



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Chaussée de Dinant 51 5170 - PROFONDEVILLE

Immeuble composé d'1 espace professionnel et 1 appartement



162 m²

315.000





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. Situation locative
12. Procédure en cas d'intérêt
13. Publicité et visites
14. Nos réseaux





1. PRESENTATION DU BIEN

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

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

Au cœur du village de Profondeville, cet immeuble de rapport offre une configuration idéale pour combiner activité professionnelle et investissement.

Le rez-de-chaussée se prête parfaitement à l'installation d'un bureau ou d'une profession libérale, tandis que l'étage accueille un appartement déjà loué (loyer : 584 EUR).

Le bureau est composé comme suit sur une superficie de +/- 61 m² : salle d'attente, bureau 1, bureau 2, toilette, espaces de rangement, remise extérieure.

L'appartement duplex est composé comme suit sur une superficie habitable de +/- 74 m² : 1^{er} niveau : pièce de vie de +/- 37 m² avec cuisine US. 2^e niveau : hall, salle de douches, chambre.

Nous retenons : situation idéale, immeuble composé de 2 unités, chauffage central au mazout, châssis PVC DV, PEB E, jardin,...

Une belle opportunité pour développer son activité tout en générant un revenu locatif stable, ou pour diversifier son portefeuille immobilier avec un bien implanté dans un environnement recherché.

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.



4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°37'67" N L : 4°87'38" E
Contenance totale du terrain	6 ares 86 centiares
Disponibilité	Obligations locatives à respecter (appartement) Libre à l'acte (bureau) Sud-Ouest en façade avant
Orientation	Avant 1850
Année de construction	

Bureau	
Superficie utile (*)	+/- 61 m ²
Superficie totale (**)	+/- 88 m ²
Nombre de bureaux	2
Nombre de salle d'attente	1
Nombre de toilette	1

Appartement	
Superficie habitable (*)	+/- 74 m ²
Nombre de chambres	1
Nombre de salles d'eau	1
Nombre de toilette	1

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

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

315.000 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 (2024)	686,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2024)	1.493,00 EUR
Précompte immobilier (2024)	781,03 EUR

Frais d'acquisition*

Dans le cas où les droits d'enregistrement sont de 3 %, le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **14.155,60 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 **44.371,60 EUR**.

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

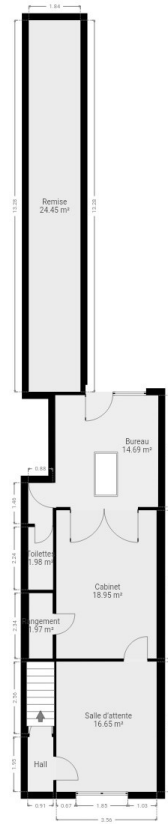


6. CROQUIS | REZ-DE-CHAUSSEE

! 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 »

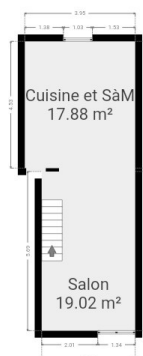


6. CROQUIS | 1^{ER} ETAGE

! 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 »

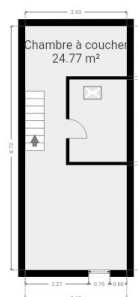


6. CROQUIS | 2^E ETAGE

! 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



Construction

Type	Traditionnelle
Nombre de façades	2

Toiture

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

Maçonnerie

Soubassement	Pierres
Elévation	Pierres
Parement	Briques

Chauffage

Type	Central à circulation d'eau chaude
Carburant	Mazout
Générateur	Chaudière (VIESSMANN)
Diffuseurs	Radiateurs en acier
Régulation	VT ou thermostat d'ambiance (VIESSMANN)
Production d'ECS	Par un boiler couplé à la chaudière (BOSCH)

Appoint	Pompe à chaleur air/air (MITSUBISHI) dans le bureau
---------	---

Système de ventilation

Type	Néant
------	-------

Menuiseries extérieures

Châssis	PVC
Vitrage	Double
Divers	Fenêtre de toit de type Velux

Electricité

Compteur	Mono-horaire
Situation	Hall d'entrée

Egouttage

Type	Egout communal
------	----------------

Divers

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

Extérieurs

Jardin	Oui
Contenance	+/- 250 m ²
Orientation	Nord-Est
Terrasse	Oui
Superficie	N.M
Orientation	Nord-Est

Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Collectif pour l'ensemble de l'immeuble
Gaz	Néant

! 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

Quick-step.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Crédence carrelée.

