



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue du Prince de Liège 10 6280 - VILLERS-POTERIE

— Maison de plain-pied sur terrain de 5 ares —



2



89 m²



1

190.000





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.

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

Située à proximité immédiate de toutes les commodités, des commerces, des transports, mais néanmoins dans un quartier calme et résidentiel, cette coquette maison de plain pied correspond, tant à un excellent investissement qu'à la maison de rêve pour des personnes en quête d'un habitat plus compact.

Implantée sur un terrain plat et bien orienté de +/- 5 ares elle est composée comme suit sur 89 m² habitables : hall d'entrée, living, cuisine, véranda, 2 chambres, salle de bains avec WC, garage.

Grenier aménageable.

Possibilité de transformer le garage en un espace professionnel ou en une pièce de vie supplémentaire.

Nous épinglons : chauffage central au gaz, situation idéale, belle orientation (Sud-Ouest), compteur bi-horaire, quartier calme, plain-pied,...

Une chose est sûre, elle ne fera pas long feu sur le marché !

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

Gerpennes, 5^{ème} division Villers-Poterie, section A, numéro 0135/02N1616 P0000



4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°37'51" N L : 4°86'37" E
Contenance du terrain	5 ares 60 centiares
Superficie habitable (*)	+/- 89 m ²
Superficie utile (**)	+/- 125 m ²
Superficie jardin	+/- 250 m ²
Superficie living	+/- 32 m ²
Nombre de chambres	2
Nombre de salle d'eau	1
Nombre de toilette	1
Nombre de garage	1
Année ou période de construction	1973
Orientation	Sud-Ouest en façade arrière
Disponibilité	À l'acte
Etat du bien	Rafraichissements à prévoir

(*) 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 garage, grenier et véranda.

(**) 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, garage et véranda compris, grenier non 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

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 »

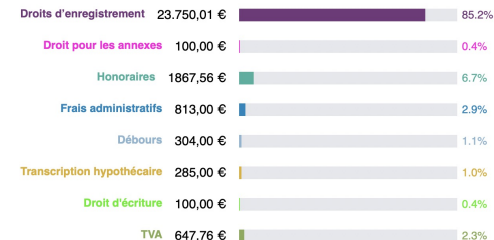
Informations fiscales

☞ Revenu cadastral net	832,00 EUR
☞ Revenu cadastral indexé (2023)	+/- 1.740,00 EUR (RC x 2,0913)
☞ Prémcompte immobilier (2023)	+/- 999,41 EUR (RCI x 0,5744)

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 **27.867,33 EUR**.

* sur base du prix annoncé



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.



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 veillera à confronter lesdites informations avec ses propres observations.

Construction

Type	Traditionnelle
Nombre de façades	4

Toiture

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

Maçonnerie

Soubassement	Pierres
Élévation	Blocs béton
Parement	Briques

Isolation

Voir chapitre sur les certifications

Chauffage

Type	Chauffage central
Appareillage	Chaudière (ATLANTIC)
Combustible	Gaz propane
Citerne	Aérienne (jardin)
Radiateurs	En acier
Régulation	Vannes thermostatique ou thermostat d'ambiance
Production d'ECS	Par la chaudière

Système de ventilation

Type	/
------	---

Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Individuel
Gaz	Individuel

Menuiseries extérieures

Châssis	Bois
Vitrage	Double
Divers	Fenêtre de toit de type velux

Electricité

Compteur	Bi-horaire
Situation	Garage
Tableau	1

Egouttage

Type	En attente
Système en place	En attente

Divers

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

Panneaux photovoltaïques	Non
Nombre	/
Puissance	/
Certificats verts?	/

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

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

Extérieurs

Jardin	Oui
Contenance	+/- 250 m ²
Orientation	Sud-Ouest
Terrasse	Non
Superficie	Néant
Orientation	Néant



« 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

Traditionnels.

Crédence carrelée.

Plafond

Dalles en matière synthétique.

Equipements

- ☞ Plan de travail stratifié.
- ☞ Meubles en suffisance.
- ☞ Electroménagers : taque de cuisson, hotte, frigo.
- ☞ Sanitaires : évier simple bac en inox. Robinet mitigeur. Egouttoir.



7. EQUIPEMENTS & FINITIONS | Détails des Pièces : Salle de bains

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Entièrement carrelés.

Plafond

Lambris.

