



**PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS**

081 840 840 - [www.pierremarlair.be](http://www.pierremarlair.be) - [info@pierremarlair.be](mailto:info@pierremarlair.be)

# **Rue Pré Baudot 17 5170 - LUSTIN/PROFONDEVILLE**

**Spacieuse maison avec piscine, vue campagne et prestations haut de gamme**



**4 (poss. 5)**



**210 m²**



**1**

**549.000**





# 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](http://www.pierremarlair.be).

Visite sur RDV uniquement en appelant l'agence au 081.840.840.

Et si le luxe, c'était l'espace, le calme... et l'évidence de se sentir chez soi ?  
Derrière sa façade soignée se dévoile une maison familiale d'exception, offrant  $\pm 210 \text{ m}^2$  habitables ( $\pm 236 \text{ m}^2$  utiles), pensée, agrandie et perfectionnée au fil des années pour répondre à une seule exigence : le confort absolu.

Construite en 1996 et agrandie en 2000, elle se niche au bout d'une voie sans issue, dans un environnement paisible, avec la campagne en toile de fond et une orientation plein sud à l'arrière. Ici, le calme n'est pas une promesse, c'est une réalité.

Dès l'entrée, la maison impose son rythme : un hall, un bureau polyvalent (idéal pour profession libérale ou 5<sup>e</sup> chambre), un wc séparé, puis un vaste espace de vie de  $\pm 49 \text{ m}^2$  où salon, salle à manger et cuisine full équipée ne font plus qu'un. Un lieu lumineux, convivial, pensé pour partager.

À cela s'ajoutent une buanderie fonctionnelle, un salon  
« privé », plus intimiste, parfait pour les moments de calme, et un garage.

À l'étage, la maison révèle toute sa générosité : un palier distribuant quatre belles chambres, un dressing et une salle de bains/douches élégante et confortable.

Les combles offrent un vaste espace de rangement, tandis que le sous-sol est composé de vides ventilés, gage de qualité et de durabilité.

Et puis... il y a l'extérieur. Un véritable havre de paix.

Une superbe terrasse, un jardin arboré avec vue dégagée, une piscine chauffée par pompe à chaleur, sa plage, une douche solaire extérieure, des tentes solaires, un abri de jardin et un vaste parking 5 voitures en pierre bleue.

Un cadre idéal pour les longues soirées d'été, les rires, les apéros et la douceur de vivre.  
Côté technique, le niveau est à la hauteur du lieu : PEB B, installation électrique conforme, panneaux photovoltaïques, climatisation dans plusieurs pièces, borne de recharge, chauffage central au mazout avec citerne certifiée, citerne d'eau de pluie avec groupe hydrophore. Ici, performance énergétique et confort moderne avancent main dans la main.

