



**PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS**

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

# Chaussée de Dinant 168 5170 - RIVIÈRE

— Maison 2 chambres + mezzanine sur terrain de 2,23 ares —



**190.000 €**

huba



# 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).

Visites en appelant le 081.840.840.

Avis aux investisseurs, aux primo-acquéreurs et, surtout, aux amoureux de Profondeville et de ses charmes.

C'est un petit nid douillet adossé à la colline que nous vous proposons ici. Il se compose comme suit sur une superficie habitable de +/- 97 m<sup>2</sup>:

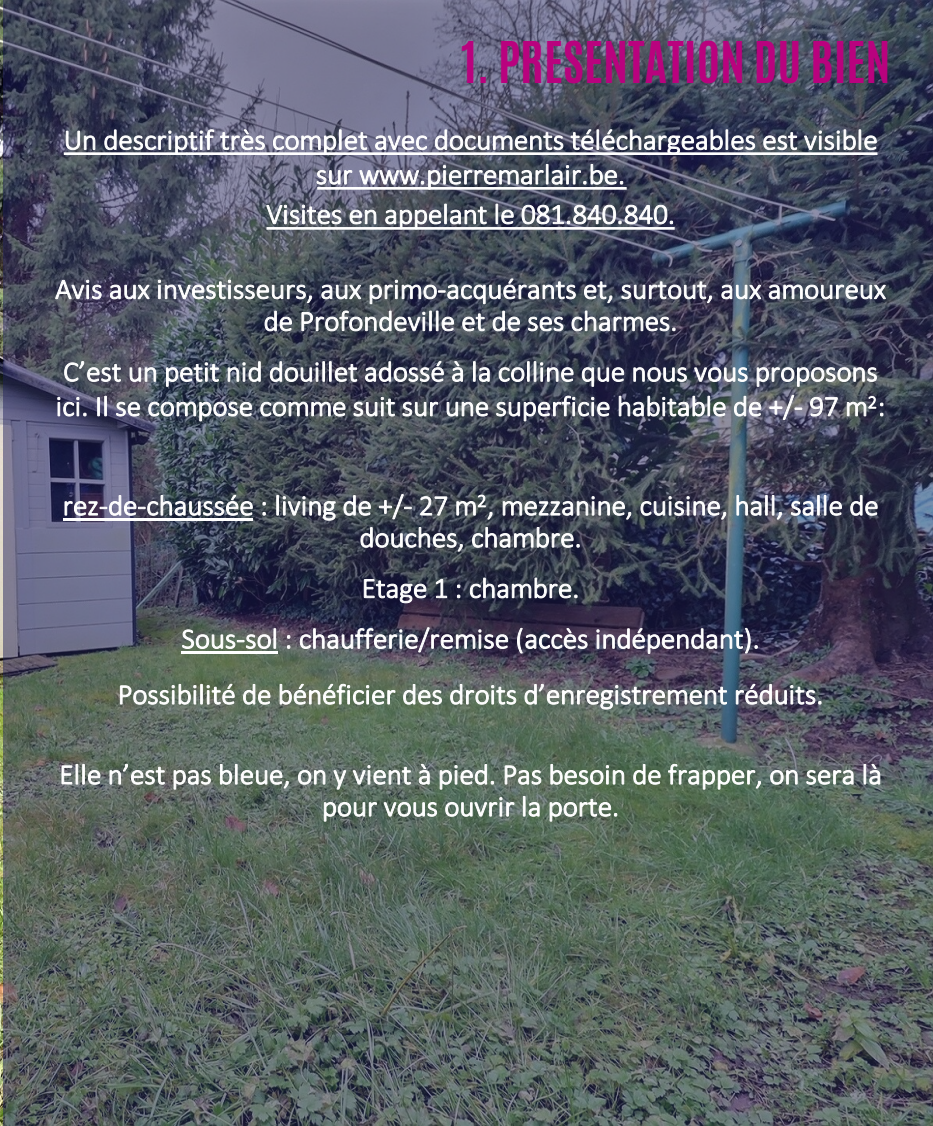
rez-de-chaussée : living de +/- 27 m<sup>2</sup>, mezzanine, cuisine, hall, salle de douches, chambre.

Etage 1 : chambre.

Sous-sol : chaufferie/remise (accès indépendant).

Possibilité de bénéficier des droits d'enregistrement réduits.

Elle n'est pas bleue, on y vient à pied. Pas besoin de frapper, on sera là pour vous ouvrir la porte.

