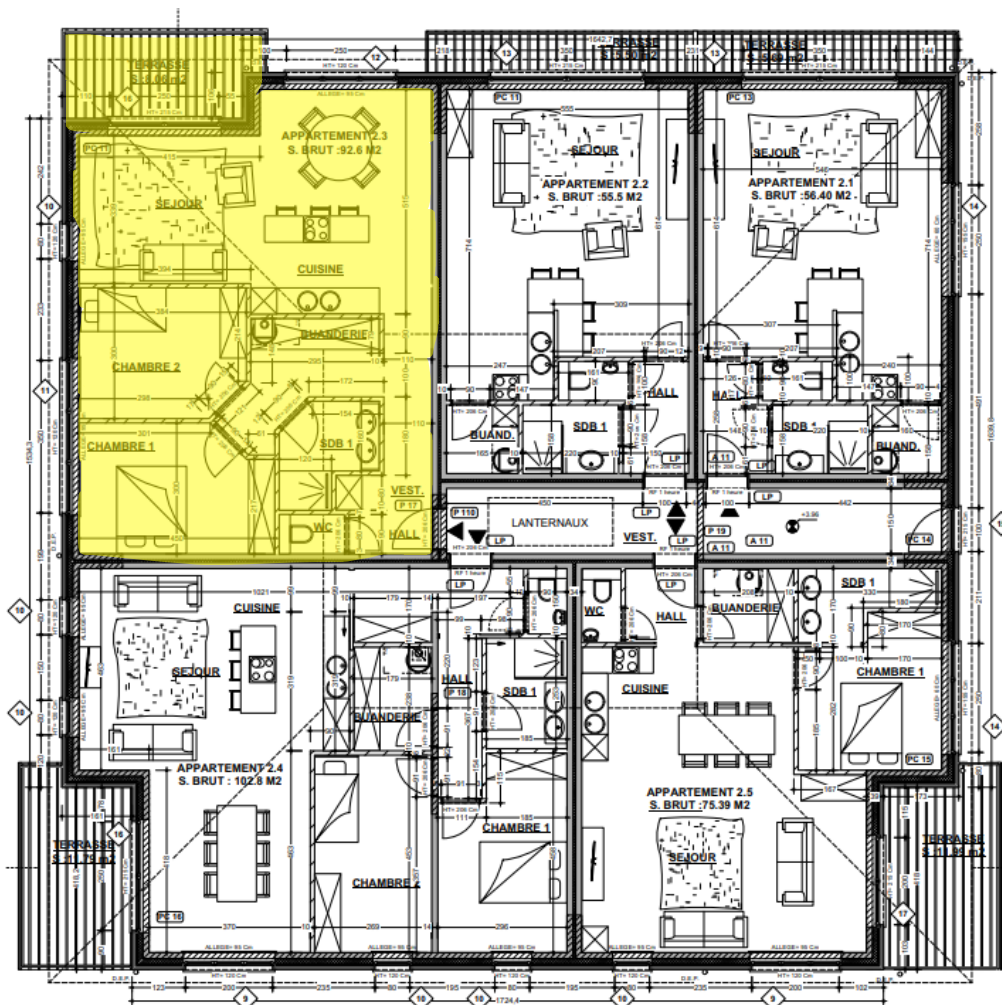
# 7. PLANS | BATIMENT 2 - STUDIO 2.1



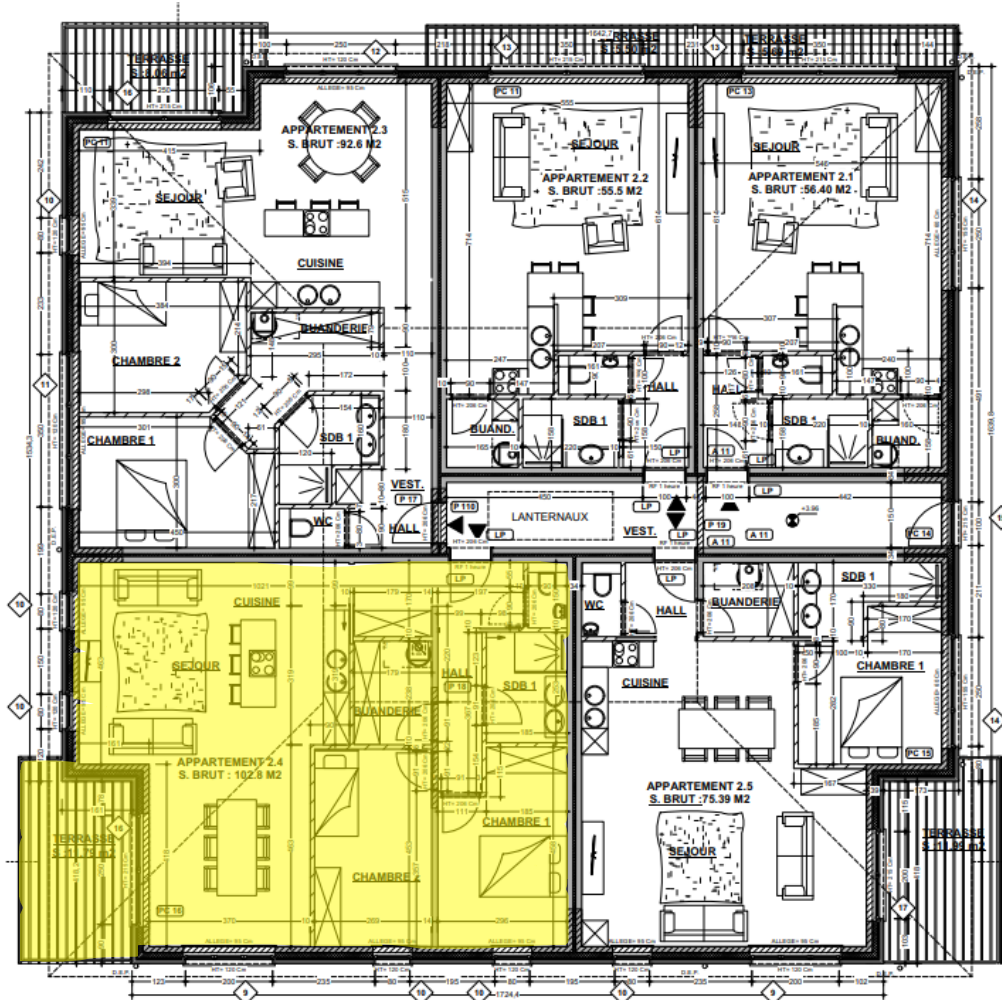
