



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Chaussée de Dinant 50 5170 - PROFONDEVILLE

Maison d'habitation sur un terrain de 2,06 ares transformée en 2 appartements



4



195 m²



2

320.000



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. 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.

Visite sur RDV uniquement en appelant le 081.840.840.

À vendre, ancienne maison d'habitation unifamiliale datant de 1850-1874, transformée en 1977 en deux appartements indépendants, idéalement située dans le centre de Profondeville.

Le bien se situe sur un terrain de 2,06 ares et bénéficie de locataires fiables générant des revenus stables, 700 EUR pour l'appartement du rez-de-chaussée et 600 EUR pour celui du premier étage, hors consommations personnelles (aucune charges communes).

À noter : un passage latéral sur le côté gauche de l'immeuble permet de rejoindre l'arrière du bâtiment.

Le rez-de-chaussée se compose d'une cuisine/salle à manger, d'un grand salon, de deux chambres, d'une salle de bains, d'une pièce polyvalente pouvant être un bureau ou une salle à manger, d'une terrasse, d'un jardinet emmuré et d'un abri. Il offre également un accès aux caves.

Le premier étage comprend un hall, une cuisine, une arrière-cuisine (ou une pièce de rangement/bureau), un salon/salle à manger, deux chambres, une salle de bains et un accès à un grenier de rangement.

L'immeuble dispose de deux compteurs électriques, de deux chaudières au mazout avec citernes séparées, ainsi que d'un compteur général d'eau avec décompteur individuel.

Une régularisation urbanistique est actuellement en cours auprès du service de l'urbanisme de la commune de Profondeville. Au vu des documents et éléments historiques disponibles, il est vraisemblable que cette régularisation sera obtenue, confirmant que la division a été opérée avant 1994.

Cette maison est particulièrement polyvalente. Elle représente une excellente opportunité pour un investisseur souhaitant bénéficier de revenus locatifs immédiats.

Elle peut également convenir à une famille : un parent peut garder un enfant à proximité tout en lui laissant son indépendance, ou un enfant peut accueillir un parent.

Cette configuration a d'ailleurs été utilisée avec succès de cette manière pendant de nombreuses années.

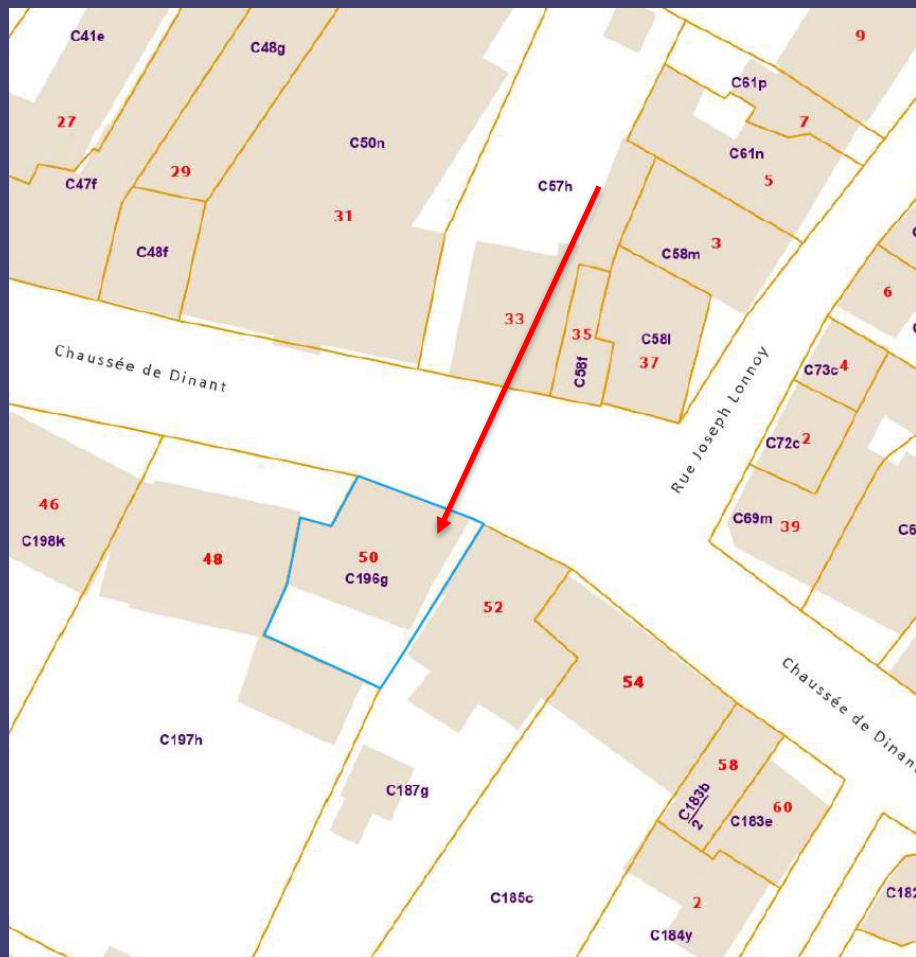
Le bien offre à la fois le charme de l'ancien et une solution flexible adaptée aux besoins familiaux ou d'investissement.