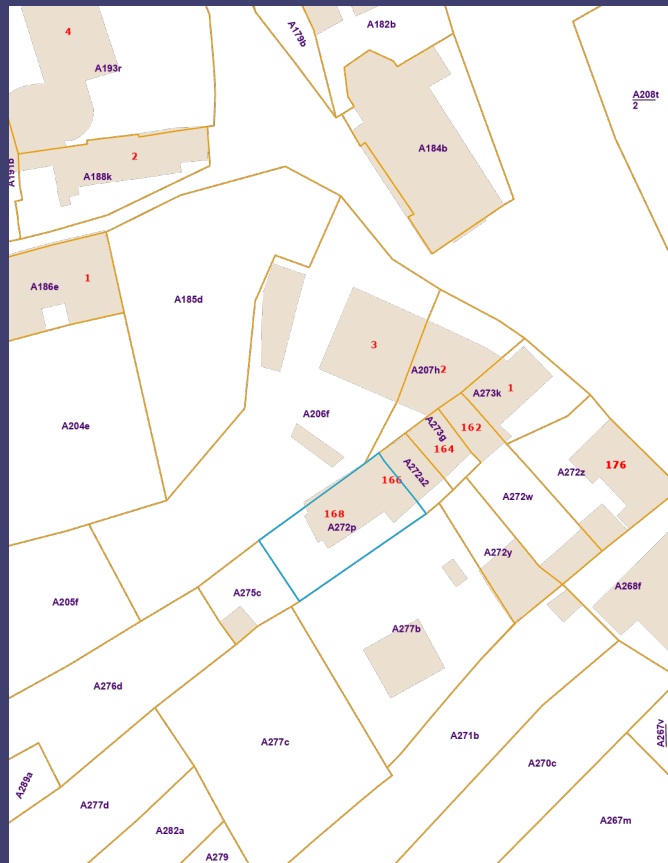


## 2. CONDITIONS DE LA VENTE

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<sup>ème</sup> division, Rivière, section A, numéro 272P P000



## 4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°35'78" N L : 4°87'19" E
Contenance du terrain	2 ares 23 centiares
Superficie habitable (*)	+/- 97 m <sup>2</sup>
Superficie utile (**)	+/- 123 m <sup>2</sup>
Superficie jardin	60 m <sup>2</sup>
Superficie living	+/- 27 m <sup>2</sup>
Nombre de chambres	2
Nombre de salle d'eau	1
Nombre de toilettes	1
Nombre de garage	0
Année ou période de construction	Avant 1850
Orientation	Sud-Ouest en façade avant
Disponibilité	À l'acte

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

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

## 5. FINANCIER



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

### Prix de départ 190.000 EUR

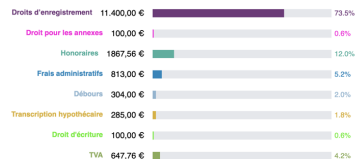
Ce prix est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre. Sous réserve d'acceptation du propriétaire. Voir « Conditions de la vente »

### Informations fiscales (maison + jardin)

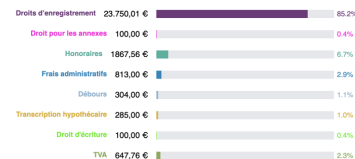
Revenu cadastral net	361,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2021)	+/- 755 EUR (RC x 2,0914)
Précompte immobilier (2021)	+/- 394,96 EUR (RCI x 0,523125)

### Frais d'acquisition\*

Dans le cas où les droits d'enregistrement sont de 6 %, le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **15.517,32 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 **27.867,33 EUR**.



Possibilité pour un primo acquérant de bénéficier de l'abattement des droits d'enregistrement sur une première tranche de 20.000 €, soit  $20.000 \times 0,125 = 2.500$  € d'économie. Conditions à respecter : renseignement en l'agence.

