



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

**Rue du Parapet 82
5537 - BIOUL/ANHEE**

Maison 2 chbres (poss. 3) sur un terrain de 7,47 ares



2 (poss. 3)



102 m²



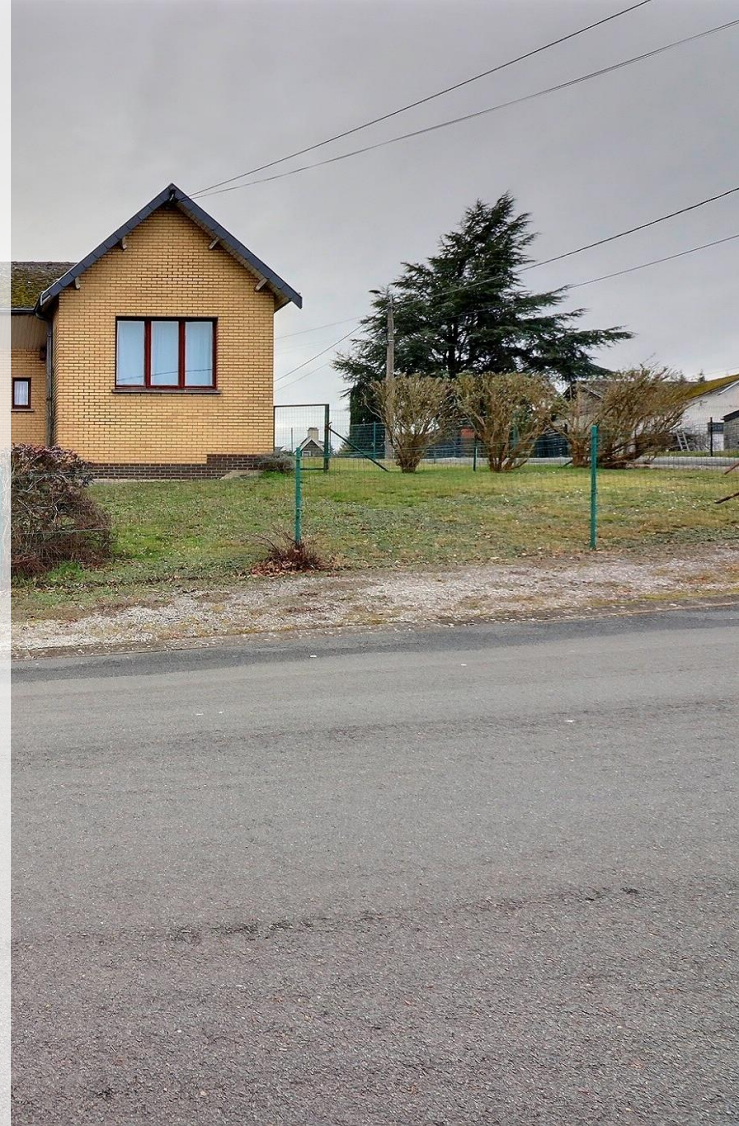
1

235.000 €



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.

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

Située à Bioul, village pittoresque et paisible offrant une atmosphère calme et communautaire, cette maison quatre façades offre un cadre paisible et spacieux sur un terrain de 7,47 ares.

Construite en 1971, la maison, d'une superficie nette habitable de +/- 102 m², présente une structure solide et offre un potentiel remarquable pour une personnalisation selon vos goûts.

Caractéristiques principales : grand living lumineux de +/- 37 m², cuisine fonctionnelle, hall d'entrée accueillant, deux chambres, salle de bains, WC indépendant, greniers aménageables offrant des possibilités d'extension (chambre supplémentaire).

L'immeuble est partiellement cavé pour un espace de stockage supplémentaire.

Bien que nécessitant une mise à jour, cette maison offre une base solide et la possibilité de créer votre espace de vie idéal.

Les greniers permettent d'envisager des agencements personnalisés, tandis que le grand terrain offre un espace extérieur propice à la détente et aux loisirs.

