



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue Simone Patiny 17A 5170 - BOIS-DE-VILLERS/PROFONDEVILLE

À rénover, mais quelle maison ! 6 chambres, grands volumes et terrain de près de 24 ares



238 m²



1 (poss. 2)

299.000



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 - conditions spéciales - division
10. Certifications
11. Procédure en cas d'intérêt
12. Publicité et visites
13. Nos réseaux



1. PRÉSENTATION DU BIEN

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

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

De l'espace, de la lumière et un potentiel incroyable !

Cette vaste maison 4 façades offre pas moins de 238 m² habitables (et 427 m² utiles) sur un superbe terrain de 23,83 ares.

Dès l'entrée, les volumes impressionnent : un living lumineux de ±45 m², une cuisine équipée de ±17 m², deux chambres au rez-de-chaussée, un WC indépendant et une buanderie. À l'étage, quatre chambres supplémentaires ainsi qu'une salle de bains avec baignoire et douche. Les combles de ±68 m² sont aménageables et la maison est entièrement cavée, avec un grand garage de ±46 m² (porte sectionnelle motorisée), atelier, chaufferie et caves.

Côté technique : châssis double vitrage et chauffage central au mazout. La façade arrière orientée Ouest garantit une belle luminosité tout au long de la journée.

La maison est habitable en l'état, mais il reste encore des travaux à prévoir pour révéler tout son potentiel.

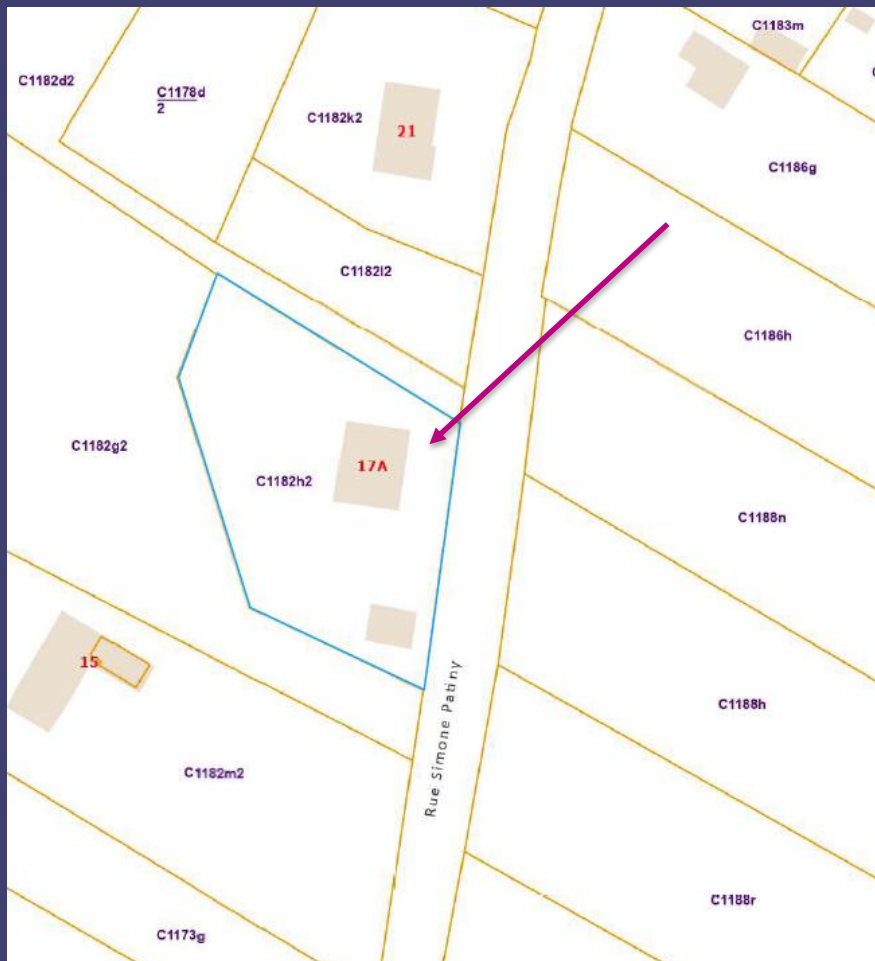
Un bien idéal pour les amateurs d'espace, de lumière et de projets ambitieux.