Plafond

Plafonné et peint.

Mobilier

- ☞ Meubles bas : tiroir à épices, 1 tiroir à couverts, 2 tiroirs à casseroles, 1 armoire double porte.

Electroménagers

- ☞ Four traditionnel (BOSCH).
- ☞ Taque de cuisson vitrocéramique (BOSCH).
- ☞ Hotte (BOSCH).

Sanitaires

- ☞ Evier simple bac en inox.
- ☞ Robinet mitigeur monocommande. Rinçoir.
- ☞ Egouttoir.
- ☞ Emplacement machine à laver.



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

Revêtement de sol

Quick-step.

Murs intérieurs

Entièrement carrelés.

Plafond

Plafonné et peint.

Equipements

- ☺ Cabine de douche. Paroi en plexi. Robinet mitigeur monocommande.
- ☺ WC sur pied. Chasse économique.
- ☺ Lavabo sur pied. Robinet mitigeur monocommande.
- ☺ Miroir.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Habitat
Schéma de développement	Néant
Permis d'urbanisme ?	Non
Date et objet du 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	Reçues le 18 septembre 2025

Note : les informations urbanistiques dites notariales ont été réceptionnées de la Commune de Profondeville en date du 18 septembre 2025. 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. 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.

10. CERTIFICATIONS

Attestations de conformité électrique

<u>Bureau</u>	
Conformité	Non conforme
Date du contrôle	11/04/2024
À remettre en conformité avant le	11/04/2025

<u>Appartement</u>	
Conformité	Non conforme
Date du contrôle	11/04/2024
À remettre en conformité avant le	11/04/2025

Certificat énergétique

<u>Appartement</u>	
Code unique	20251015011715
Emissions spécifiques de CO2	88 kg CO2/m².an
Consommation spécifique d'énergie primaire	358 kWh/m².an
Consommation théorique totale d'énergie primaire	25.845 kWh
Label	E

Fluxys

Canalisation à proximité	Non
Date du courrier	17/09/2025

BDES

Résultat	Pas d'indice de pollution
Date de l'extrait	24/09/2025
Date de validité de l'extrait	24/09/2026

Aléa inondation

Zone	Non
Axe de ruissellement	Non

11. SITUATION LOCATIVE

<u>Bail</u>	
Type de bail	Bail de résidence principale

<u>Dates</u>	
Date de signature du bail	24/10/2015
Date de début de bail	01/11/2015
Durée du bail	3 ans

<u>Loyer</u>	
Loyer de base	550 EUR
Loyer indexé	584 EUR

<u>Charges</u>	
Charges communes	Néant
Charges privatives à provisionner au propriétaire	50 EUR pour le chauffage et l'eau
Charges privatives à payer aux fournisseurs	Electricité

<u>Garantie locative</u>	
Montant	1.100 EUR
Type	Bancaire

<u>Etat des lieux</u>	
Présence	Oui
Date de l'état des lieux	01/11/2015

<u>Enregistrement</u>	
Enregistrement du bail	Oui
Enregistrement de l'état des lieux	Non

12. PROCEDURE EN CAS D'INTERET

Etape 1 - Enquête de satisfaction

A la suite de la visite, vous devrez compléter une enquête de satisfaction qui vous sera envoyée par mail pour nous transmettre vos impressions sur le bien, mais également sur la prise de rendez-vous, la documentation... Elle est également disponible en cliquant [ici](#).

Etape 2 - Offre

Lorsque vous aurez complété votre enquête de satisfaction et en cas d'intérêt, vous recevrez automatiquement un formulaire d'offre à compléter et signer. Ce formulaire d'offre doit être lu et complété scrupuleusement avant d'être renvoyé au bureau.

Vous pourrez, éventuellement, rajouter tout élément que vous jugerez utile à l'appui de votre offre. Cela pourrait par exemple être une lettre de motivation décrivant ce que vous a particulièrement plu dans le bien, une attestation de votre banque concernant un éventuel accord de crédit...