# 7. PLANS | BATIMENT 2 - STUDIO 2.2



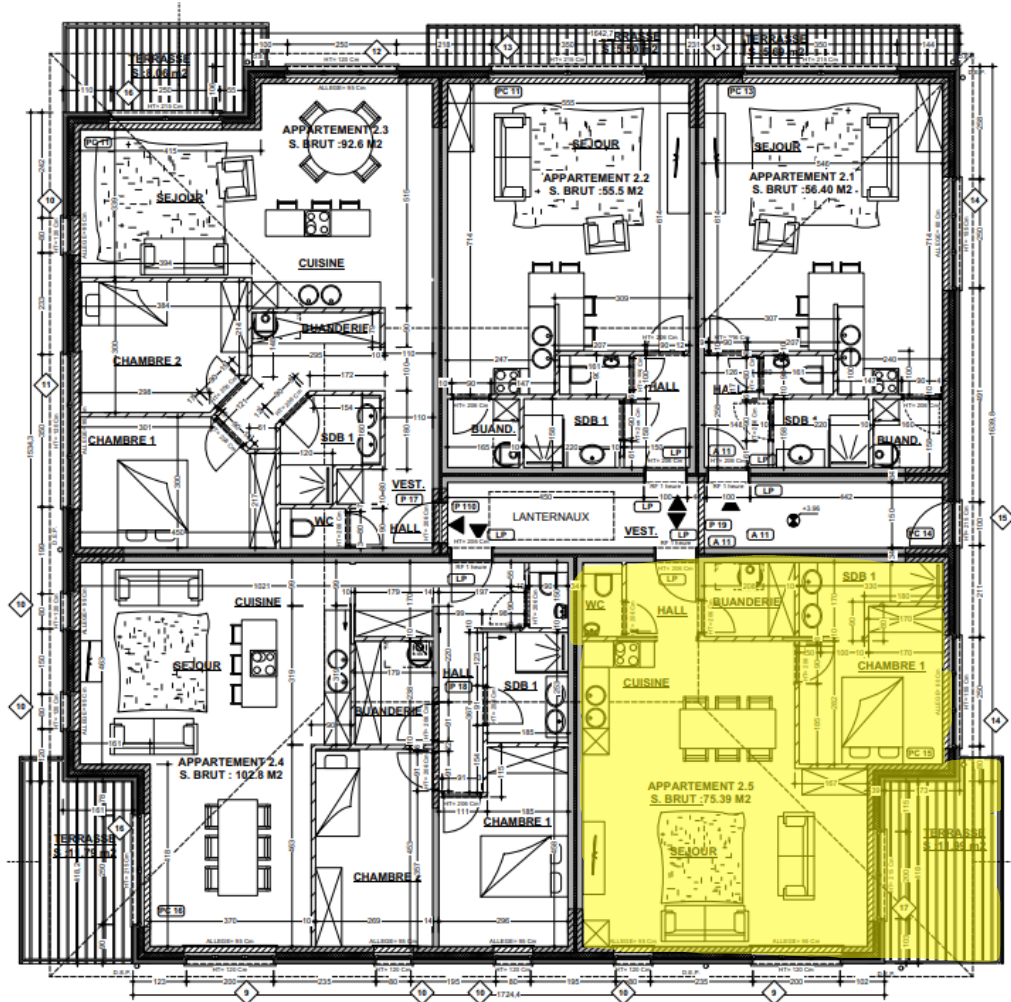
# 7. PLANS | BATIMENT 2 - APPARTEMENT 2.3