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^{ème} division, Bois-de-Villers, section C, numéro 1182H2 P0000.

4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Situation	I : 50°23'51" N L : 4°48'48" E
Contenance du terrain	23 ares 83 centiares
Superficie habitable (*)	+/- 238 m²
Superficie utile (**)	+/- 427 m²
Superficie jardin	+/- 2.233 m²
Superficie living	+/- 45,50 m²
Superficie des greniers potentiellement aménageables	+/- 68 m²
Nombre de chambres	6
Nombre de pièce sanitaire	1 (possibilité 2)
Année ou période de construction	1995 (enrôlement au précompte immobilier)
Orientation	Ouest en façade arrière
Disponibilité	1 mois à compter de la passation des actes

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

(**) Idem que (*). Greniers et sous-sol compris.



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

5. FINANCIER

Prix de départ
299.000 EUR

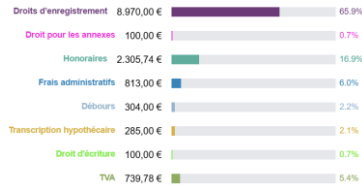
Ce prix est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre. Sous réserve d'acceptation du propriétaire. Voir « Conditions de la vente »

Informations fiscales

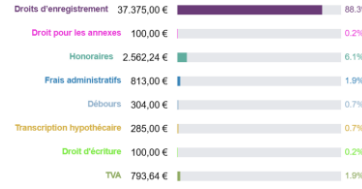
Revenu cadastral net	446,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2025)	+/- 1.001,09 EUR (RC x 2,2446)
Précompte immobilier (2025)	+/- 523,69 EUR (RCI x 0,523125)

Frais d'acquisition (sur le prix annoncé)

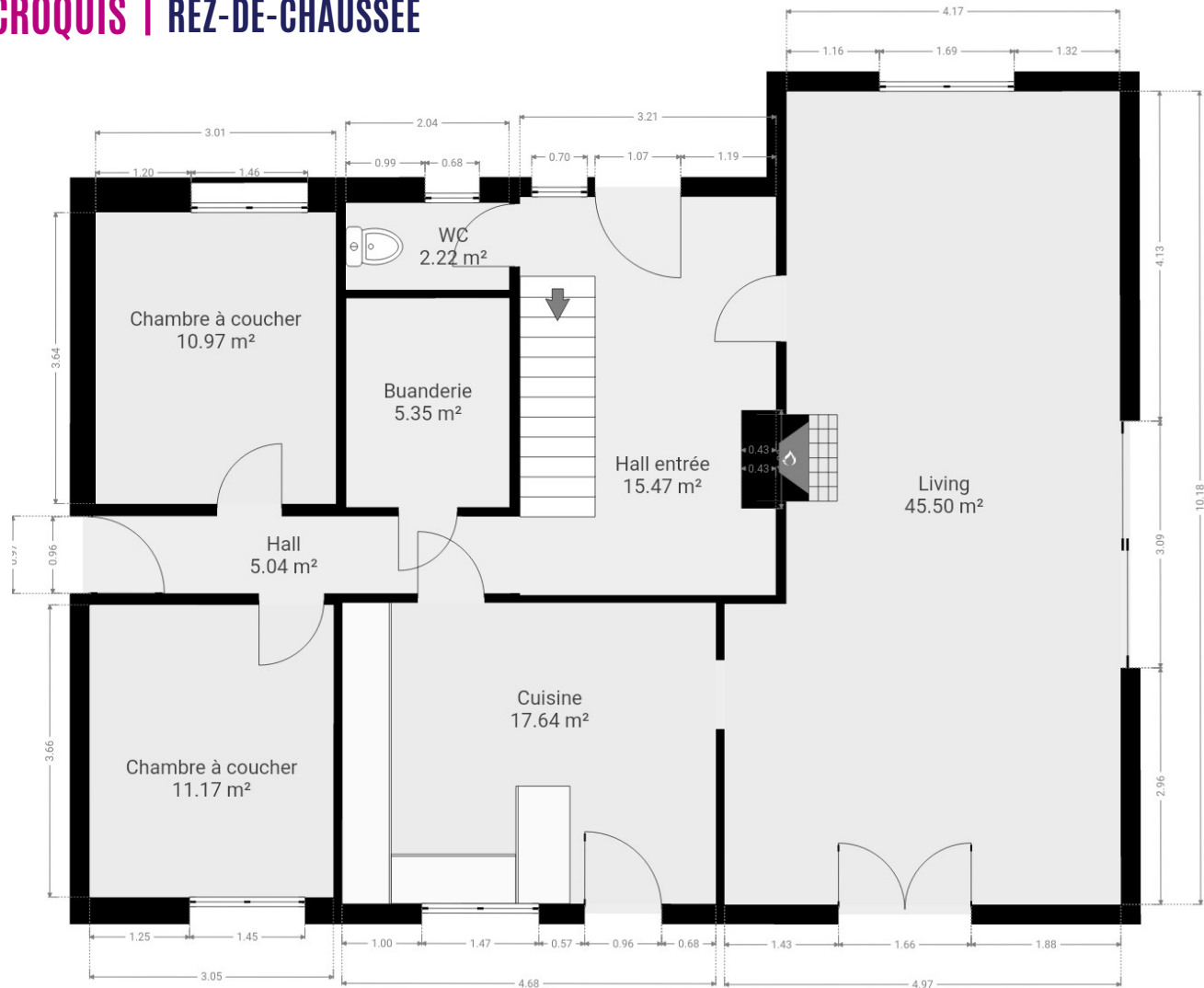
Dans le cas où les droits d'enregistrement sont de **3%**, le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **13.617,52 EUR**.



