



PIERRE MARLAR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

081 840 840 - www.pierremarlar.be - info@pierremarlar.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 jardin 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 données 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^{re} 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 m ²
Superficie habitable appartement rez	+/- 92 m ²
Superficie habitable appartement 1 ^{er}	+/- 93 m ²
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.



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**.



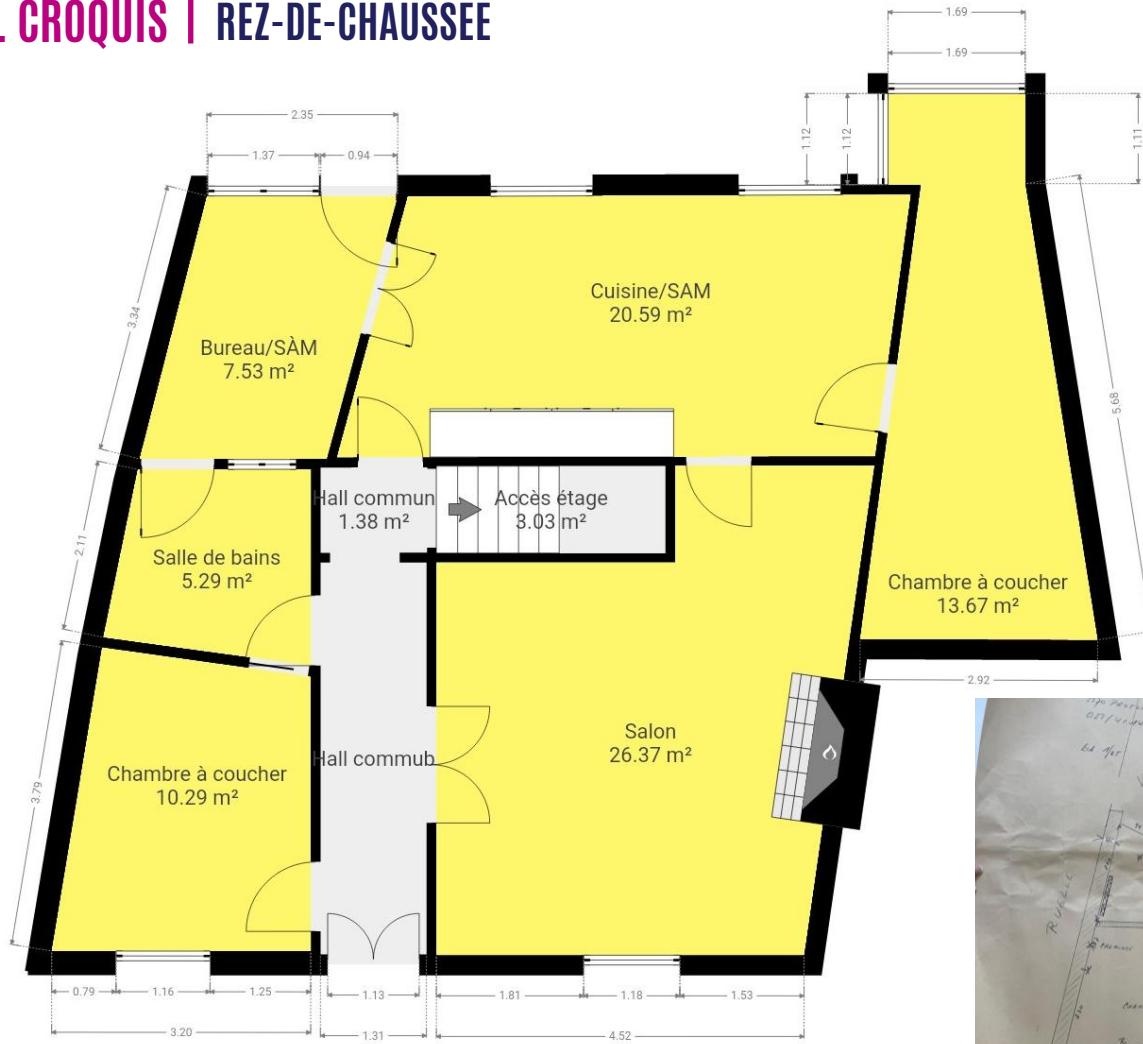
Dans le cas où les droits d'enregistrement sont de 12,5%, le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **45.008,70 EUR**.