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, 1^{ère} division, Profondeville, section C, numéro 196GP0000.



4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

| | |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Situation | I : 50°22'40" N L : 4°52'8" E |
| Contenance du terrain | 2 ares 6 centiares |
| Superficie habitable totale (*) | +/- 195 m² |
| Superficie habitable appartement rez | +/- 92 m² |
| Superficie habitable appartement 1 ^{er} | +/- 93 m² |
| Année ou période de construction | Entre 1850 et 1874 (enrôlement au PI) |
| Orientation | Sud en façade arrière |
| Disponibilité | Obligations locatives à respecter |

(*) Mesures prises in situ et intra muros à l'aide d'un mètre laser. La superficie est augmentée de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes. Sous-sol et 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
320.000 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 »

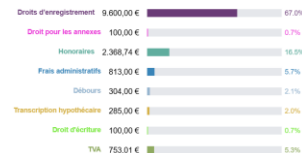
Informations fiscales

| | |
|--------------------------------|-----------------------------|
| Revenu cadastral net | 577,00 EUR |
| Revenu cadastral indexé (2025) | 1.256,00 EUR (RC x 2,1763) |
| Précompte immobilier (2025) | 657,05 EUR (RCI x 0,523125) |

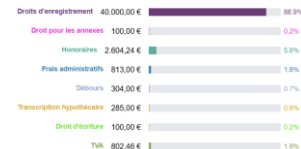
Remarque importante : Le revenu cadastral net mentionné correspond à la situation initiale de maison unifamiliale. La division en deux appartements, réalisée autour de 1977, n'a pas été prise en compte dans la fixation du revenu cadastral. L'Administration du Cadastre réévaluera la situation et notifiera un revenu cadastral distinct à chacun des lots.

Frais d'acquisition (sur le prix annoncé)