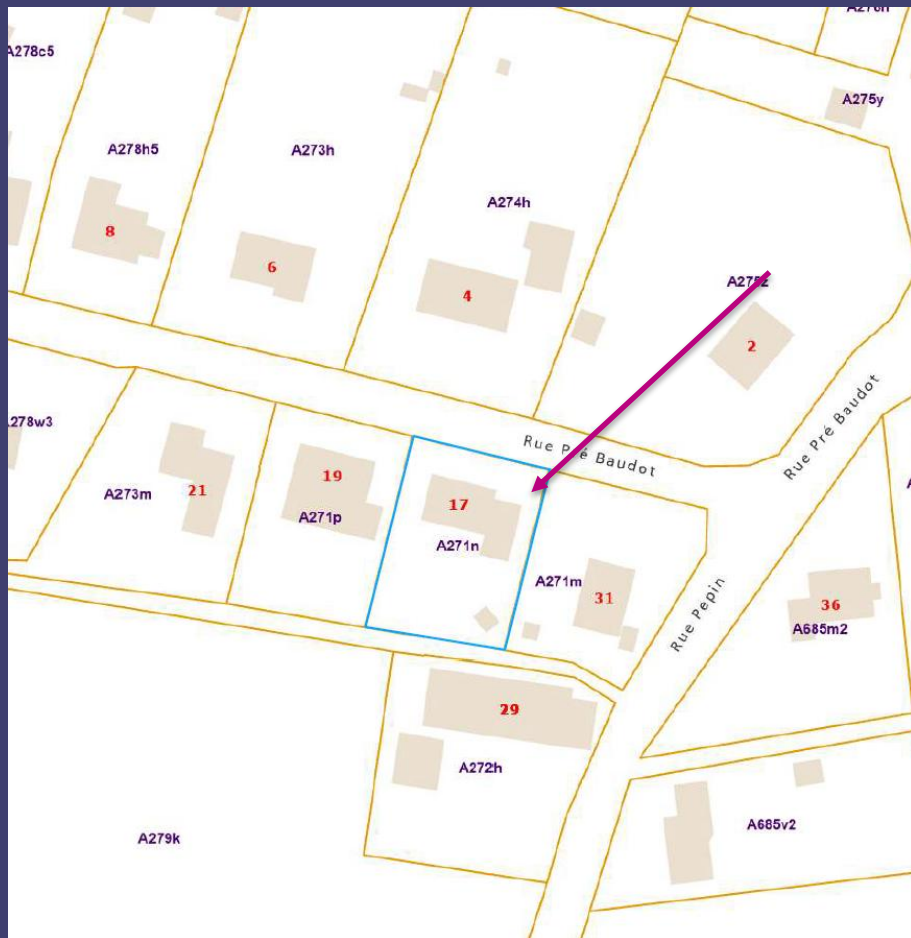
Une maison entretenue avec soin, habitée avec amour. Une page se tourne... Et si c'était à vous d'écrire la suite ?

## 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, 2<sup>ème</sup> division, Lustin, section A, numéro 271N P0000.



## 4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Situation	I : 50°23'4" N L : 4°54'2" E
Contenance du terrain	8 ares 46 centiares
Superficie habitable (*)	+/- 210 m <sup>2</sup>
Superficie utile (**)	+/- 236 m <sup>2</sup>
Superficie jardin	+/- 700 m <sup>2</sup>
Superficie living avec cuisine US	+/- 49 m <sup>2</sup>
Superficie salon « privé »	+/- 20 m <sup>2</sup>
Nombre de chambres	4 (poss. 5)
Bureau	1
Nombre de pièces sanitaires	1
Année ou période de construction	1996 (enrôlement au précompte immobilier)
Date construction annexe	2000 (permis)
Orientation	Sud en façade arrière
Disponibilité	À l'acte
Etat du bien	En parfait état

(\*) 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. Garage non compris.

(\*\*) Idem que (\*). Garage 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 **549.000 EUR**

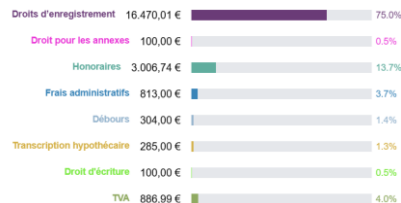
Ce prix est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre. Sous réserve d'acceptation du propriétaire. Voir « Conditions de la vente »

### Informations fiscales

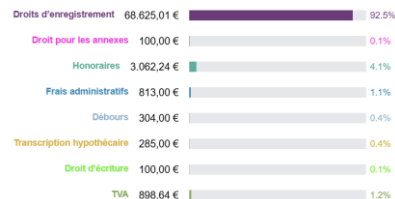
Revenu cadastral net	<b>1.428,00 EUR</b>
Revenu cadastral indexé (2025)	<b>+/- 3.107,75 EUR (RC x 2,1763)</b>
Précompte immobilier (2025)	<b>+/- 1.625,74 EUR (RCI x 0,523125)</b>

### 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 **21.965,74 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 **74.187,89 EUR**.

