



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue Jules Binamé 4 5170 - BOIS-DE-VILLERS

Magnifique appartement 4 chambres + 1 bureau



4 (poss 5)



188 m²



1

265.000





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 et conditions spéciales
10. Certifications
11. Publicité et visites
12. Nos réseaux





1. PRESENTATION DU BIEN

Un descriptif très complet avec documents téléchargeables est visible sur www.pierremarlair.be.

Visites sur RDV uniquement en appelant le 081.840.840.

Sans doute n'existe-t-il pas à Bois-de-Villers, ou plus généralement sur le code postal 5170, un appartement duplex de +/- 188 m² (4 chambres), en état quasi neuf, à ce prix défiant toute concurrence.

Composition : étage 1 : hall, ensemble salle à manger et cuisine US full équipée, le tout formant un ensemble de +/- 35 m², salon, chambre, salle de bains/douches, water-closet indépendant ; combles : trois chambres, bureau, grenier.

OPTION !!! Possibilité d'acquérir, en plus, moyennant supplément, l'espace commercial ou de bureaux de +/- 109 m² qui se compose comme suit : ensemble de +/- 42 m², water-closet indépendant, buanderie, couloir, cuisine, salon, hall commun.

Division de l'immeuble en cours.

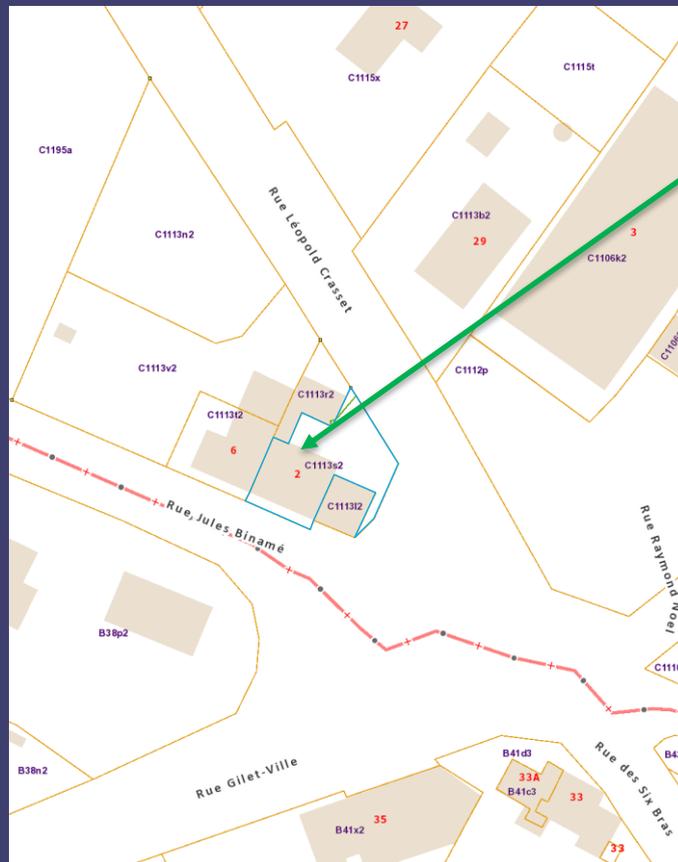
En ces temps troublés, « la brique » reste solide et une belle assurance pour l'avenir !

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^{ième} division, Bois-de-Villers, section C, numéro 1113S2 P0000



4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	L : 50°38'77" N L : 4°80'37" E
Contenance totale du terrain	4 ares 19 centiares
Disponibilité	À l'acte
Orientation	Sud-Ouest en façade avant

Appartement	
Superficie habitable (*)	+/- 188 m ²
Superficie utile (**)	+/- 195 m ²
Superficie living	+/- 22 m ²
Nombre de chambres	4 (poss 5)
Nombre de salles d'eau	1
Nombre de toilettes	1

Espace professionnel (OPTION)	
Superficie espace professionnel	+/- 109 m ²
Nombre de toilettes	1

(*) 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 cave et grenier.

(**) 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, grenier compris. Hors cave.