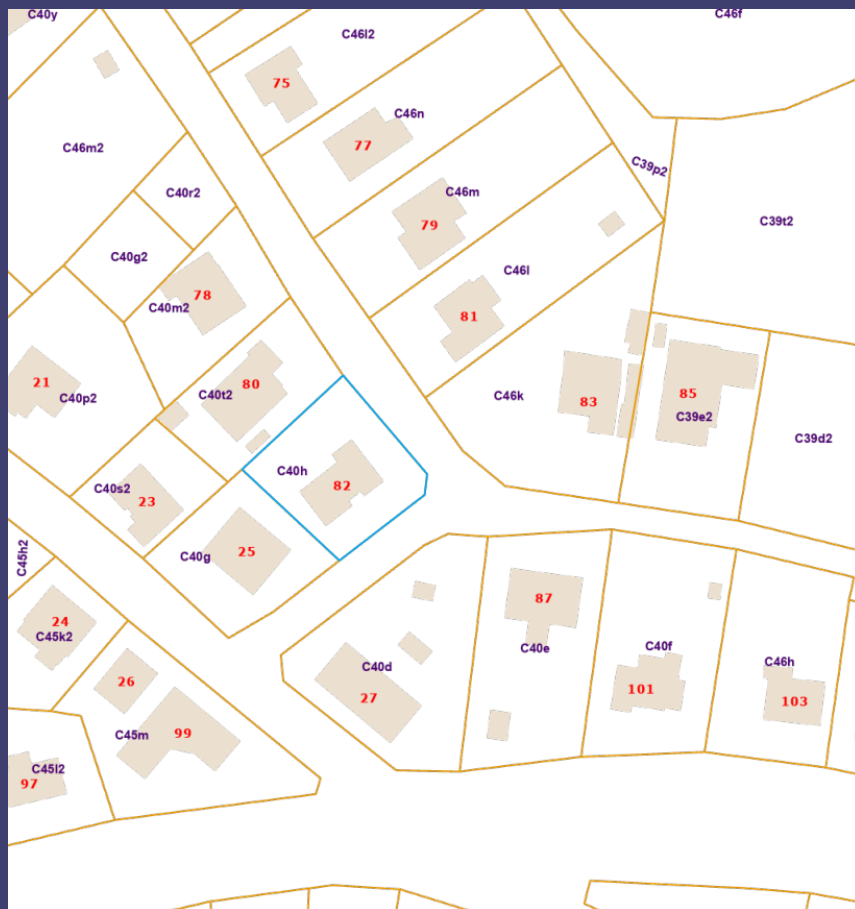
Proche des commodités locales et desservie par les transports en commun, cette propriété offre le compromis parfait entre la tranquillité rurale et la proximité des services essentiels.

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

Anhée, 6ème division, Bioul, section C, numéro 40H P0000.



4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°20'32" N L : 4°48'47" E
Contenance totale du terrain	7 ares 47 centiares
Disponibilité	Un mois après la passation des actes
Année ou période de construction	1971 (enrôlement au précompte immobilier)
Orientation	Nord-Ouest en façade arrière
Superficie habitable (*)	+/- 102 m ²
Superficie utile (**)	+/- 168 m ²
Superficie jardin	+/- 615 m ²
Superficie salon/salle à manger	+/- 37 m ²
Superficie cuisine	+/- 12 m ²
Nombre de chambres	2 - possibilité 3 (grenier)
Nombre de salles d'eau	1
Nombre de toilettes	1

(*) Mesures prises in situ et intra muros à l'aide d'un métreur laser. Hors sous-sol et hors combles.

(**) Mesures prises in situ et intra muros à l'aide d'un métreur laser. Sous-sol compris. Hors combles.

5. FINANCIER



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

Prix de départ
235.000 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	1.068,00 EUR
☞ Revenu cadastral indexé (2023)	+/- 1.252,44 EUR (RC x 2,0915)
☞ Précompte immobilier (2023)	+/- 1.127,44 EUR (RCI x 0,560625)

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 **32.447,73 EUR**.

Dans le cas où les droits d'enregistrement sont réduits, le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **20.068,11 EUR**.

Possibilité pour un primo acquérant de bénéficier de l'abattement des droits d'enregistrement sur une première tranche de 40.000 EUR, soit $40.000 \times 0,125 = 5.000$ EUR d'économie, pour les biens dont le prix de vente est < 350.000 EUR. Pour les biens ayant une valeur de > 350.000 euros, l'abattement sera réduit progressivement en fonction du prix du bien. À partir de 500.000 EUR, l'abattement est limité à 20.000 EUR, soit $20.000 \times 0,125 = 2.500$ EUR 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

