



**PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS**

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

# Rue Colonel Bourg 1 bte 3 5170 - PROFONDEVILLE

**Appartement 2 chambres + empl.prkg + caves**



2



132 m<sup>2</sup>



1

**299.000 €**



# TABLE DES MATIÈRES

---

1. PRESENTATION DU BIEN
2. CONDITIONS DE LA VENTE
3. NOTIFICATION CADASTRALE
4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX
5. FINANCIER ET FRAIS
6. CROQUIS
7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS
8. SITUATION URBANISTIQUE
9. SITUATION LOCATIVE
10. SERVITUDES ET CONDITIONS SPÉCIALES
11. CERTIFICATIONS
12. COPROPRIETE
13. VISITE VIRTUELLE
14. PUBLICITÉ ET VISITES
15. NOS RÉSEAUX



# 1. PRESENTATION DU BIEN

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

Prise de RDV en ligne sur notre site [www.pierremarlair.be](http://www.pierremarlair.be)

Idéalement situé dans le centre de Profondeville, à proximité du bord de l'eau, de tous les commerces et commodités, cet appartement ravira ses futurs propriétaires par sa superficie confortable, sa performance énergétique (B), son état d'entretien et son orientation (S-O) garantissant une luminosité quasi constante.

Développant une superficie habitable de +/- 132 m<sup>2</sup>, il est composé comme suit : hall d'accueil, buanderie, living de +/- 43 m<sup>2</sup>, terrasse, cuisine, water-closet indépendant, salle de bains, 2 chambres.

Le bien est également composé d'un emplacement de parking intérieur privatif et de deux caves (9 et 16 m<sup>2</sup>).

Nous épingleons : bonne performance énergétique, installation électrique conforme, situation idéale, chauffage central au mazout, vidéophone, porte blindée.

Le bien est libre à l'acte ! On s'y voit quand ?



## 4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°85'24" N L : 4°40'96" E
Nom de la résidence	Résidence Le Postillon
Contenance du terrain	8 ares 78 centiares
Superficie nette habitable (*)	+/- 132 m <sup>2</sup>
Nombre de chambres	2
Nombre de pièces d'eau	1
Année ou période de construction	1999
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.

## 5. FINANCIER

Prix de départ  
**299.000 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	<b>1.735,00 EUR</b>
€ Revenu cadastral indexé (2023)	<b>+/- 3.628,75 EUR (RC x 2,0915)</b>
€ Précompte immobilier (2023)	<b>+/- 2.034,37 EUR (RCI x 0,560625)</b>

### 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 **42.022,52 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





# 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

## Maçonnerie

Soubassement	Néant
Elévation	Blocs béton
Parement	Brique

## Chauffage

Type	Central à circulation eau chaude
Carburant	Mazout
Générateur	Chaudière
Réservoir	Aérienne (7.000 L)
Diffuseurs	Radiateurs en acier
Régulation	Thermostat d'ambiance
Production d'ECS	Par la chaudière
Répartition	Par calorimètres ou par répartiteur

## Système de ventilation

Type	Simple flux
------	-------------

## Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Individuel
Gaz	Néant

## Menuiseries extérieures

Châssis	PVC
Vitrage	Double
Divers	Barres de tentures

## Electricité

Compteur	Bi-horaire
Situation	Sous-sol
Tableau	1

## Egouttage

Type	Communal
Système en place	Egout

## 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	Non
Orientation	Néant
Terrasse	Oui
Superficie	N.M



**I TIPS I**



« Lors de la visite, n'hésitez pas à poser des questions sur des points qui vous semblent nécessiter une attention particulière »

# 7. EQUIPEMENTS ET FINITIONS (suite)

## Equipements cuisine

- ☞ Plan de travail stratifié.
- ☞ Meubles en suffisance.
- ☞ Electroménagers : taque de cuisson 4 zones (SIEMENS), four traditionnel (SIEMENS), frigo encastré (SIEMENS),
- ☞ Sanitaires : évier double bac en inox. Robinet thermostatique monocommande. Egouttoir.



## Equipements salle de bains

- ☞ Cabine de douche. Paroi en plexi. Panoplie douchette à main. Robinet mitigeur thermostatique.
- ☞ Baignoire. Panoplie douchette à main. Robinet mitigeur thermostatique.
- ☞ Evier encastré dans meuble de rangement suspendu. Robinet thermostatique monocommande.
- ☞ Miroir.
- ☞ Eclairage.
- ☞ Etagères.
- ☞ Meuble de rangement à tiroirs.
- ☞ WC sur pied. Chasse économique.
- ☞ Accessoires.
- ☞ Porte serviettes.