Equipements

- ☞ Baignoire en acrylique. Robinet mitigeur thermostatique.
- ☞ Panoplie douchette à main.
- ☞ Lavabo suspendu. Robinet mitigeur thermostatique.
- ☞ Bidet. Robinets mélangeurs.
- ☞ WC sur pied. Chasse économique.
- ☞ Armoires de rangement.
- ☞ Miroir.
- ☞ Accessoires.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	En attente
Schéma de développement	En attente
Permis d'urbanisme ?	En attente
Date du permis d'urbanisme	En attente
Objet	En attente
Permis d'environnement ?	Oui
Date du permis d'environnement	08/09/2021
Objet	Déclaration des établissements de classe 3 (citerne gaz)
Certificat d'urbanisme ?	En attente
Date du certificat d'urbanisme	En attente
Objet	En attente
Constat d'infraction ?	Non
Date du PV de constat	/
Objet	/
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	En attente

Note : les informations urbanistiques seront disponibles sur demande, dès réception. Les informations urbanistiques ont été demandées le 4 mars 2024.

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. SITUATION LOCATIVE

<u>Bail</u>	
Type de bail	/
<u>Dates</u>	
Date de signature du bail	/
Date de début de bail	/
Durée du bail	/
<u>Loyer</u>	
Loyer de base	/
Loyer indexé	/
<u>Charges</u>	
Charges communes	/
Charges privatives	/
<u>Garantie locative</u>	
Montant	/
Type	/
<u>Etat des lieux</u>	
Présence	/
Date de l'état des lieux	/
<u>Enregistrement</u>	
Enregistrement du bail	/
Enregistrement de l'état des lieux	/

! TIPS !

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



10. SERVITUDES ET CONDITIONS Spéciales

Le titre de propriété ne comporte aucune servitude ou condition(s) spéciale(s) à l'exception des prescriptions relatives au lotissement « Quartier des Nations ».

Le propriétaire déclare qu'il n'en a concédé aucune 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
Obligation de remettre en conformité avant

Non conforme
13/03/2024
18 mois après la signature de l'acte

Certificat énergétique

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

20240314018457
135 kg CO₂/m².an
78.361kWh/m².an
641 kWh
G

Fluxys

Canalisation à proximité
Date du courrier

Non
05/03/2024

BDES

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

Pas d'indice de pollution
06/03/3034
06/09/2024

Aléa d'inondation

Zone
Axe de ruissellement

Non
Non



12. PUBLICITES ET VISITES

Vous souhaitez visiter ?

Vous voulez plus d'informations ?

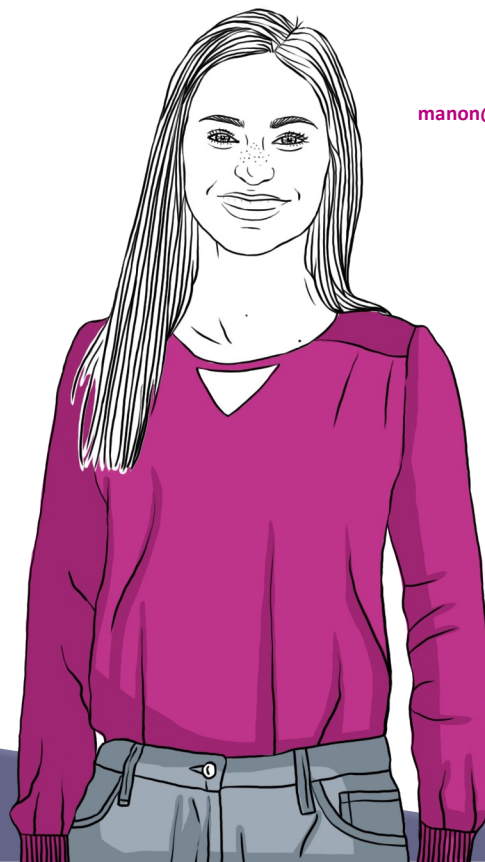
Contactez la personne en charge du dossier



PIERRE
MARLAIR

& co

NOUS VOUS
ÉTONNERONS

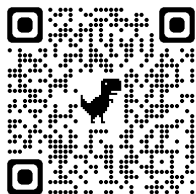


**Manon
DETHY**

Stagiaire IFAPME
0470.10.91.02

manon@pierremarlair.be

13. NOS RESEAUX



facebook