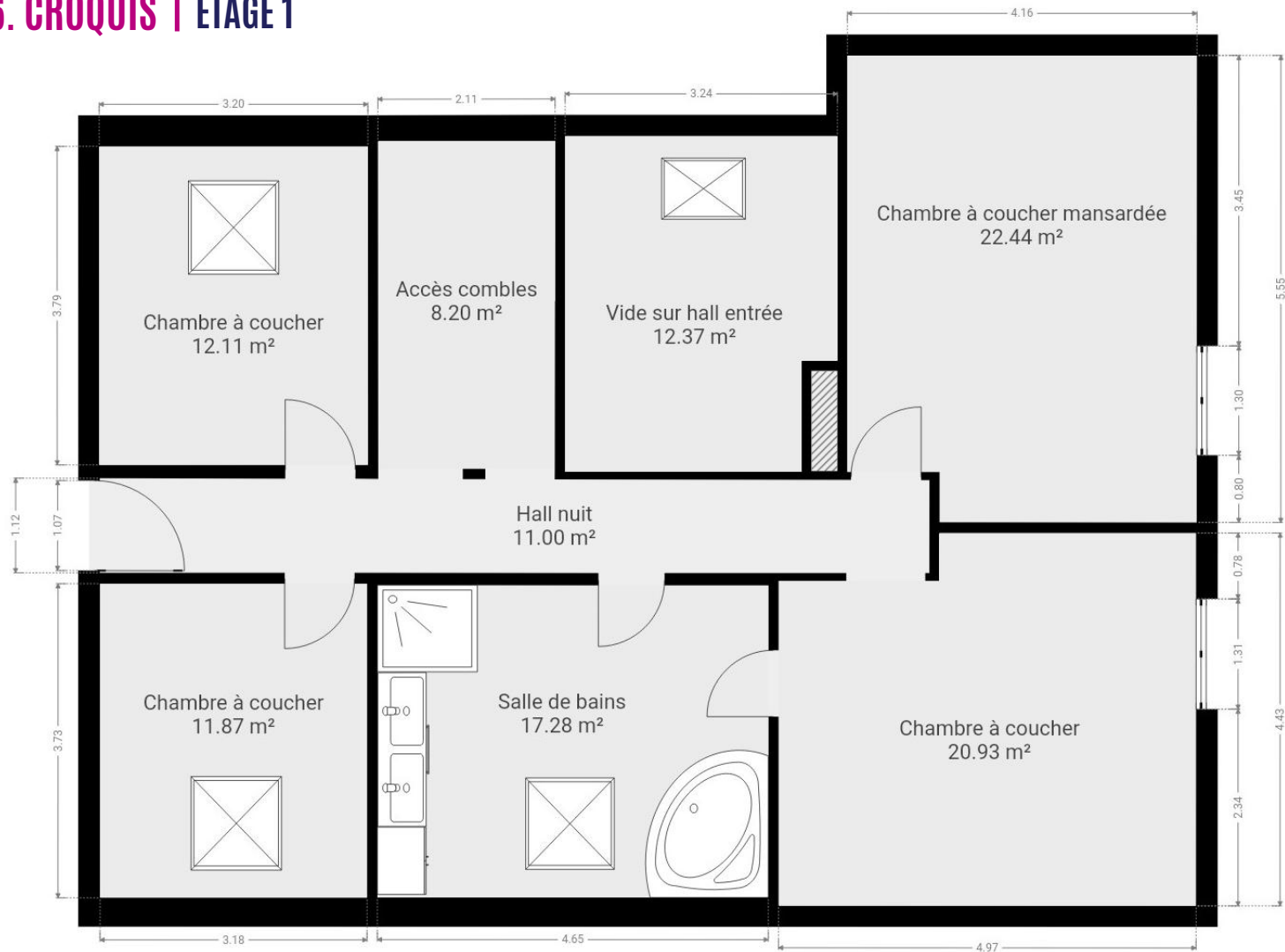
Dans le cas où les droits d'enregistrement sont de **12,5%**, le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **42.332,88 EUR**.