! 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
265.000 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

Immeuble entier

Revenu cadastral net	1.013,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2023)	+/- 2.118,68 EUR (RC x 2,0915)
Précempte immobilier (2023)	+/- 1.108,33 EUR (RCI x 0,523125)

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 **37.649,10 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 < à 350.000 EUR. Pour les biens ayant une valeur de > 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.

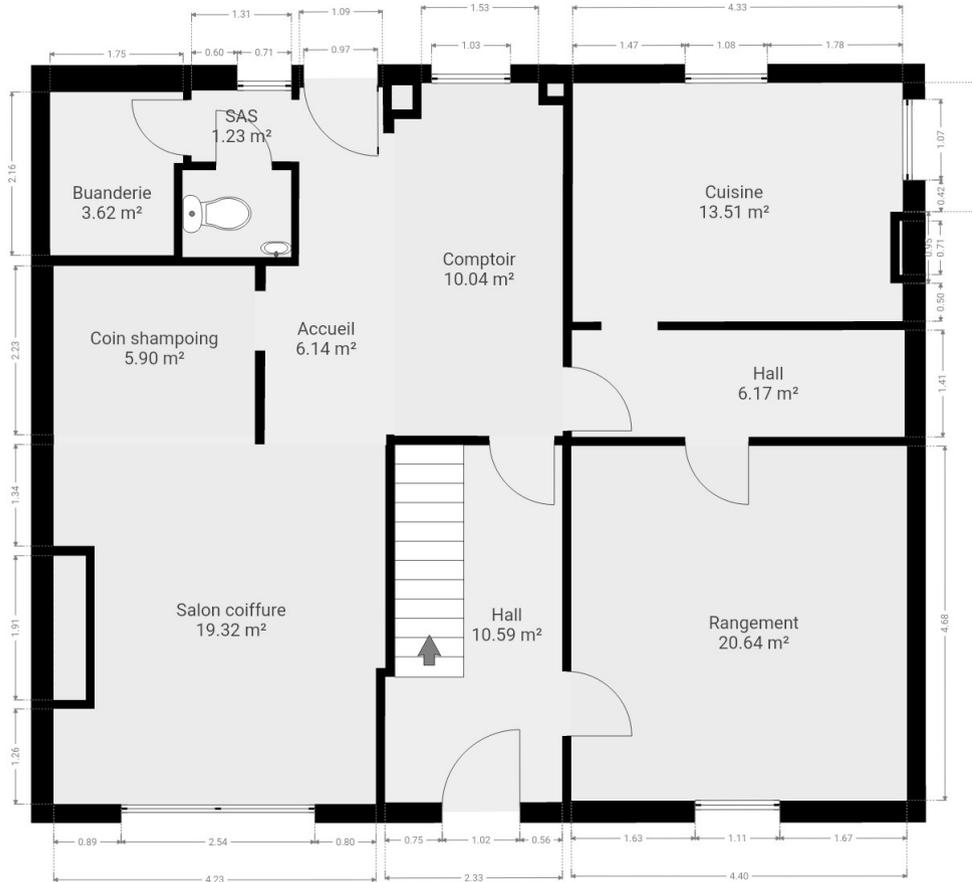
* sur base du prix annoncé



6. CROQUIS | REZ-DE-CHAUSSEE (espace professionnel)

! 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. CROQUIS | ETAGE 1 (appartement)

! 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 »