# 7. PLANS | BATIMENT 2 - APPARTEMENT 2.4

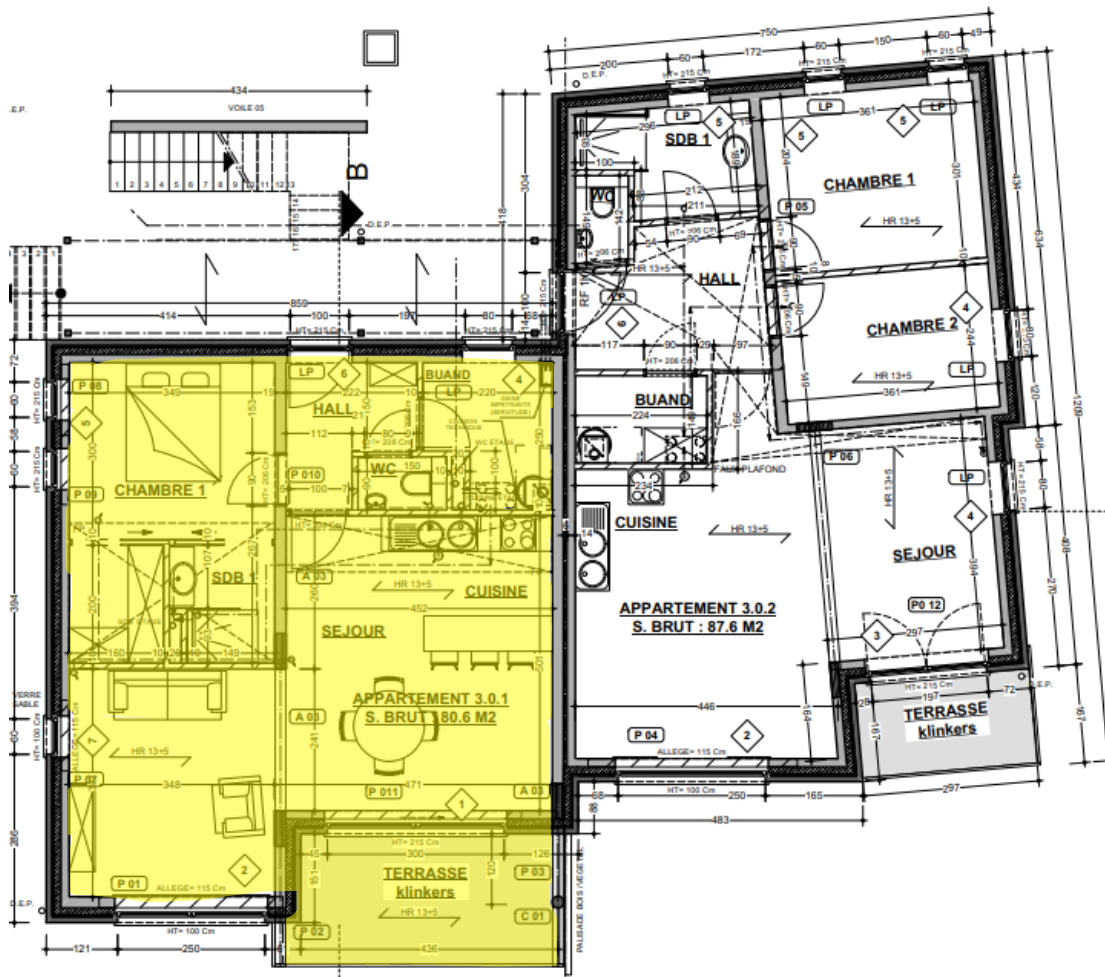