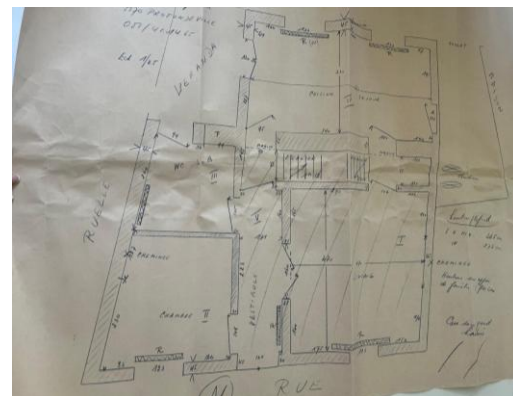
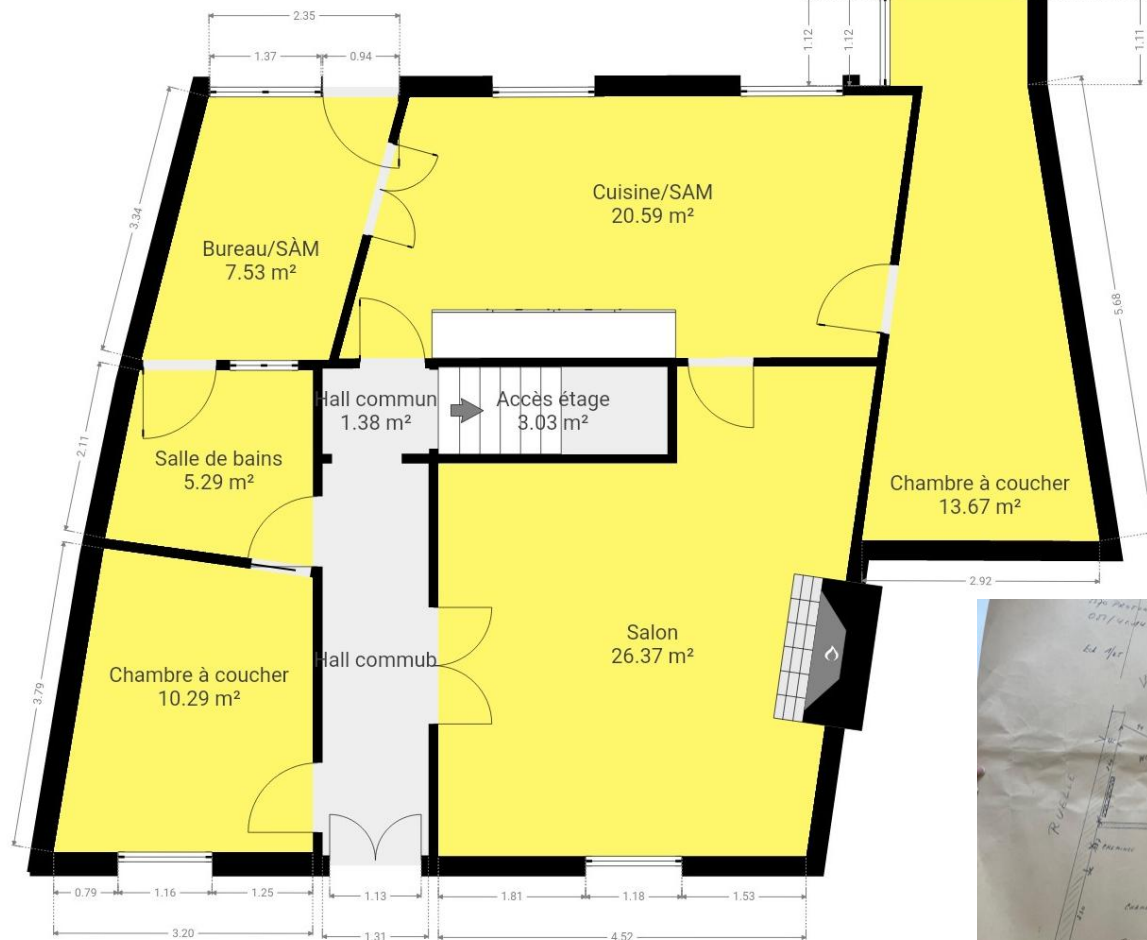
Dans le cas où les droits d'enregistrement sont de 3%, le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **14.323,75 EUR**.



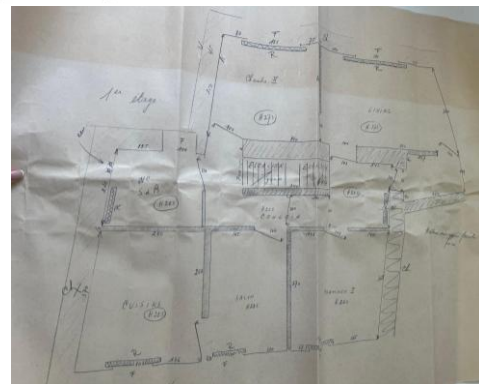
Dans le cas où les droits d'enregistrement sont de 12,5%, le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **45.008,70 EUR**.



6. CROQUIS | REZ-DE-CHAUSSEE



6. CROQUIS | ETAGE 1



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 | 3/4 façades |

Toiture

| | |
|-----------------------------|----------------------------------|
| Type | Deux versants ou plate (arrière) |
| Charpente | Traditionnelle |
| Couverture de toit | Ardoises artificielles |
| Gouttière et descentes d'EP | Zinc |

Maçonnerie

| | |
|--------------|-----------------------------------------|
| Soubassement | Moellons de grès peints de teinte grise |
| Elévation | Moellons ou briques |
| Parement | Moellons ou briques peints en blanc |