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. PLANS | SOUS-SOL

### ! 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 »

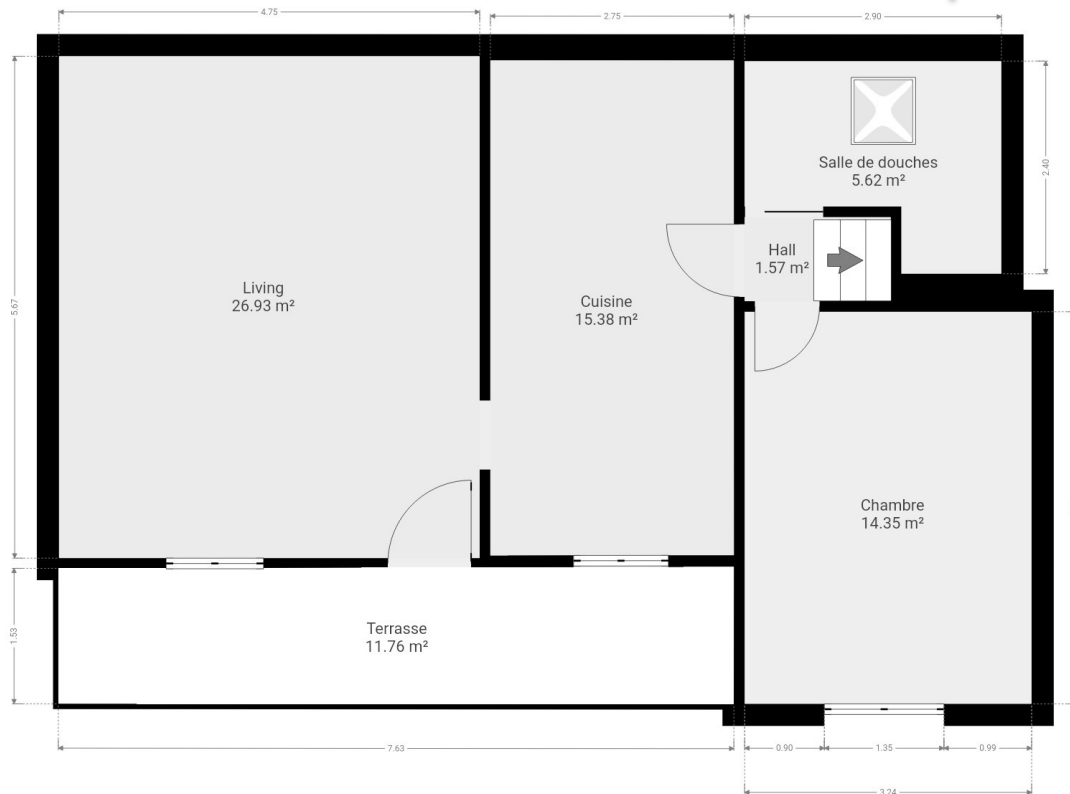


## 6. PLANS | REZ-DE-CHAUSSEE

**! 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 »

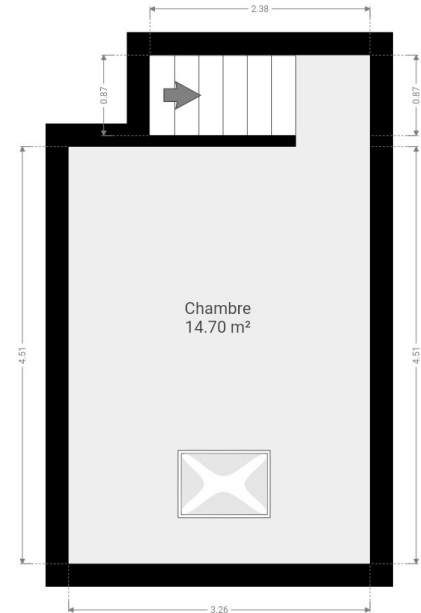
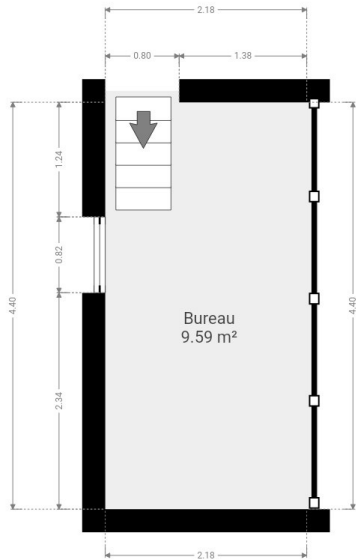


## 6. PLANS | 1<sup>ère</sup> ETAGE

**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 veillera à confronter lesdites informations avec ses propres observations.

## Construction

Type	Traditionnelle
Nombre de façades	3

## Toiture

Type	2 versants
Charpente	Traditionnelle
Couverture de toit	Tuiles
Gouttière et descentes d'EP	Zinc

## Maçonnerie

Soubassement	Moellons calcaires
Elévation	Moellons calcaires
Parement	Moellons calcaires

## Isolation

Voir chapitre sur les certifications

## Chauffage

Type	Central mazout
Appareillage	Chaudière SAINT-ROCH (1997)
Régulation	Thermostat d'ambiance (LANDIS & GYR)
Citerne	Aérienne (chaufferie) de 1.250L
Production d'ECS	Boiler couplé à la chaudière
Chauffage d'appoint	Poêle à pellets

## Système de ventilation

Type	Néant
------	-------

## Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Individuel
Gaz	Néant

## Menuiseries extérieures

Châssis	Bois
Vitrage	Double
Divers	Fenêtre de toit de type Velux Moustiquaires sur certains châssis

## Electricité

Compteur	Mono-horaire
Situation	Chaufferie

## Egouttage

Type	Communal
Système en place	Egouttage

## Divers

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

Panneaux photovoltaïques	Non
Nombre	Néant
Puissance	Néant
Certificats verts ?	Néant

Panneaux solaires	Non
-------------------	-----

Adoucisseur d'eau	Non
-------------------	-----

## Extérieurs

Jardin	Oui
Contenance	60 m <sup>2</sup>
Terrasse	Oui
Superficie	+/- 12 m <sup>2</sup>
Orientation	Sud-Ouest



**! 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

Tommettes.