# 7. PLANS | BATIMENT 2 - APPARTEMENT 2.5

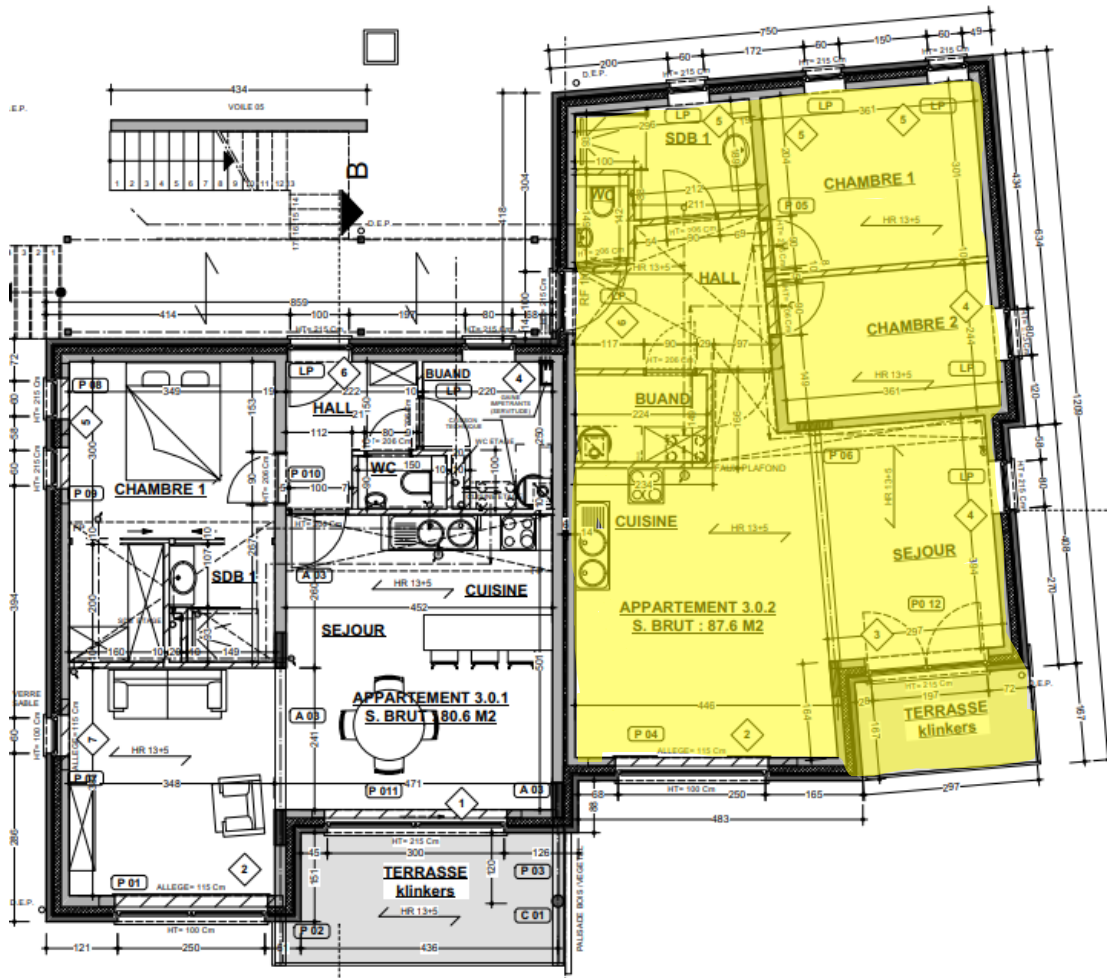