Isolation

Voir certificat énergétique

Chauffage

| | |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Type | Central |
| Appareillage | Chaudières individuelles |
| Combustible | Mazout |
| Citernes | Deux citernes aériennes d'une capacité de 1.000 litres chacune (cave pour le rez et extérieur pour le 1 ^{er}) |
| Radiateurs | En acier ou en fonte d'aluminium |
| Régulation | Vannes thermostatiques |
| Production d'ECS | Couplée à la chaudière |
| Chauffage d'appoint | Poêle au rez-de-chaussée (décoratif) |

Système de ventilation

| | |
|------|-------|
| Type | Aucun |
|------|-------|

Menuiseries extérieures

| | |
|---------|--------------------------------------|
| Châssis | PVC |
| Vitrage | Double |
| Divers | Croisillons intégrés dans le vitrage |

Electricité

| | |
|-----------|--------------------------------------|
| Compteurs | 2 compteurs individuels monohoraires |
|-----------|--------------------------------------|

Egouttage

| | |
|------------------|----------------|
| Système en place | Tout à l'égout |
|------------------|----------------|

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 | Oui |
| Contenance | N.M. |
| Orientation | Sud |
| Terrasse | Oui |
| Superficie | N.M. |
| Orientation | Ouest |



I TIPS ! « 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

Appartement rez-de-chaussée

7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : CUISINE

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.
Crédence carrelée.

Plafond

Plafonnés et peints.

Mobilier

- Meubles bas : 2 armoires double porte, 2 tiroirs à couverts, 2 tiroirs à casseroles.
- Meubles suspendus : 2 armoires double porte, 6 armoires simple porte.

Electroménagers

- Cuisinière de marque SIEMENS avec four traditionnel et table de cuisson vitrocéramique 4 zones.
- Lave-vaisselle de marque BOSCH.
- Hotte.
- Frigo avec congélateur.

Sanitaires

Evier double bac en inox avec égouttoir et robinet mitigeur.

Divers

- Emplacement machine à laver.
- Emplacement séchoir.



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

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Murs partiellement carrelés.

Plafond

Plafonné et peint.

Sanitaires

- Cuvette sur pied. Chasse économique.
- Baignoire avec panoplie douche et robinet mitigeur thermostatique.
- Meuble de rangement avec lavabo, robinet mitigeur monocommande et miroir.

Équipements

- Armoire de rangement suspendue au-dessus de la cuvette.
- Extracteur d'air fixe.





7. EQUIPEMENTS ET FINITIONS

Appartement étage 1

7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : CUISINE

Revêtement de sol

Revêtement souple type vinyle aspect parquet. À vérifier.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.
Crédence en inox.

Plafond

Plafonnés et peints.
Luminaires.

Mobilier

- Meubles bas : 4 armoires double porte, 1 tiroir à couverts.
- Meubles suspendus : 3 armoires double porte.

Electroménagers

- Hotte de marque BOSCH.
- Cuisinière avec four traditionnel et table de cuisson vitrocéramique 4 zones.

Sanitaires

Evier simple bac en inox avec égouttoir, rinçoir et robinet mitigeur monocommande.

Divers

- Emplacement machine à laver ou lave-vaisselle.
- Emplacement frigo.



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

Revêtement de sol

Revêtement souple de type vinyle aspect carrelage.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Plafond

Plafonné et peint.

Sanitaires

- Cuvette sur pied. Chasse économique.
- Baignoire avec panoplie douche et robinet mitigeur thermostatique.
- Lavabo suspendu. Robinet mitigeur monocommande. Tablette. Miroir.



8. SITUATION URBANISTIQUE

| | |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Plan de secteur | Habitat |
| Schéma de développement | Oui Zone d'affectation : 1.1 Centre communal de Profondeville |
| Permis d'urbanisme ? | Non |
| Date | Néant |
| Objet | Néant |
| Lotissement | Non |
| Permis d'environnement ? | Non |
| Date | Néant |
| Objet | Néant |
| Certificat d'urbanisme ? | Non |
| Constat d'infraction ? | Non |
| Informations urbanistiques délivrées par la Commune | Les informations urbanistiques ont été demandées à la commune de Profondeville le 8 août 2025 |

Note : les informations urbanistiques dites notariales ont été demandées au service de l'urbanisme de la commune de Profondeville en date du 8 août 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.