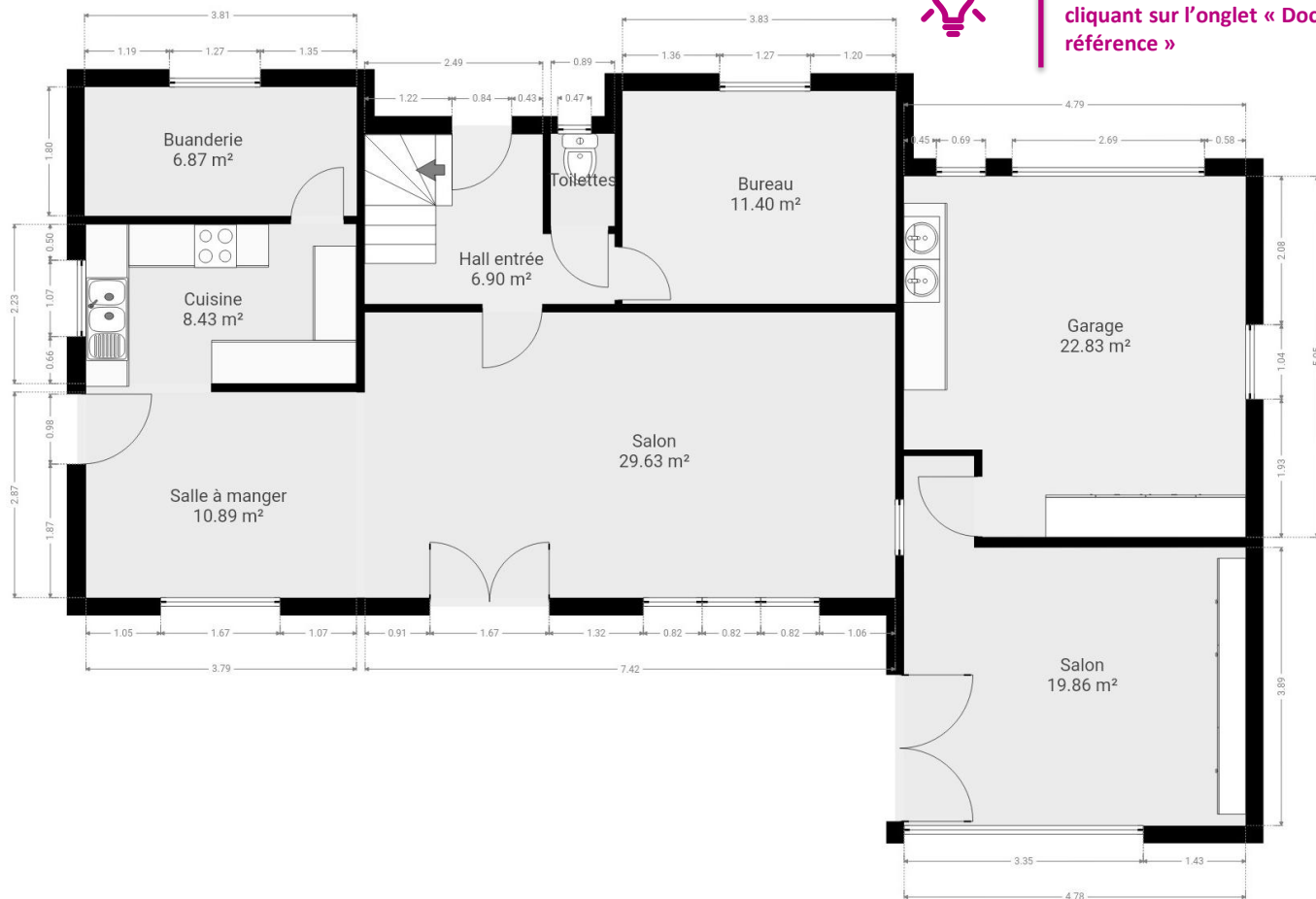


## 6. CROQUIS | REZ-DE-CHAUSSEE

**! 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 »



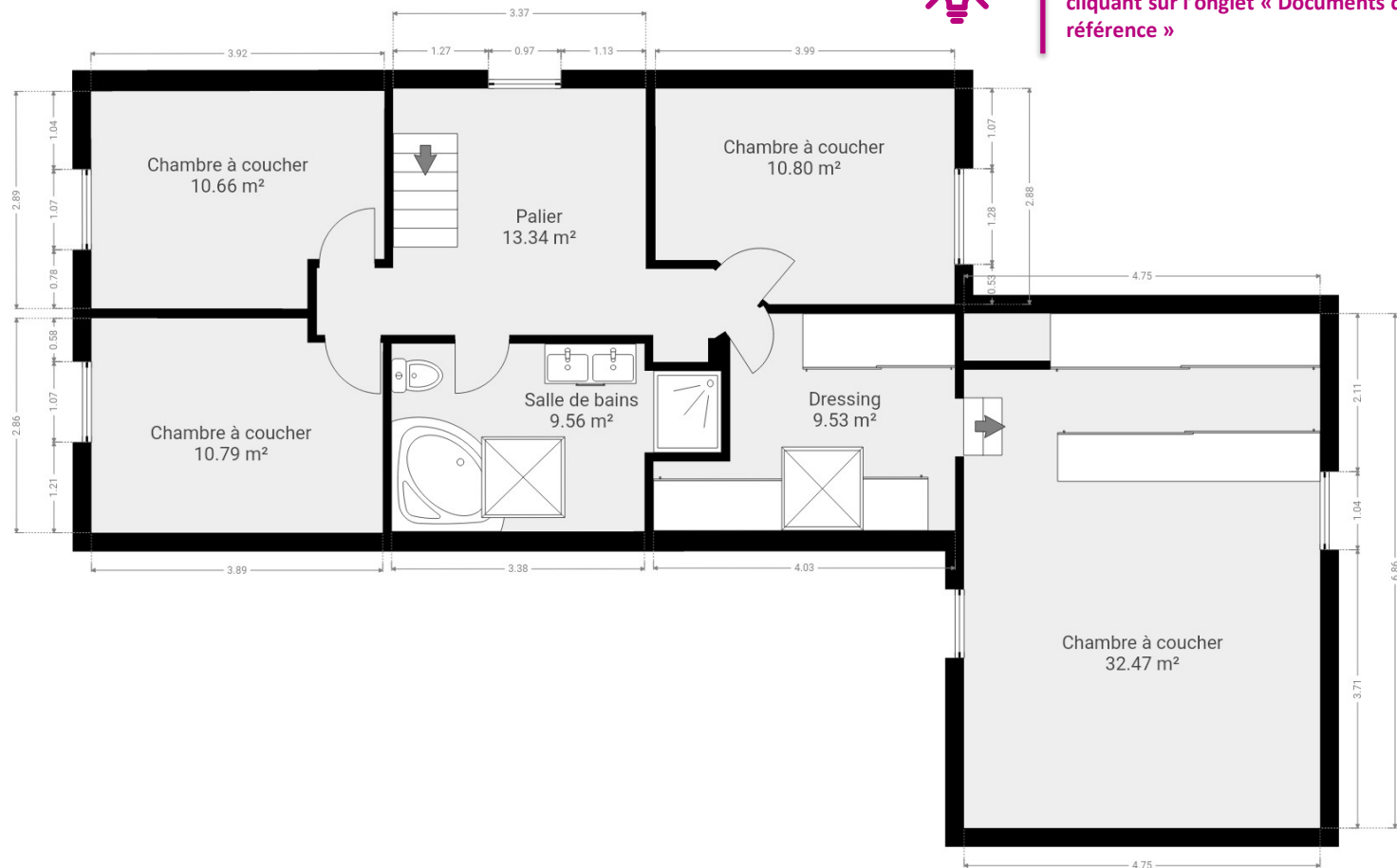


## 6. CROQUIS | ETAGE 1

**! 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	2 toits double versant
Charpente	Préfabriquée
Couverture de toit	Tuiles tempête Sneldeck de teinte brune
Gouttière et descentes d'EP	Zinc