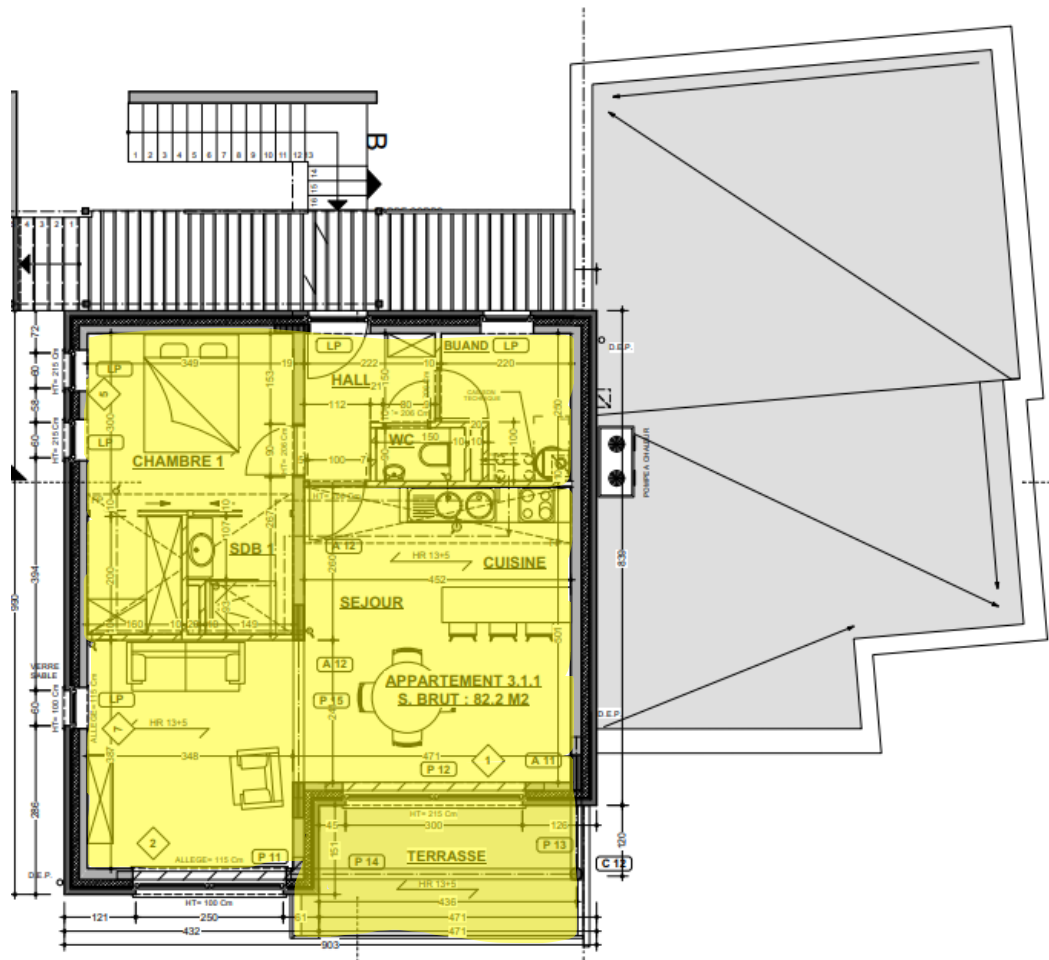
# 7. PLANS | BATIMENT 3 - APPARTEMENT 3.0.1



