



PIERRE MARLAI & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue Elie Bertrand 60 5170 - BOIS-DE-VILLERS/PROFONDEVILLE

Propriété d'exception sur un terrain de 17,56 ares



6 (poss. 7)



300 m²



3

625.000 €

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. 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 en appelant le 081.840.840.

Nichée dans un quartier résidentiel prisé de Bois-de-Villers (Profondeville), cette propriété de caractère séduit immédiatement par son atmosphère chaleureuse, son élégance naturelle et son jardin intimiste, à l'abri des regards.

Édifiée en 1948, la maison a traversé le temps avec grâce. Elle conjugue aujourd'hui le charme de l'ancien et le confort contemporain grâce à des rénovations de qualité qui ont sublimé les matériaux d'origine tout en intégrant des équipements techniques performants. Pierres de grès, toiture en ardoises, aménagements sur mesure, larges ouvertures et abondance de lumière composent un cadre de vie à la fois authentique, élégant et apaisant.

La propriété développe ± 300 m² habitables sur un terrain de 17,56 ares et offre de superbes volumes. Le rez-de-chaussée s'organise autour d'un vaste séjour convivial avec feu ouvert, d'une cuisine contemporaine entièrement équipée, ainsi que d'un bureau, idéal pour le télétravail. La partie nuit comprend six chambres, dont une suite avec salle de bains/douches privative, ainsi que deux salles de douches supplémentaires. Chaque espace a été pensé pour offrir confort, fonctionnalité et luminosité.

À l'extérieur, deux grandes terrasses orientées plein sud et une piscine hors sol prolongent harmonieusement les espaces de vie vers un jardin généreux, verdoyant et sans vis-à-vis — un véritable écrin de tranquillité, propice aux journées ensoleillées comme aux soirées d'été entre amis.

Côté technique, la maison bénéficie d'un niveau de confort remarquable : chauffage via pompe à chaleur (ou chauffage central mazout), 26 panneaux photovoltaïques, domotique, installation électrique conforme, système d'alarme avec détection incendie et détecteurs de mouvements. Chaque détail a été pensé pour conjuguer performance énergétique, sécurité et sérénité.

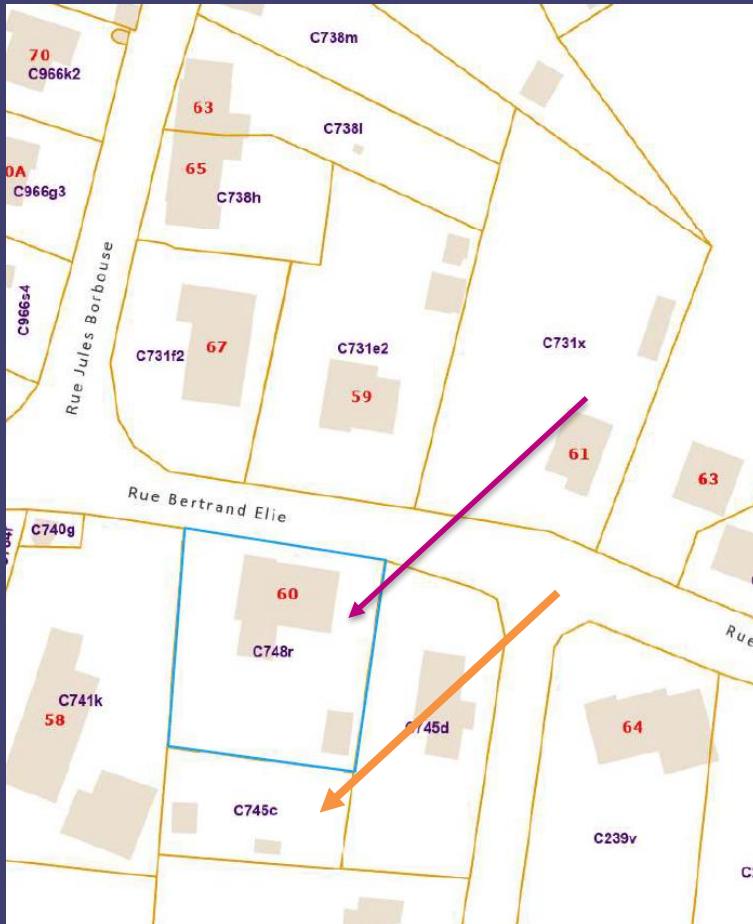
À seulement quelques minutes des grands axes et du centre de Namur, cette propriété rare offre un équilibre parfait entre calme absolu et accessibilité. Un bien de caractère, chaleureux et élégant, destiné à celles et ceux qui recherchent un lieu de vie inspirant.
À découvrir sans tarder.