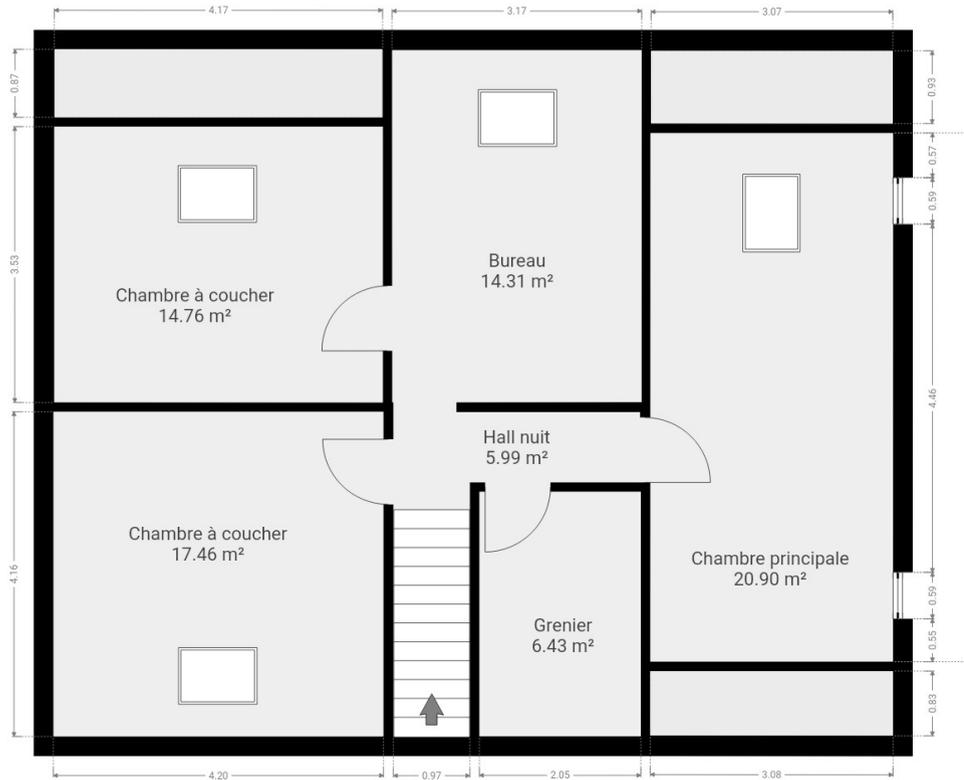


6. CROQUIS | COMBLES (appartement)

! 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 »

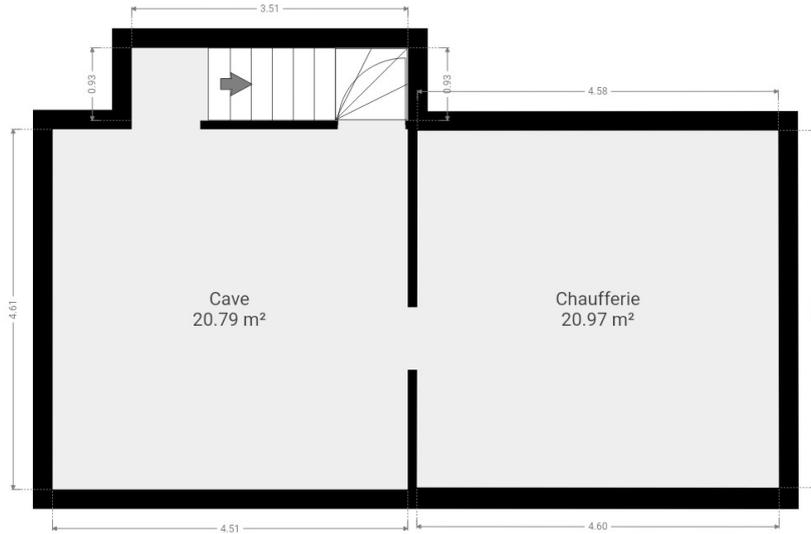


6. CROQUIS | SOUS-SOL

! 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 »



7. EQUIPEMENTS ET FINITIONS



Construction

Type	Traditionnelle
Nombre de façades	2

Toiture

Type	Double versant
Charpente	Traditionnelle
Couverture de toit	Ardoises artificielles carrées sur pointe
Gouttière et descentes d'EP	Zinc

Maçonnerie

Soubassement	En bossage à l'ancienne
Élévation	Maçonnerie pleine
Parement	Briques peintes en couleur de ton blanc et moellons de grès ou briques, apparents suivant les façades