Etape 3 - Contact avec les autres amateurs

Dès réception de votre offre, nous écrirons à chaque amateur pour l'inviter à faire une offre pour un délai déterminé (généralement, 2 à 3 jours ouvrables maximum). Deux options s'ouvrent alors :

- 1) Si, à l'issue de ce délai, nous n'avons pas reçu d'autre offre que la vôtre, nous présentons votre offre au propriétaire. Celui-ci a alors 3 options que nous décrivons ci-après.
- 2) Si, à l'issue de ce délai, nous recevons une ou plusieurs autres offres, nous reviendrons vers tout le monde pour laisser une dernière chance de faire la meilleure offre possible dans un délai déterminé (généralement 3 à 4 jours ouvrables maximum).

Note importante : nous ne communiquerons jamais les montants des offres reçues à qui que ce soit.

12. PROCEDURE EN CAS D'INTERET (Bis)

Etape 4 - Réception des offres et présentation de celle(s)-ci

A notre tour de jouer ! On présente la ou les offres au propriétaire. Cela peut parfois prendre quelques jours pour obtenir sa réponse. Ne paniquez donc pas si nous ne reprenons pas contact avec vous dès le lendemain. Quoiqu'il arrive, nous tenons tout le monde informé du suivi, dès que nous avons des nouvelles du propriétaire.

Etape 5 - Accord ou refus de l'offre

Dès que le propriétaire nous a transmis son accord ou son refus sur la ou les offres, nous vous avertissons par mail.

En cas d'accord sur l'offre, nous entamons les démarches de rédaction du compromis de vente.

En cas de refus sur l'offre, vous êtes averti.

En cas de contre-proposition du propriétaire, vous avez la possibilité de marquer votre accord ou de refuser la contre-proposition. Si vous marquez votre accord, nous entamons les démarches de rédaction du compromis de vente. En cas de refus sur la contre-proposition, nous espérons vous revoir prochainement pour un autre dossier.

Etape 6 - Préparation du compromis de vente

En cas d'accord sur l'offre, nous vous le confirmons par mail en vous invitant à compléter un formulaire acquéreur, lequel est destiné à nous transmettre l'ensemble des informations nécessaires à la rédaction du compromis de vente. Ce formulaire est accessible [ici](#). Dès réception de vos informations, nous rédigerons le projet de compromis de vente, lequel sera ensuite soumis à lecture et commentaires à toutes les parties ainsi qu'à leurs Notaires. Lors de l'envoi du projet de compromis de vente, nous vous inviterons à verser la garantie convenue dans l'offre.

Dès que le projet de compromis de vente a été commenté et validé par toutes les parties, nous organisons la signature du compromis de vente.

Etape 7 - Signature du compromis de vente

Nous procédons à la signature du compromis, au bureau ou par signature électronique via le logiciel DocuSign.

13. PUBLICITÉ ET VISITES

Vous souhaitez visiter ?

Vous voulez plus d'informations ?

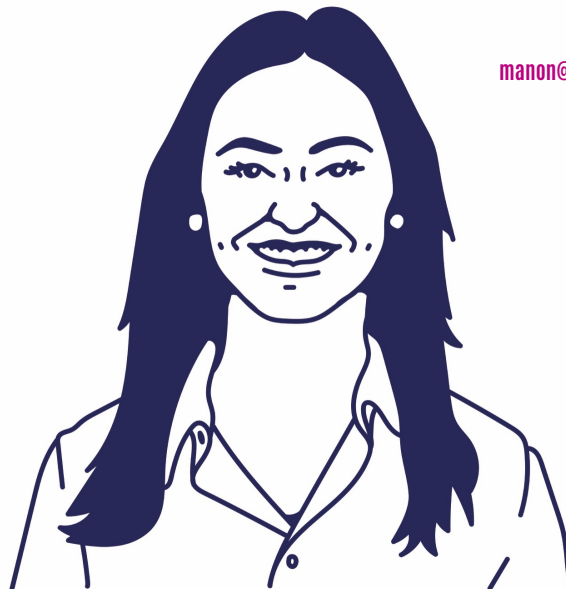
Contactez la personne en charge du dossier



PIERRE
MARLAIR

& co

NOUS VOUS
ÉTONNERONS



Manon DETHY

Stagiaire IFAPME

0470.10.91.02

manon@pierremarlair.be

14. NOS RESEAUX



facebook