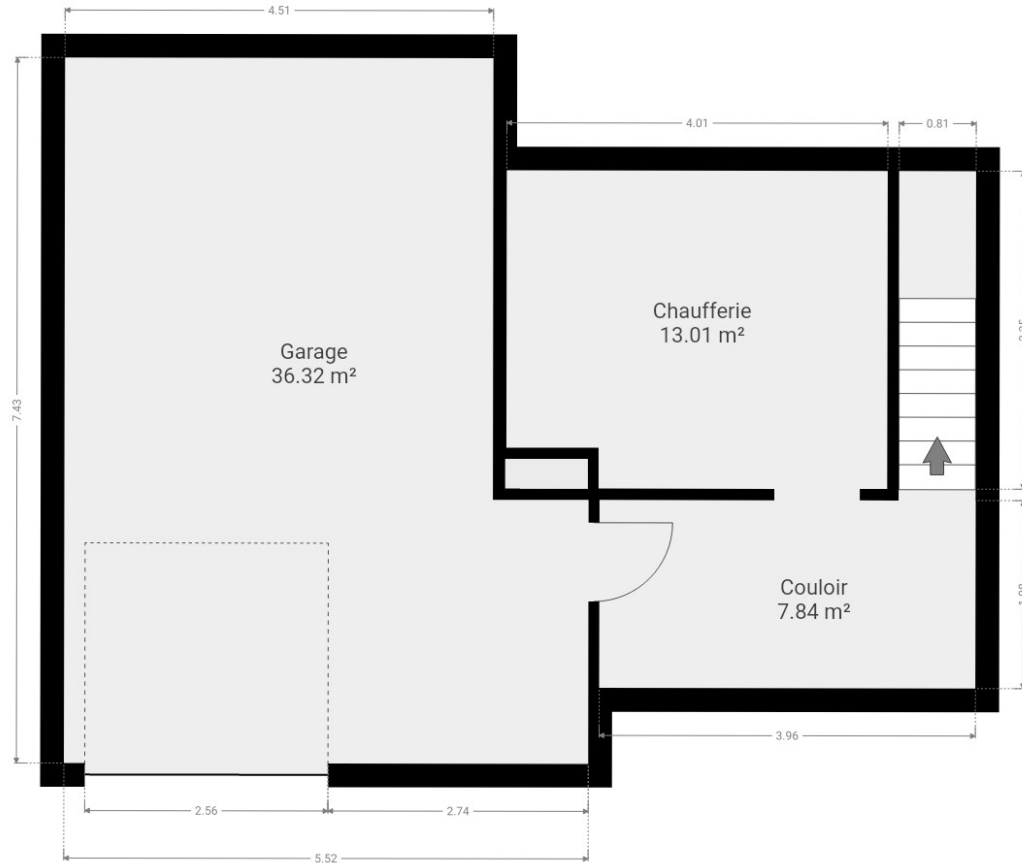


6. CROQUIS - Sous-sol

I TIPS !