Chauffage

Type	À circulation d'eau chaude
Carburant	Mazout
Générateur	Chaudière commune de marque SIME
Diffuseurs	Radiateurs en acier à ailettes de marque DEF, radiateurs panneaux design. Dans la SDB, radiateur sèche-serviettes Atlantic avec VT et booster électrique
Régulation	VT et thermostat d'ambiance
Production d'ECS	Ballon couplé à la chaudière
Citerne	En cave (2.800 litres)

Système de ventilation

Type	Néant
------	-------

Menuiseries extérieures (2021)

Châssis	PVC
Vitrage	Triple acoustique
Divers	Fenêtres de versant de type Velux

Electricité

Compteur	Bi-horaire
Situation	Hall d'entrée

Egouttage

Type	Collectif – Egouttage communal
------	--------------------------------

Divers

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

Extérieurs

Jardin	Non
Contenance	Néant
Orientation	Néant
Terrasse	Non
Superficie	Néant
Orientation	Néant

Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Individuel

! 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 appartement : cuisine

Revêtement de sol

Carrelage en ciment à motifs.

Murs intérieurs

Cloisons de doublage isolées en métal stud Fermacell.

Plafond

Cloisons de doublage isolées en métal stud Fermacell.
Spots encastrés.

Mobilier

- ☞ Meuble « balais ».
- ☞ Meubles bas : 4 portes.
- ☞ Meubles suspendus : 2 portes.
- ☞ 4 tiroirs.
- ☞ Meuble ouvert et étagères.

Electroménagers

- ☞ Hotte (Electrolux).
- ☞ LV (Bosch).
- ☞ Table de cuisson vitrocéramique 4 zones (Siemens).
- ☞ Four micro-ondes et four traditionnel (Siemens).

Note : le frigo américain ne fait pas partie de la vente.

Sanitaires

- ☞ Évier en résine avec égouttoir et robinet mitigeur avec douchette.



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

Revêtement de sol

Carrelage en ciment de forme hexagonale.

Murs intérieurs

Cloisons de doublage isolées en métal stud Fermacell.

Murs partiellement carrelés.

Plafond

Cloisons de doublage isolées en métal stud Fermacell.

Spots encastrés.

Equipements

- ☺ Baignoire acrylique en forme « cacahuète » avec mitigeur thermostatique et douchette à main.
- ☺ Douche à l'italienne avec receveur 160 x 185, avec : douche de tête, douchette à main, mitigeur thermostatiques, spots encastrés.
- ☺ Lavabo en pierre avec mitigeur, sur meuble en bois naturel 1 porte et 3 tiroirs, meuble colonne gauche 1 porte et 3 tiroirs, espace de rangement ouvert. Miroir assorti de forme ronde.
- ☺ La robinetterie est laitonée.
- ☺ Alimentation et décharge pour machine à laver.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Habitat
Schéma de développement	1.2 Pôle mixte d'habitat et d'activités
Permis d'urbanisme ?	Non
Date et objets des permis d'urbanisme	Néant
Permis d'environnement ?	Non
Date du permis d'environnement	Néant
Objet	Néant
Certificat d'urbanisme ?	Non
Date du certificat d'urbanisme	Néant
Objet	Néant
Constat d'infraction ?	Non
Date du PV de constat	Néant
Objet	Néant
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	Courrier reçu de la commune de Profondeville le 18 décembre 2023

9. SITUATION LOCATIVE

Néant

Note : le courrier de la commune de Profondeville, reçu le 18 décembre 2023, reprenant les informations urbanistiques dites notariales, 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 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.

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

Mise en conformité à prévoir pour

Non

24/04/2023

24/04/2024

Certificat énergétique

Code unique

Emissions spécifiques de CO₂

Consommation spécifique d'énergie primaire

Consommation théorique totale d'énergie primaire

Label

20230413030073

61 kg CO₂/m².an

246 kWh/m².an

83.526 kWh

C

Fluxys

Canalisation à proximité

Date du courrier

Non

27/11/2023

BDES

Résultat

Date de l'extrait

Date de validité de l'extrait

Pas d'indice de pollution

06/04/2024

06/10/2024

Aléa d'inondation

Zone

Axe de ruissellement

Non

Non



12. 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



LASKA
STUDIO

13. NOS RESEAUX



facebook