# 7. PLANS | BATIMENT 3 - APPARTEMENT 3.0.2



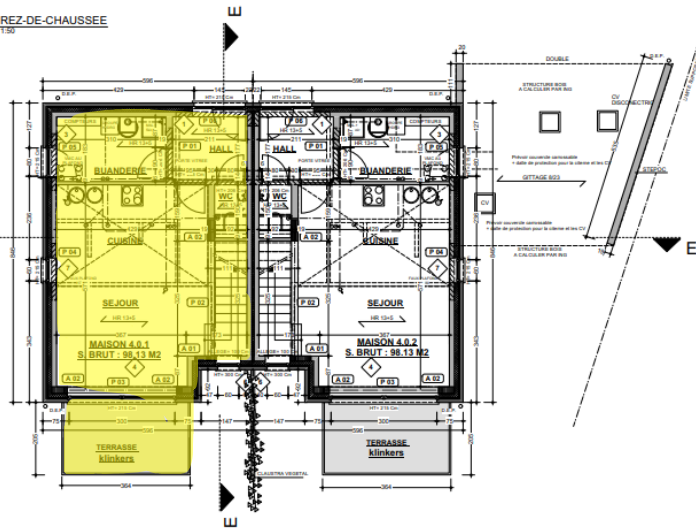
# 7. PLANS | BATIMENT 3 - APPARTEMENT 3.1.1