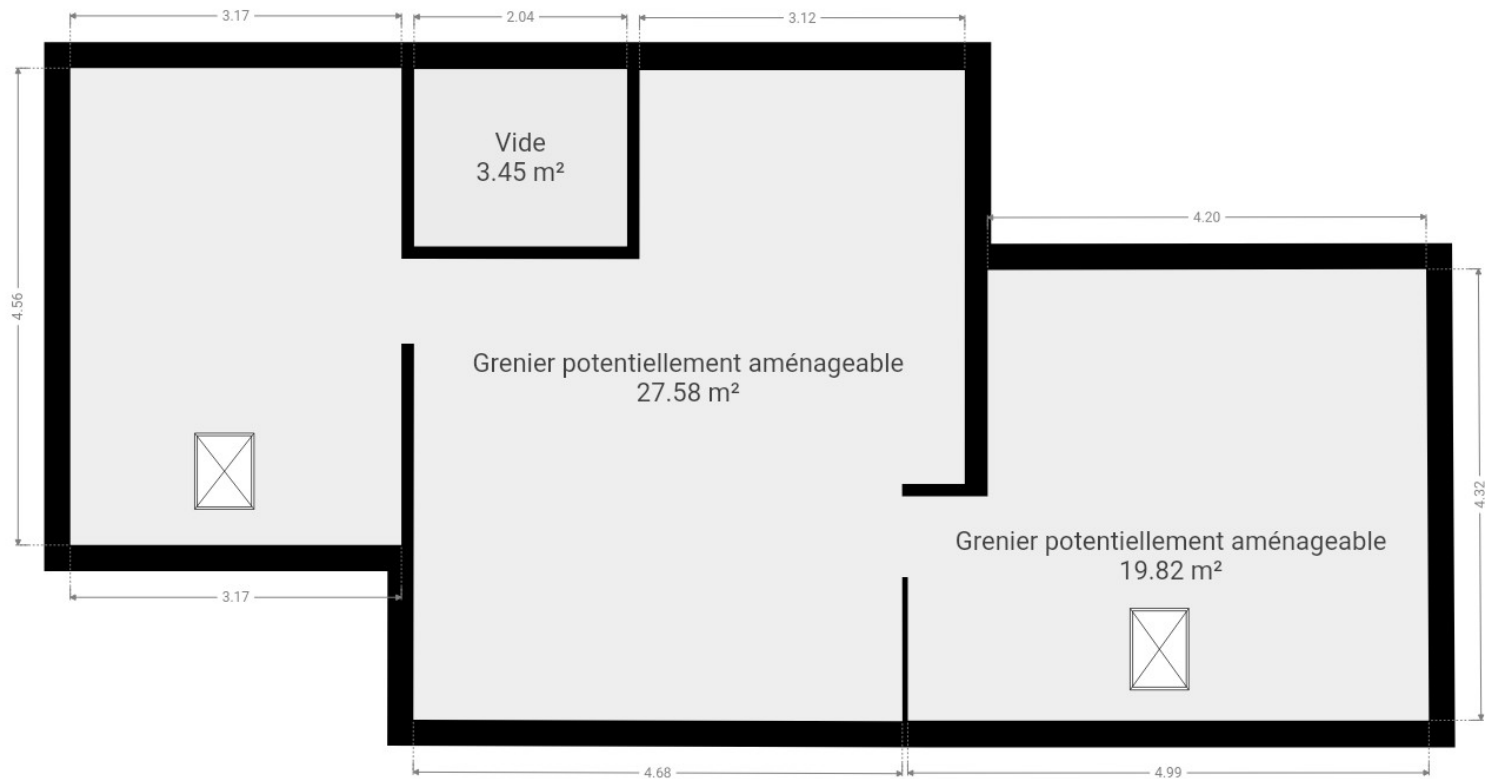
6. CROQUIS | REZ-DE-CHAUSSEE



6. CROQUIS | ETAGE 1



6. CROQUIS | COMBLES



6. CROQUIS | SOUS-SOL



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	Traditionnel
Nombre de façades	4

Toiture

Type	Deux versants
Charpente	Traditionnelle en bois
Couverture de toit	Tuiles plates
Gouttière et descentes d'EP	Zinc

Maçonnerie

Soubassement	Moellon calcaire
Elévation	Blocs béton
Parement	Briques

Isolation

Voir certificat énergétique

Chauffage

Type	Chauffage central
Générateur	Chaudière SAINT-ROCH (1995)
Combustible	Mazout
Citernes	Aériennes (sous-sol) d'une capacité totale de 2.400 litres
Diffuseurs	Radiateurs à ailettes en acier
Régulation	Vannes thermostatiques
Production d'ECS	Boiler électrique ARISTON (250 litres minimum)
Appoint	K7 à bois – corps de cheminée en pierre naturelle

Système de ventilation

Type	Néant
------	-------

Menuiseries extérieures

Châssis	Bois (Meranti)
Vitrage	Double
Divers	Fenêtres de toit de type Velux – porte de garage sectionnelle motorisée -

Electricité

Compteur	À prévoir (renseignements à l'agence)
----------	---------------------------------------

Egouttage

Type	Fosse septique + dégraisseur
------	------------------------------

Divers

Citerne à eau de pluie	Oui (x2)
Capacité	5.000 litres chacune
Reliée à un groupe hydrophore?	Non

Piscine enterrée	non
------------------	-----

Panneaux photovoltaïques	Non
--------------------------	-----

Extérieurs

Jardin	Oui