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

Profondenville, 6^{ème} division, Bois-de-Villers, section C, numéro 748RP0000 → Maison
Profondenville, 6^{ème} division, Bois-de-Villers, section C, numéro 745CP0000 → Terrain



4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Situation	I : 50°38'72'' N L : 4°81'94'' E
Contenance totale du terrain	17 ares 56 centiares
Superficie habitable (*)	+/- 300 m ²
Superficie jardin	+/- 1.540 m ²
Superficie ensemble salons/salle à manger/cuisine	+/- 73 m ²
Nombre de chambres	6 (possibilité 7)
Nombre de pièces sanitaires	3
Année ou période de construction	1948 (enrôlement au précompte immobilier)
Orientation	Sud en façade arrière
Disponibilité	À l'acte

(*) 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.
Hors chambre 6 dans les combles. Greniers et sous-sol non compris.

5. FINANCIER

Prix de départ

625.000 €

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	1.299,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2024)	+/- 2.827,01 EUR (RC x 2,1763)
Précompte immobilier (2024)	+/- 1.478,88 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 **24.496,21 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 **83.939,57 EUR**.



! TIPS !

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



6. CROQUIS | REZ-DE-CHAUSSEE

! TIPS !



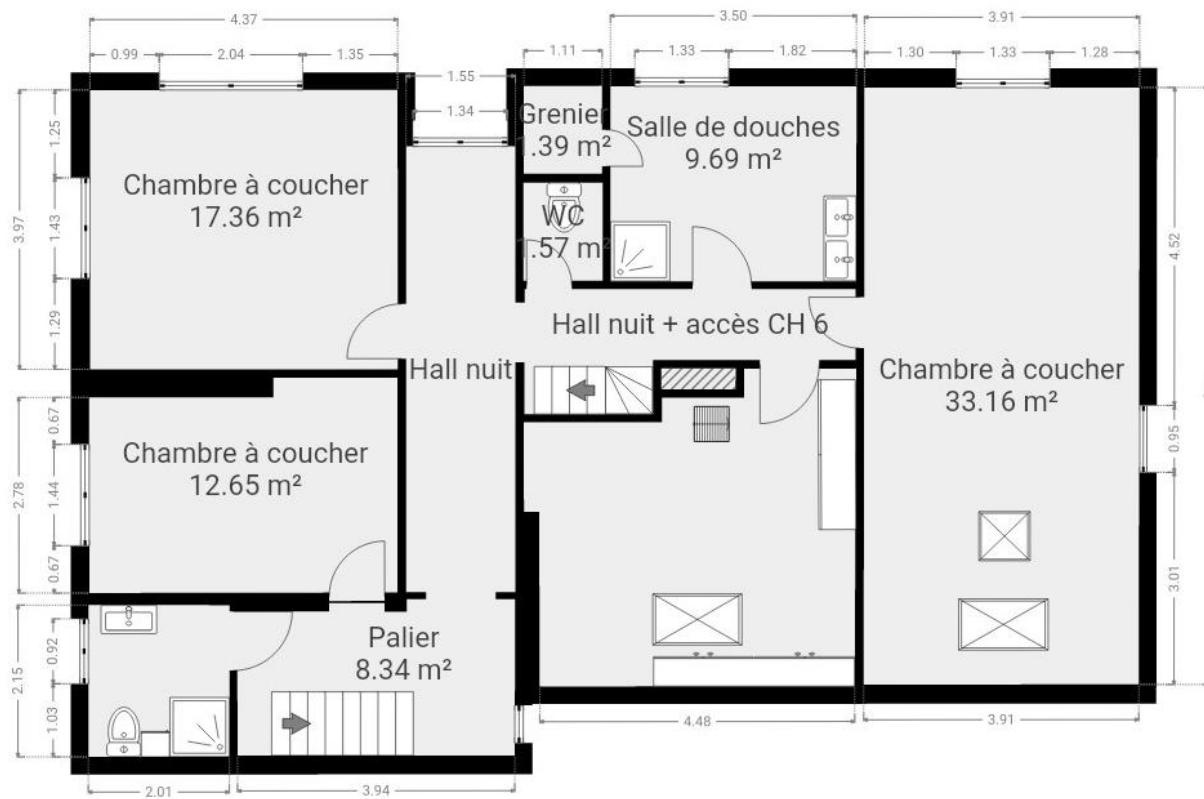
Le plan détaillé de chaque pièce est téléchargeable sur notre site internet, à l'annonce du bien, en cliquant sur l'onglet « Documents de référence »