### Murs intérieurs

Pierres ou tapisserie.

### Plafond

Gîtage en bois.

### Equipements

Meubles de rangement en suffisance.

### Electroménagers

Cuisinière électrique avec four et taque de cuisson au gaz.



## 7. EQUIPEMENTS & FINITIONS | Détails des pièces : Salle de douches

### Revêtement de sol

Revêtement souple de type vinyle.

### Murs intérieurs

Partiellement carrelés.

### Plafond

Plafonné et peint.

Fenêtre de toit de type velux.

### Equipements

- ☺ Douche à l'italienne. Robinet mitigeur monocommande.
- ☺ Panoplie douchette à main.
- ☺ Lavabo sur meuble de rangement. 2 armoires double porte. Robinet mitigeur monocommande (ALIBERT).
- ☺ Armoire suspendue double porte. Miroir. Eclairage.
- ☺ WC sur pied. Chasse économique.



## 8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	<b>Zone d'habitat</b>
Schéma de développement	<b>Zone d'affectation : 1.8 Hameau ou quartier de bord de Meuse</b>
Permis d'urbanisme ?	<b>Non</b>
Date du permis d'urbanisme	<b>Néant</b>
Objet	<b>Néant</b>
Permis d'environnement ?	<b>Non</b>
Date du permis d'environnement	<b>Néant</b>
Objet	<b>Néant</b>
Certificat d'urbanisme ?	<b>Non</b>
Date du certificat d'urbanisme	<b>Néant</b>
Objet	<b>Néant</b>
Constat d'infraction ?	<b>Non</b>
Date du PV de constat	<b>Néant</b>
Objet	<b>Néant</b>
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	<b>Oui, disponibles sur demandes</b>
Contraintes géotechniques	<b>Parcelle concernée par la carte archéologique</b>

## 9. SITUATION LOCATIVE

Néant

**! TIPS !**

Le cas échéant, tous les documents  
locatifs sont disponibles sur simple  
demande.



*Note : les informations urbanistiques datées du 26 janvier 2024 sont disponibles sur demande.*

*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 fait état d'une servitude de passage (renseignements à l'agence).

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



! TIPS !

## 11. CERTIFICATIONS

### Attestation de conformité électrique

Conformité

Date du

Contrôle à effectuer avant le

Non conforme

31/01/2024

31/01/2025

### Certificat énergétique

Code unique

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

Consommation spécifique d'énergie primaire

Consommation théorique totale d'énergie primaire

Label

20240202004365

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

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

55.618 kWh

G

### Fluxys

Canalisation à proximité

Date du courrier

Non

26/01/2024

### BDES

Résultat

Date de l'extrait

Date de validité de l'extrait

En attente

En attente

En attente

### Aléa d'inondation

Zone

Axe de ruissellement

Non

Non



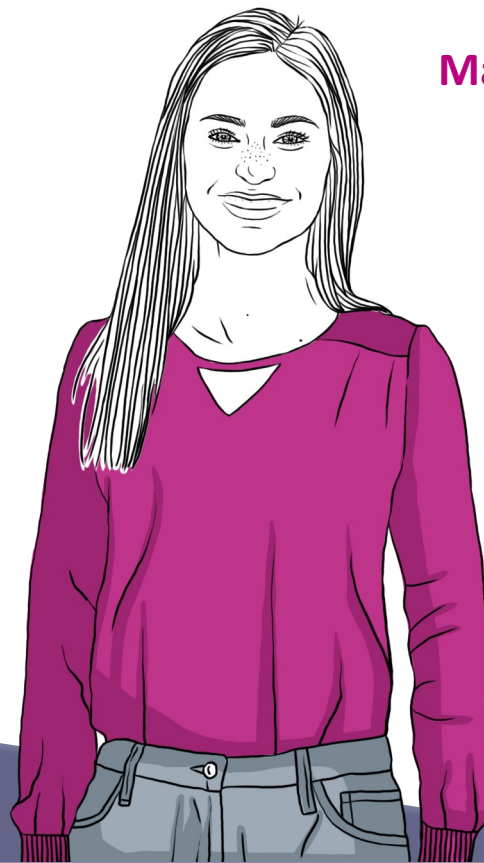
# 13. PUBLICITES ET VISITES

Vous souhaitez visiter ?  
Vous voulez plus d'informations ?  
contactez la personne en charge du dossier



PIERRE  
MARLAIR

& co | NOUS VOUS  
ETONNERONS



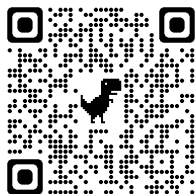
**Manon DETHY**

Stagiaire IFAPME

081.840.840

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

# 14. NOS RESEAUX



facebook