# 8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	<b>Zone d'habitat</b>
Schéma de développement	<b>Zone C (« zone d'habitations et commerces »)</b>
Permis d'urbanisme ?	<b>Oui</b>
Date du permis d'urbanisme	<b>06/07/2006</b>
Objet	<b>Construction d'un immeuble à appartements</b>
Lotissement	<b>Non</b>
Prescriptions urbanistiques	<b>Non</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>Reçues le 8 avril 2024</b>

*Note : les informations urbanistiques seront disponibles sur demande, 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 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 sont disponibles sur demande.*

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



# 11. CERTIFICATIONS

## Certificat énergétique

Code unique  
Emissions spécifiques de CO<sub>2</sub>  
Consommation spécifique d'énergie primaire  
Consommation théorique totale d'énergie primaire  
Label

20170530022228  
36 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an  
145 kWh/m<sup>2</sup>.an  
20.621 kWh  
B

## Attestation de conformité électrique

Conformité  
Date du contrôle  
À contrôler avant le

Conforme  
16/04/2019  
16/04/2044

## Fluxys

Canalisation à proximité  
Date du courrier

Non  
28/03/2024

## BDES

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

Pas d'indice de pollution  
28/03/2024  
28/09/2024

## Aléa d'inondation

Zone  
Axe de ruissellement

Non  
Non

## DIU

Non



# 12. COPROPRIETE

Nom de la copropriété

Résidence LE POSTILLON

Quotités dans les parties communes :

Appartement (A1/1.03)

738/10.000èmes

Cave (C7)

103/10.000èmes

Parking (P6)

95/10.000èmes

TOTAL

936/10.000èmes

Frais

Frais liés à l'acquisition de parties communes

Néant

Dettes dues à l'association des copropriétaires

Néant

Fonds au 01/02/2024

Fonds de roulement général

13.000,00 EUR, soit 1.216,80 EUR pour les lots concernés

Fonds de réserve

18.265,00 EUR pour la copropriété, soit 1.709,60 EUR pour les lots concernés

Litiges en cours

Néant

Actes de base

Disponible ?

Oui

Date de l'acte de base

15/05/1998

Acte de base modificatif ?

Non

Date de l'acte de base modificatif

Néant

Décomptes de charges communes

Disponibles ?

Oui

Quelles années ?

2022, 2023

Montant mensuel à charge du propriétaire

+/- 185 EUR dont +/- 157 EUR à charge du locataire pour l'année 2022

+/- 265 EUR dont +/- 205 EUR à charge du locataire pour l'année 2023

PV d'AG

Disponibles ?

Oui

Quelles années ?

2022, 2023

Bilan

Disponible ?

Oui

Quelles années ?

2022, 2023

Coordonnées du syndic :

**OP WALLONIE srl**

Tél.: 081.84.14.84

Avenue des Dessus de

Lives 2

5101 LOYERS

Note : la documentation relative à la copropriété est disponible sur demande.

# 13. VISITE VIRTUELLE

Il vous suffit de cliquer sur la photo ☺  
pour accéder à la visite virtuelle

Pierre Marlair & Co - Appartement à Profondeville



Explorer l'Espace 3D

POWERED BY  
 Matterport

# 14. PUBLICITES ET VISITES

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



PIERRE  
MARLAIR

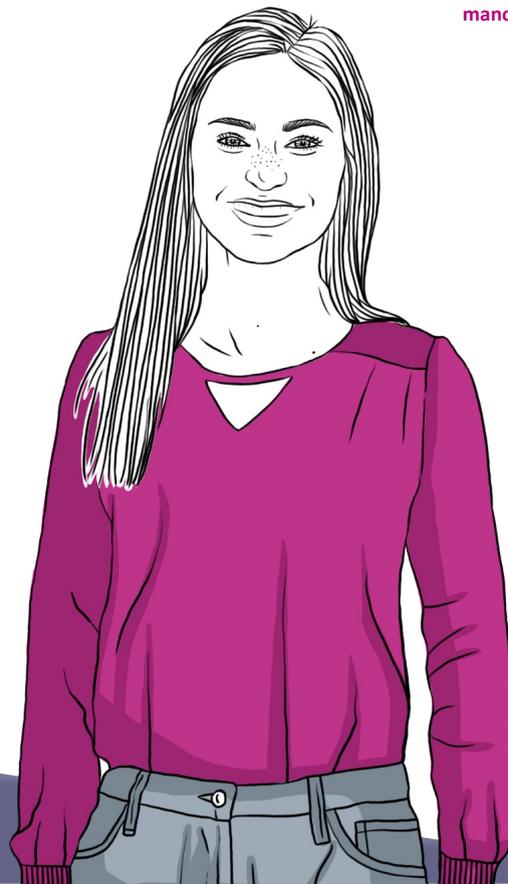
& co

Nous vous  
ÉTONNERONS

**Manon  
DETHY**

Stagiaire IFAPME  
0470.10.91.02

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



# 15. NOS RESEAUX



facebook