6. CROQUIS | 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

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	Multiple versant traditionnelle
Charpente	Ardoises artificielles
Couverture de toit	Zinc

Maçonnerie

Sousbasement	Moellons de grès
Elévation	Pierre
Parement	Moellons de grès

Isolation

Voir certificat énergétique

Chaudrage

Type	Chauffage central
Générateur	Pompe à chaleur Waterstage et chaudière ACV
Combustible	Électricité et mazout
Citerne	4 citernes aériennes en PVC de 750 litres chacune (chaufferie – sous-sol) et 1 citerne enterrée de 3.000 litres neutralisée
Diffuseurs	Radiateurs à ailettes en acier
Régulation	VT ou thermostat Honeywell
Production d'ECS	Boiler électrique ou par la chaudière mazout
Appoint	Feu ouvert

Menuiseries extérieures

Châssis	PVC ou bois
Vitrage	Double haut rendement avec grille de ventilation pour certains
Divers	Fenêtres de toit de type Velux avec store occultant et moustiquaire pour certaines, placards/bibliothèques/etagères sur mesure

Électricité

Compteur	Bihoraire
Situation	Chaufferie (sous-sol)
Divers	Domotique, détecteurs de mouvements

Égouttage

Type	Égout communal
------	----------------

Divers

Citerne à eau de pluie	Non
Capacité	Sans objet
Reliée à un groupe hydrophore?	Sans objet
Piscine	Oui, hors sol
Panneaux photovoltaïques	Oui
Nombre	26
Onduleur	Oui
Puissance	10,4k Wc
Adoucisseur d'eau	Non
Système d'alarme	Oui, de marque RISCO, avec détection incendie

Extérieurs

Jardin	Oui
Contenance	+/- 1.540 m ²
Orientation	Sud
Terrasses	Oui (x 2)
Superficie	L'une de +/- 47 m ²
Orientation	L'autre de +/- 15 m ² (chambre)
Abris de jardin	Sud
	Oui (x2)



! 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

Revêtements de sol

Carrelage de grès cérame.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Plafond

Plafonnés et peints.

Spots encastrés.

Mobilier

- Plan de travail stratifié.
- Meubles bas : 1 tiroir à casseroles, 1 armoire double porte, 1 armoire simple porte.
- Meubles suspendus : 2 armoires avec porte relevable.
- Colonnes : 3 grandes armoires avec étagère et tiroirs, colonne coulissante, 4 armoires simple porte.
- Ilot : 2 armoires double porte, étagères pour bouteilles, 1 armoire simple porte, 1 tiroir à couverts, 2 tiroirs à casseroles, 1 tiroir à épices/bouteilles.

Electroménagers

- Hotte NOVY avec télécommande.
- Four à air pulsé AEG compétence.
- Four à micro-ondes AEG avec tiroir chauffe assiettes.
- Table de cuisson à induction AEG.
- Lave-vaisselle encastré BOSCH.
- Frigo encastré LIEBHERR avec, notamment, 3 tiroirs Bio Fresh.

Sanitaires

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

Divers

- Tour avec prises de courant dans l'ilot.



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

Revêtements de sol

Parquet stratifié de type Quick-Step.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Plafond

Plafonnés et peints.

Spots encastrés.

Sanitaires

- Meuble lavabo avec 1 tiroir. Robinet mitigeur.
- Baignoire balnéo. Robinet mitigeur.
- Radiateur sèche-serviettes.
- Tub de douche plat. Paroi en verre securit. Panoplie douche avec douchette de tête, douchette à main et robinet mitigeur.

Équipements

- Armoire suspendue avec portes miroirs. Système d'éclairage.
- 2 colonnes de rangement.



7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : SALLE DE DOUCHES 2 (étage)

Revêtement de sol

Parquet stratifié pour salle d'eau.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Plafond

Plafonnés et peints.

Spots encastrés.

Sanitaires

- Cuvette suspendue. Chasse économique GROHE.
- Cabinet de douche hydromassante et balnéo avec parois coulissantes, pluie tropicale, douchette, robinet mitigeur thermostatique.
- Meuble lavabo avec double tiroir et robinet mitigeur GROHE.

Équipements

- Colonne de rangement.
- Miroir avec rétroéclairage intégré.



7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : SALLE DE DOUCHES 3 (étage)

Revêtement de sol

Parquet stratifié pour salle d'eau.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Plafond

Plafonnés et peints.

Spots encastrés.