# 7. PLANS | BATIMENT 4 - DUPLEX 4.0.1

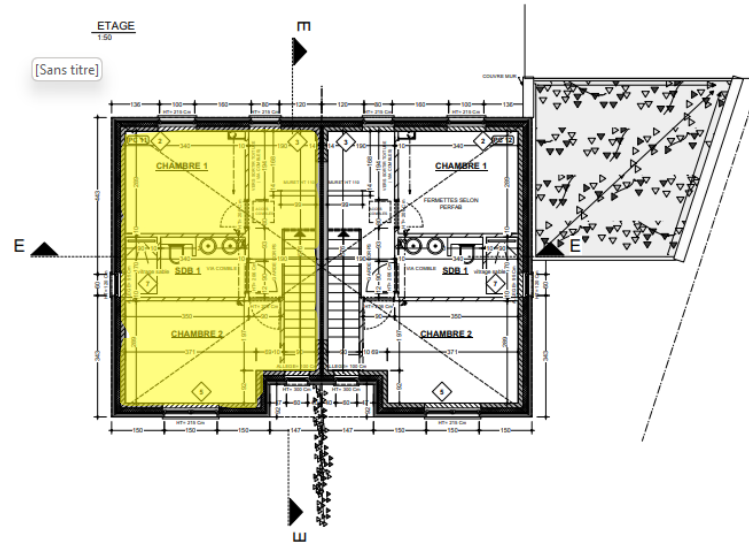


REZ-DE-CHAUSSEE  
1/50



ETAGE  
1/50

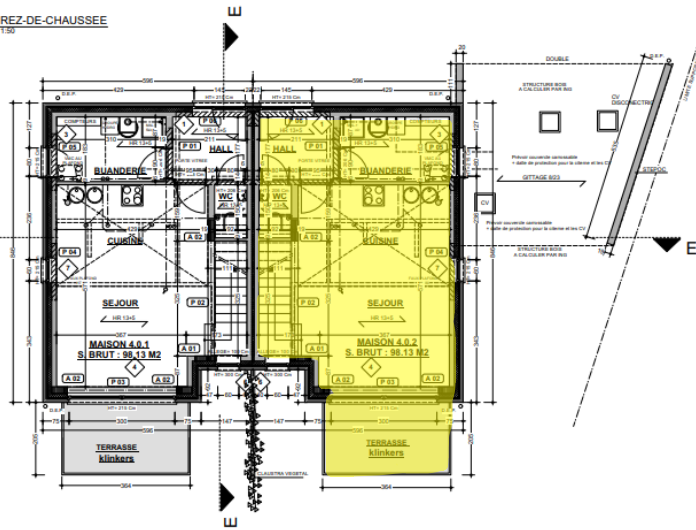
[Sans titre]



# 7. PLANS | BATIMENT 4 - DUPLEX 4.0.2

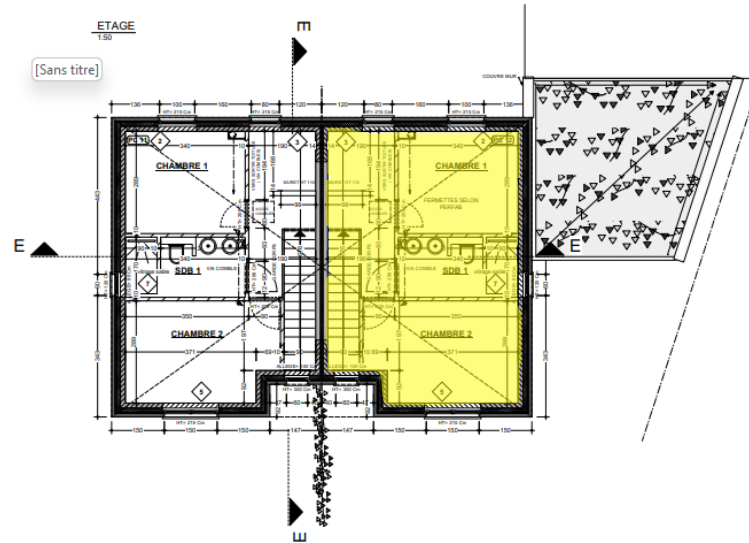


REZ-DE-CHAUSSEE  
1/50



ETAGE  
1/50

[Sans titre]



# 8. EQUIPEMENTS ET FINITIONS

Avertissement : les informations reprises ci-après proviennent des déclarations fournies et des documents transmis par le promoteur.

Un cahier spécial des charges reprenant l'ensemble des techniques est prévu prochainement.

## Toitures

Types	4 versants ou plates
Charpentes	Métallique ou bois
Couverture de toit	En acier, en EPDM ou en PVC
Gouttière et descentes d'EP	Zinc

## Maçonnerie

Soubassement	Briques teinte grise
Élévation	En attente
Parément	Briques teinte grise et crépis teinte gris

## Chauffage

Type	Individuel (pompe à chaleur)
Appareillage	Chauffage par le sol
Combustible	Électricité
Régulation	Thermostat d'ambiance
Production d'ECS	Boiler électrique indépendant

## Système de ventilation

Type	VMC double flux
------	-----------------

## Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Individuel
Gaz	Néant

## Menuiseries extérieures

Châssis	PVC
Vitrage	Double vitrage hyper isolant

## Electricité

Compteurs	Bi-horaire
Situation	À déterminer
Tableau	1
Système d'alarme	Non

## Egouttage

Type	Collectif
Système en place	En attente

## Equipements collectifs

Ascenseur	Oui (x2)
Détection incendie	Oui
Local vélo	Oui
Local poubelles	Oui
Jardin collectif	Non
Parking visiteurs	Oui



# 8. EQUIPEMENTS ET FINITIONS

Avertissement : les informations reprises ci-après proviennent des déclarations fournies et des documents transmis par le promoteur.