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

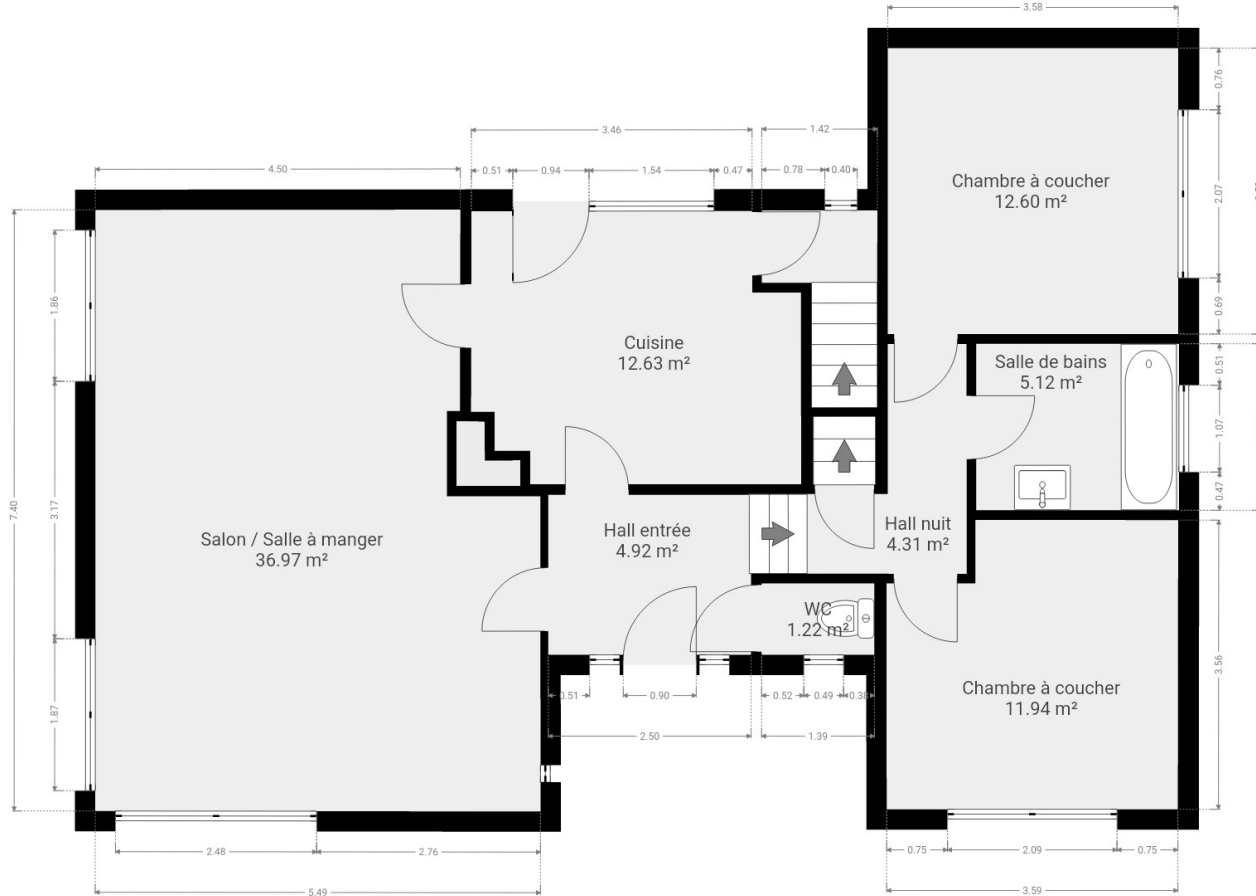


6. CROQUIS - Rez-de-chaussée

I TIPS !



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



7. EQUIPEMENTS ET FINITIONS



Construction

Type	Traditionnelle
Nombre de façades	4

Toiture

Type	Versants multiples
Charpente	Traditionnelle
Couverture de toit	Ardoises artificielles (rives en ardoises naturelles)
Gouttière et descentes d'EP	Zinc

Maçonnerie

Soubassement	Briques de teinte brune
Élévation	Blocs béton
Parément	Briques de teinte jaune

Isolation

Voir certificat énergétique

Chauffage

Système	Chauffage central
Carburant	Mazout
Générateur	Chaudière Ciney
Diffusion	Radiateurs en acier
Régulation	Thermostat d'ambiance
Production ECS	Boiler couplé à la chaudière
Réservoir	Citerne enterrée d'une capacité inférieure à 3.000 litres
Appoint	Feu ouvert (vérification du conduit de cheminée, par l'acquéreur, avant utilisation)

Système de ventilation

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

Menuiseries extérieures

Châssis	Bois
Vitrage	Double
Divers	/

Electricité

Compteur	Mono-horaire
Situation	Garage

Egouttage

Type	Tout à l'égout (communal)
------	---------------------------

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

Monte-escaliers (type Stannah)	Oui
--------------------------------	-----

Extérieurs

Jardin	Oui
Contenance	+/- 615 m ²
Orientation	Nord-Ouest
Terrasse	Non
Superficie	/
Orientation	/

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

Carrelage.

Murs intérieurs

Tapiserie.

Mobilier

- ☐ Meubles suspendus : 3 armoires double porte.
- ☐ Meubles bas : 1 armoire double porte, 1 armoire double porte coulissante, 2 tiroirs à couverts.

Electroménagers

Aucun.

Possibilité d'acheter le frigo avec freezer.

Sanitaires

Evier simple bac en inox avec égouttoir. Robinet mélangeur.

Divers

- ☐ Accès vers extérieur.



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

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Tapissés et peints.

Murs partiellement carrelés.

Sanitaires

- ☒ Baignoire encastrée. Panoplie douche. Robinets eau froide/eau chaude.
- ☒ Lavabo sur pied. Robinets eau froide/eau chaude.

Divers

- ☒ Armoire suspendue 3 portes avec miroir et système d'éclairage.
- ☒ Accessoires.
- ☒ Espace buanderie avec emplacements machine à laver et séchoir au sous-sol.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Zone d'habitat à caractère rural
Schéma de développement	En attente de la Commune de Anhée
Permis d'urbanisme ?	Non
Date	/
Objet du permis d'urbanisme	/
Permis de lotir	En attente de la Commune de Anhée
Date et objet du permis de lotir	Anhée
Permis d'environnement ?	Non
Date du permis d'environnement	/
Objet	/
Certificat d'urbanisme ?	Non
Date du certificat d'urbanisme	/
Objet	/
Constat d'infraction ?	Non
Date du PV de constat	/
Objet	/
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	En attente, demandées le 13 février 2024

9. SITUATION LOCATIVE

Néant, le bien est libre d'occupation.

Note : les informations urbanistiques ont été demandées à la Commune de Anhée le 13/02/2024 et seront disponibles sur simple demande à l'agence dès réception. 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

18/10/2023

18 mois après passation acte

Certificat énergétique

Code unique

Emissions spécifiques de CO₂

Consommation spécifique d'énergie primaire

Consommation théorique totale d'énergie primaire

Label

20231227007917

205 kg CO₂/m².an

830 kWh/m².an

91 199 kWh

G

Fluxys

Canalisation à proximité

Date du courrier

Non

13/02/2024

BDES

Résultat

Date de l'extrait

Date de validité de l'extrait

Pas d'indice de pollution

13/02/2024

13/08/2024

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
ÉTONNERONS

Justine MARLAIR

N° IPI : 505.520

0498.82.53.92

justine@pierremarlair.be



LASKA
STUDIO

13. NOS RESEAUX



facebook