Sanitaires

- Cabinet de douche hydromassante et balnéo avec parois coulissantes, pluie tropicale, douchette, robinet mitigeur thermostatique.
- Meuble double lavabo avec 2 tiroirs, robinets mitigeurs ALLIBERT.

Équipements

- Miroir avec rétroéclairage intégré.
- Système de rangement avec étagères.

Divers

- Accès vers petit grenier.



7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : BUANDERIE

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Plafond

Rainurés-languetés en bois (Pin).

Sanitaires

- Vidoir avec eau chaude et eau froide.

Divers

- Emplacement machine à laver.
- Emplacement séchoir.
- Emplacement frigos/congélateurs supplémentaires.
- Nombreux espaces de rangement.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Habitat
Schéma de développement	Zone 1.6 « Hameau ou quartier villageois »
Permis d'urbanisme ?	Oui n° 9/2016
Date du permis d'urbanisme	25 mai 2016
Objet	Construction d'une habitation
Lotissement	Non
Permis d'environnement ?	En cours
Date du permis d'urbanisme	En cours
Objet	Détention de 5 citernes à mazout
Certificat d'urbanisme ?	Non
Constat d'infraction ?	Non
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	En attente de la commune de Profondeville

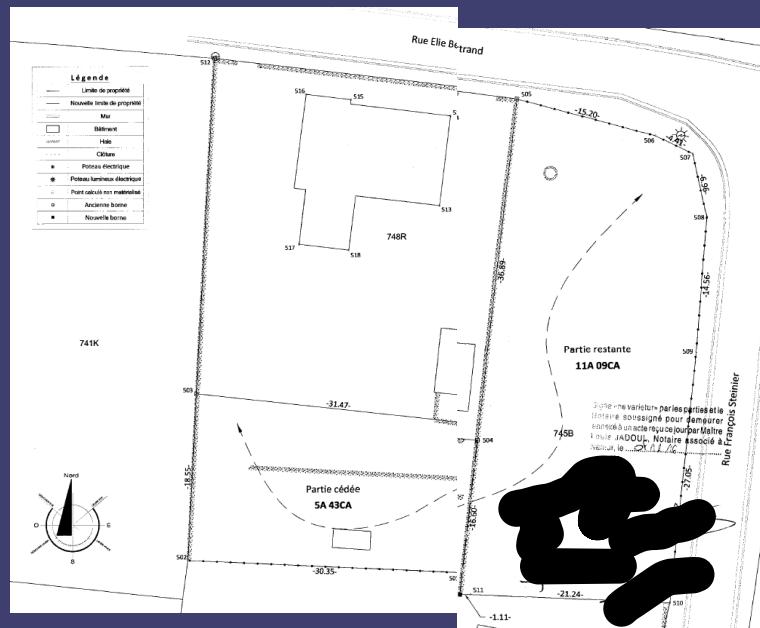
Note : les informations urbanistiques dites notariales ont été demandées à la commune de Profondeville en date du 9 avril 2025. En attente

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 ET CONDITIONS SPÉCIALES

Le titre de propriété du vendeur ne fait état d'aucune servitude ou condition spéciale à l'exception de la condition particulière figurant dans l'acte du 4 mai 2011 reproduite ci-dessous : « (...) le vendeur déclare l'existence probable (mais sans certitude) d'une conduite d'évacuation des eaux usées partant de la citerne se trouvant devant le garage du bien présentement vendu et se dirigeant vers le Lot B (...), en direction de la rue Steignier, sans pouvoir localiser cette conduite. (...) »

Plan de division dressé par le géomètre-expert Benoit Compere en date du 21/09/2016 :



Le propriétaire déclare n'avoir concédé aucune servitude

10. CERTIFICATIONS

Attestation de conformité électrique

Conformité	Oui
Date du contrôle	10 septembre 2013
Valable jusqu'au	10 septembre 2038

Certificat énergétique

Code unique	20250422021681
Emissions spécifiques de CO ₂	47 kg CO ₂ /m ² .an
Consommation spécifique d'énergie primaire	182 kWh/m ² .an
Consommation théorique totale d'énergie primaire	60 829 kWh/an
Label	C

Attestation d'étanchéité des quatre citernes à mazout

Conformité	En cours
Date de l'attestation	En cours
Date de validité	En cours

Fluxys

Canalisation à proximité	Non
Date du courrier	9 avril 2025

BDES

Résultats	Pas de pollution
Date des extraits	10 octobre 2025
Date de validité des extraits	10 avril 2026

Aléa d'inondation

Zone	Aléa nul
Axe de ruissellement	Non



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 espérerons 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



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



LASKA
STUDIO