Contenance	+/- 2.233 m ²
Orientation	Ouest
Terrasse	Oui, en graviers
Superficie	Non mesurée
Orientation	Nord-Ouest



! TIPS !

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

7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : CUISINE

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Crédence carrelée.

Mobilier

- Plan de travail stratifié aspect béton.
- Meubles bas : 1 armoire double porte, 2 armoires d'angle, 1 armoire simple porte, 1 armoire simple porte avec tiroirs intégrés, 1 tiroir à couverts, 2 tiroirs à casseroles.
- Colonne : étagères dissimulées sous un volet roulant, 2 armoires simple porte, 1 armoire pour micro-ondes,

Electroménagers

- Lave-vaisselle (VALBERG).
- Table de cuisson à induction 4 zones (SMEG).
- Hotte avec extraction (AIRFORCE).
- Frigo (LG).
- Four traditionnel (GORENJE).

Sanitaires

Evier double bac en résine noire avec égouttoir et robinet mitigeur moncommande avec douchette.



7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : SALLE DE BAINS/DOUCHES

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Totalement carrelés.

Plafond

Plafonné et peint.

Spots encastrés.

Sanitaires

- Baignoire d'angle. Panoplie douche avec pommeau à main, robinet mitigeur thermostatique.
- Meuble de rangement (3 armoires double porte) avec deux lavabos et deux robinets mitigeurs monocommandes.
- Douche à l'italienne. Panoplie douche avec pommeau à pluie, pommeau à main, porte-savon et robinet mitigeur thermostatique.