Un cahier spécial des charges reprenant l'ensemble des techniques est prévu prochainement.

## Cuisine

Pour le poste « cuisine », l'acheteur disposera d'une enveloppe (encore à déterminer) auprès du cuisiniste Ixina. L'acheteur pourra donc installer la cuisine qu'il souhaite. En cas de dépassement du budget, il prend la différence à sa charge.

## Sanitaires (SDB et SDD)

Pour le poste « sanitaires », l'acheteur disposera d'une enveloppe (encore à déterminer) auprès du sanitaire Desco. Les studios et les appartements 1 chambre seront équipés de :

- Simple lavabo.
- Douche à l'italienne.
- Cuvette suspendue avec chasse économique.

Les appartements 2 chambres et les duplex seront équipés de :

- Double lavabo.
- Douche à l'italienne.
- Cuvette suspendue avec chasse économique.

L'acheteur pourra donc installer les éléments sanitaires qu'il souhaite. En cas de dépassement du budget, il prend la différence à sa charge.

## Revêtements de sols

Carrelage et/ou parquet

## Murs intérieurs

Plafonnés et peints (avec couche de propreté)

## Plafonds

Plafonnés et peints (avec couche de propreté)



## 9. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	<b>Habitat</b>
Schéma de développement	<b>1.2 Pôle mixte d'habitat et d'activité</b>
Permis d'urbanisme ?	<b>Oui</b>
Date du permis d'urbanisme	<b>4 mars 2020</b>
Objet	<b>1/ construction de deux bâtiments comprenant 3 poches commerciales, 2 espaces bureaux et 1 espace horeca, 9 appartement, un local technique, un totem pour l'enseigne. 2/ construction de logements sur la petite parcelle de droite à raison de 3 unités de logements et 1 bâtiment de 2 unités. 3/ modification de la voirie communale de la rue Emile Mazy.</b>
Lotissement	<b>Non</b>
Prescriptions urbanistiques	<b>Non</b>
Permis d'environnement ?	<b>Non</b>
Date du permis d'environnement	<b>/</b>
Objet	<b>/</b>
Certificat d'urbanisme ?	<b>Non</b>
Date du certificat d'urbanisme	<b>/</b>
Objet	<b>/</b>
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	<b>Non-nécessaire</b>



## 10. SERVITUDES ET CONDITIONS SPÉCIALES

Le titre de propriété ne comprend aucune servitude ou condition spéciale susceptible d'affecter la jouissance normale du bien, à l'exception des servitudes inhérentes au statut de copropriété de l'immeuble dans lequel se trouve le bien.

*Note : les statuts de la copropriété seront prochainement disponibles.*



# 11. CERTIFICATIONS

## Attestation de conformité électrique

Les attestations de conformité électriques seront délivrées à la livraison de l'appartement. Les installations électriques seront conformes au RGIE et valables durant 25 ans à dater du contrôle.

## Certificat énergétique

Les appartements n'étant pas encore construits, les certificats énergétiques ne sont pas encore disponibles.

## Certibeau

L'immeuble étant considéré comme immeuble neuf, les promoteurs fourniront, pour chaque lot, un certificat CertibEau.

## Fluxys

Canalisation à proximité  
Date du courrier

Non  
03/08/2023

## BDES

Résultat  
Date de l'extrait  
Date de validité de l'extrait

Pas d'indice de pollution  
Via le site de la BDES  
Via le site de la BDES

## Aléa d'inondation

Zone  
Axe de ruissellement

Nul  
Non

! TIPS !



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



## 12. NOS RÉSEAUX



facebook



# 13. PUBLICITÉ

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@pierremlair.be](mailto:justine@pierremlair.be)

LASKA  
STUDIO