## Maçonnerie

Soubassement	Moellons en pierre bleue
Elévation	Blocs d'Argex de 14 cm
Parement	Briques ton rouge-brun

## Isolation

Voir certificat énergétique

## Chauffage

Type	Chauffage central
Générateur	Chaudière Buderus (2021)
Combustible	Mazout
Citerne	Enterrée, de 2009, d'une capacité de 3.200 litres (accès à droite face à la maison)
Diffuseurs	Radiateurs à ailettes en acier
Régulation	VT ou thermostat d'ambiance (x2)
Production d'ECS	Par la chaudière
Appoint	Poêle à bois
Divers	Climatiseurs DAIKIN (2020) avec télécommande portative + réglages via portables

## Système de ventilation

Type	Néant
------	-------

## Menuiseries extérieures

Châssis	Bois (Meranti)
Vitrage	Double
Divers	Seuils en pierre naturelle, fenêtres de toit de type Velux avec stores occultants, moustiquaires

## Menuiseries intérieures

Rails pour rideaux, meubles sur mesures

## Electricité

Compteur	Communiquant (intelligent) – note : il tourne toujours « virtuellement » à l'envers
Situation	Buanderie
Divers	Borne de recharge (WALLBOX), dimmer

## Egouttage

Type	Fosse septique avec le trop plein à l'égout communal
------	--

## Divers

Citerne à eau de pluie	Oui, en façade avant
Capacité	5.000 litres
Reliée à un groupe hydrophore?	Oui (robinets de service, machine à laver, wc)

## Piscine

Oui (2021)  
Cuve béton (Longueur : 11,00 – largeur : 3,50 – profondeur : 1,60) + liner de qualité supérieure – filtre à sable – réglage chlore/PH automatique – volet électrique solaire non chauffant – pompe à chaleur (NORSUP) – plage – douche solaire

## Panneaux photovoltaïques

Nombre	Oui (2020)
Onduleurs	29
Puissance	Oui 10,20kWc

## Extérieurs

Jardin	Oui avec un abri de jardin (2020) alimenté en électricité
Contenance	+/- 700 m <sup>2</sup>
Orientation	Sud
Terrasses	Oui
Superficie	+/- 55 m <sup>2</sup>
Orientation	Sud



**! 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.

## Plafond

Plafonnés et peints.

Luminaires.

## Mobilier

- Plan de travail stratifié aspect béton.
- Meubles bas : 1 tiroir à épices/ bouteilles, 4 tiroirs à couverts, 8 tiroirs à casseroles, 1 armoire d'angle, 1 armoire double porte.
- Meubles suspendus : 4 armoires simple porte, 1 armoire double porte.
- Colonne : 4 tiroirs à casseroles, 2 armoires simple porte.

## Electroménagers

- Table de cuisson à induction 5 zones (SIEMENS).
- Hotte télescopique (SIEMENS).
- Four traditionnel combiné four vapeur avec wifi (NEFF).
- Micro-ondes combiné four (NEFF).
- Frigo encastré (SIEMENS).
- Lave-vaisselle encastré (SIEMENS).

## Sanitaires

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



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

## Revêtement de sol

Carrelage aspect bois.

## Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Murs partiellement carrelés.

## Plafond

Plafonné et peint.

## Sanitaires

- Douche. Portes en aluminium.  
Panoplie douche avec pommeau à main et robinet mitigeur thermostatique (GROHE).
- Vasques en acrylique (CAMEO) posées sur un meuble de rangement.  
Robinet mitigeurs monocommandes.
- Baignoire d'angle. Robinet mitigeur thermostatique (GROHE). Pommeau à main.
- Cuvette sur pied. Chasse économique.

## Équipements

- Meuble suspendu avec portes coulissantes miroir et éclairage intégré.
- Colonne de rangement.
- Sèche-serviettes électrique.
- Accessoires.