Équipements

- Miroir.
- Accessoires.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Zone agricole
Schéma de développement	Zone 5.2 « Espace agricole bocager »
Permis d'urbanisme ?	Oui
Date	4 janvier 1995
Objet	Construction d'une habitation
Date	11 février 2011
Objet	Régularisation d'un hangar
Lotissement	Non
Permis d'environnement ?	Non
Certificat d'urbanisme ?	Non
Constat d'infraction ?	Non
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	En attente de la commune de Profondeville

Note : les informations urbanistiques dites notariales ont été demandées au service de l'urbanisme de la commune de Profondeville le 20 octobre 2025. En attente.

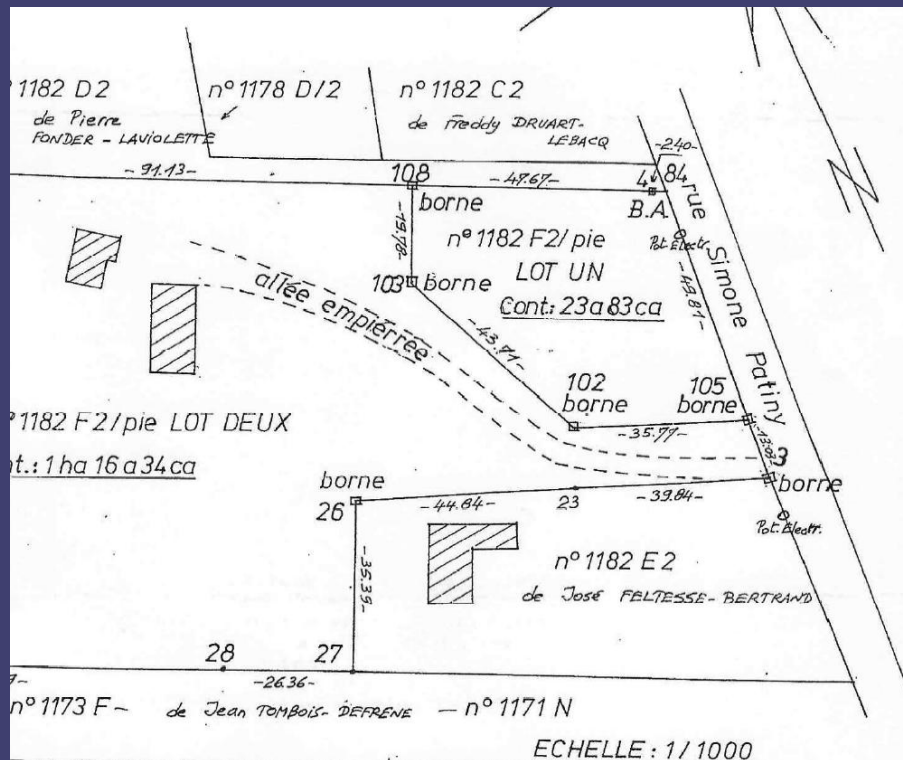
Les renseignements urbanistiques sont donnés sous toutes réserves, notamment d'éléments qui n'ont pas été portés à la connaissance de l'agence ou qui n'ont pas été repris dans les informations transmises par la Commune concernée.

9. SERVITUDES - CONDITIONS SPÉCIALES - DIVISION

Le titre de propriété ne comporte aucune servitude ou condition spéciale.

Le vendeur déclare n'avoir concédé aucune servitude ou condition spéciale.

La parcelle de terrain (lot 1) est reprise en un plan dressé par le géomètre-expert, Monsieur José Bernard, en date du 2 octobre 1990. Voir plan ci-dessous :



10. CERTIFICATIONS



Attestation de conformité électrique

Conformité
Date du contrôle
Valable jusqu'au

En attente du PV de contrôle
En attente
En attente

Certificat énergétique

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

20251022006949
79 kg CO₂/m².an
320 kWh/m².an
76 793 kWh/an
D

Attestation étanchéité citerne à mazout

Conformité
Date du contrôle
Valable jusqu'au

Sans objet
Néant
Néant

Fluxys

Canalisation à proximité
Date du courrier

Non
21 octobre 2025

BDES

Résultat
Date de l'extrait

Pas de pollution
22 octobre 2025

Aléa d'inondation

Zone
Axe de ruissellement

Aléa faible d'après WalOnMap
Non d'après WalOnMap

11. 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.*

11. 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.

12. NOS RÉSEAUX



facebook



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



Justine
MARLAIR

N° IPI : 505.520

0498.82.53.92

justine@pierremarlair.be

MARLAIR x PAN D'SGN