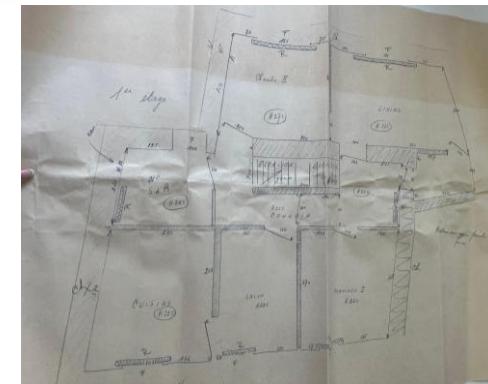
! TIPS !



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 peint.e.s 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

Électricité

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

Égouttage

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

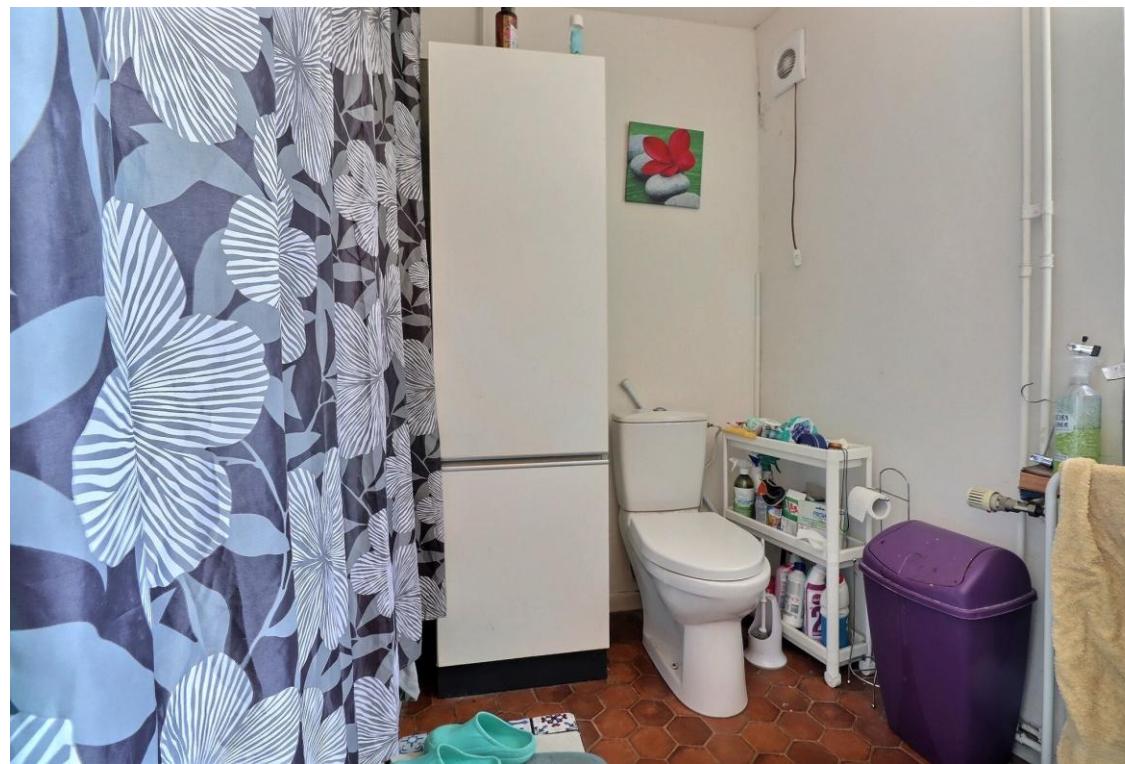
Plafonnés et peints.

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



13. PUBLICITÉ ET VISITES

Vous souhaitez visiter ?

Vous voulez plus d'informations ?

Contactez la personne en charge du dossier

Justine
MARLAIR

N° IPI : 505.520

0498.82.53.92

justine@pierremarlaire.be



PIERRE
MARLAIR

& co

Nous vous
ÉTONNERONS



MARLAIR X PAN DSGN