## 8. SITUATION URBANISTIQUE

Habitat à caractère rural

Oui  
Zones d'affectation : 1.7 Espace  
villageois paysager – 1.5  
Quartier résidentiel

Oui

26 mars 1966

Construction d'une habitation

8 août 2000

Transformation et  
agrandissement de l'habitation

4 novembre 2020

Construction d'une piscine

26 mars 1966

## Construction d'une habitation

8 août 2000

## Transformation et

4 novembre 2020

## Construction d'une piscine

## Non, d'après la commune de Profondeville

Oui

17 mars 2025

## Détention d'une citerne à mazout enterrée

Non

Non

Oui, en date du 17 janvier 2025

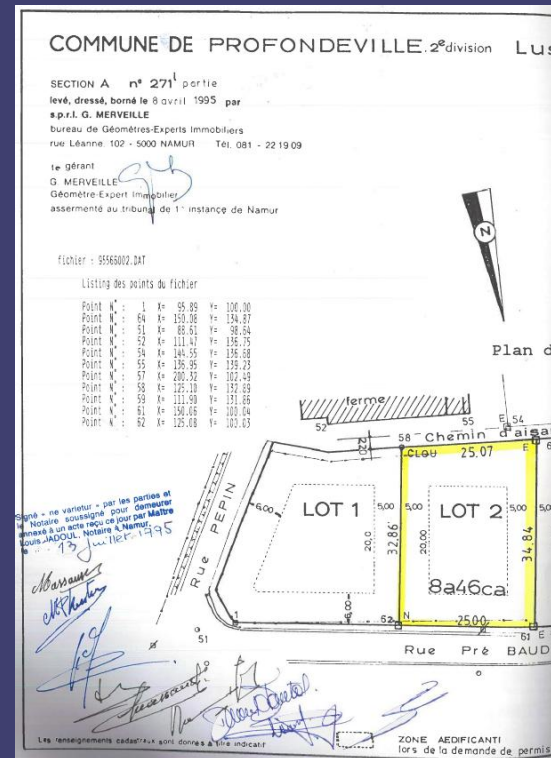
Les renseignements urbanistiques sont donnés sous toutes réserves, notamment d'éléments qui n'ont pas été portés à la connaissance de l'agence ou qui n'ont pas été repris dans les informations transmises par la Commune concernée.

## 9. SERVITUDES - CONDITIONS SPÉCIALES - DIVISION

Le titre de propriété du vendeur ne fait mention d'aucune servitude ou condition spéciale.

Le propriétaire déclare n'avoir concédé aucune servitude.

La parcelle de terrain (lot 2) est reprise en teinte jaune en un plan dressé par le géomètre-expert, Monsieur Gabriel Merveille, en date du 8 avril 1995. Voir plan ci-dessous :





# 10. CERTIFICATIONS



## Attestation de conformité électrique

Conformité  
Date du contrôle  
Valable jusqu'au

Oui  
25 juillet 2025  
25 juillet 2050

## Panneaux photovoltaïques

Conformité

Oui, accord de mise en service  
obtenu par ORES le 2 juin 2021

## Certificat énergétique

Code unique  
Emissions spécifiques de CO<sub>2</sub>  
Consommation spécifique d'énergie primaire  
Consommation théorique totale d'énergie primaire  
Label

20240321016064  
43 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an  
157 kWh/m<sup>2</sup>.an  
34 146 kWh/an  
B

## Attestation étanchéité citerne à mazout

Conformité  
Date du contrôle  
Valable jusqu'au

Oui  
19 janvier 2023  
19 janvier 2026

## Fluxys

Canalisation à proximité  
Date du courrier

Non  
En attente

## BDES

Résultat  
Date de l'extrait

Pas de pollution  
l'extrait sera levé par le notaire du  
vendeur au moment de la rédaction  
du compromis de vente

## Aléa d'inondation

Zone  
Axe de ruissellement

Aléa nul  
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 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](mailto:justine@pierremarlair.be)



MARLAIR x PAN DESIGN