Régularisation urbanistique

Une régularisation urbanistique est actuellement en cours auprès du service de l'urbanisme de la commune de Profondeville. Au vu des documents et éléments historiques disponibles, il est établi que la division de la maison a été opérée en 1977, soit bien avant 1994. Conformément aux dispositions du CoDT relatives aux divisions intervenues avant le 1er octobre 1994, cette situation devrait permettre d'obtenir la régularisation sans difficulté particulière.



9. SITUATION LOCATIVE

REZ-DE-CHAUSSEE

| | |
|---------------------------|--------------------------------|
| Type de bail | Bail d'habitation unifamiliale |
| Date de signature du bail | 01/04/2025 |
| Date de début de bail | 31/03/2025 |
| Durée du bail | 1 an |
| Loyer de base | 700 EUR |
| Loyer potentiel | 850 EUR |
| Charges communes | Aucune |
| Charges privatives | Provision de 30 EUR pour l'eau |
| Garantie locative | 1.400 EUR |
| Date de l'état des lieux | 01/04/2025 |

ETAGE

| | |
|---------------------------|--------------------------------|
| Type de bail | Bail d'habitation unifamiliale |
| Date de signature du bail | 19/05/2017 |
| Date de début de bail | 01/08/2017 |
| Durée du bail | 3 ans |
| Loyer de base | 600 EUR |
| Loyer si indexation | 747 EUR |
| Loyer potentiel | 750 EUR |
| Charges communes | Aucune |
| Charges privatives | Provision de 30 EUR pour l'eau |
| Garantie locative | 1.200 EUR |
| Date de l'état des lieux | 02/08/2017 |

! TIPS !



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

10. CERTIFICATIONS



Attestations de conformité électrique

| | |
|---------------------------------|---------------------------------------------|
| Conformités | Non |
| Date des contrôles | 20 août 2025 |
| Mise en conformité à faire pour | 12 mois à compter de la passation des actes |

Certificat énergétique

| | |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Code unique | 20250820014503 |
| Emissions spécifiques de CO ₂ | 117 kg CO ₂ /m ² .an |
| Consommation spécifique d'énergie primaire | 474 kWh/m ² .an |
| Consommation théorique totale d'énergie primaire | 117 200 kWh/an |
| Label | F |

Attestation étanchéité citerne à mazout

| | |
|------------------|------------|
| Conformité | Sans objet |
| Date du contrôle | Sans objet |
| Valable jusqu'au | Sans objet |

Fluxys

| | |
|--------------------------|-------------|
| Canalisation à proximité | Non |
| Date du courrier | 8 août 2025 |

BDES

| | |
|-------------------|------------------|
| Résultat | Pas de pollution |
| Date de l'extrait | 26 juin 2025 |

Aléa d'inondation

| | |
|----------------------|------------|
| Zone | Aléa moyen |
| Axe de ruissellement | Oui |

11. PROCEDURE EN CAS D'INTERET

Enquête de satisfaction

Après la visite, vous recevez un questionnaire par mail pour donner vos impressions sur le bien et le service.

Soumission de l'offre

Si le bien vous intéresse, vous recevez un formulaire d'offre à remplir et signer, avec possibilité d'ajouter des pièces (motivation, attestation bancaire...).

Consultation des autres candidats

Nous contactons tous les intéressés pour qu'ils déposent une offre dans un délai fixé.

- S'il n'y a que votre offre, elle est transmise au propriétaire.
- S'il y a plusieurs offres, tout le monde peut améliorer la sienne (3-4 jours).

Les montants des offres ne sont jamais communiqués.

Présentation au propriétaire

Nous transmettons les offres reçues. Un délai de réponse est possible. Vous serez tenu informé dès que le propriétaire se prononce.

Accord, refus ou contre-proposition

- **Accord** : nous lançons la rédaction du compromis de vente.
- **Refus** : vous êtes averti par mail.
- **Contre-proposition** : vous pouvez accepter (on passe au compromis) ou refuser.

Préparation du compromis

Vous complétez un formulaire acquéreur. Le projet est rédigé et envoyé aux parties et notaires pour relecture. Lors de cet envoi, nous vous demandons de verser la garantie prévue dans l'offre.

Signature du compromis

Signature au bureau ou à distance via 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 DESIGN