



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

**Rue de Seressia, 2
4217 Warêt-l'Evêque**

Maison 3 chambres dans cadre champêtre

329.000 €



TABLE DES MATIÈRES

1. PRÉSENTATION DU BIEN
2. CONDITIONS DE LA VENTE
3. NOTIFICATION CADASTRALE
4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX
5. FINANCIER
6. PLANS
7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS
8. SITUATION URBANISTIQUE
9. SERVITUDES ET CONDITIONS SPÉCIALES
10. OCCUPATION ET MOBILIER
11. CERTIFICATIONS
12. NOS RÉSEAUX
13. PUBLICITÉ ET VISITES



1. PRÉSENTATION DU BIEN

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

Visites uniquement sur RDV en appelant le 0474.53.67.17

Nichée au cœur du **village de Warêt-l'Evêque**, cette authentique maison de caractère séduit par son **environnement verdoyant**, son **calme absolu** et son **beau potentiel d'évolution**.

Implantée sur une parcelle généreuse de **22,75 ares**, elle développe environ **160 m² habitables** (sup. utile : +/- 275 m²), offrant de multiples possibilités d'aménagement. Le rez-de-chaussée propose de **belles pièces de vie lumineuses**, comprenant un séjour chaleureux, une salle à manger conviviale, une cuisine équipée aux rangements soignés, un bureau, ainsi qu'un garage.

À l'étage, la maison dispose de **3 chambres confortables** (dont une avec dressing adjacent) et d'une SDB, tandis qu'un **vaste grenier** complète l'ensemble et permet d'envisager des volumes supplémentaires selon les besoins.

À l'extérieur, le **jardin orienté sud-ouest** et la **terrasse en bois** prolongent agréablement les espaces de vie et invitent à profiter pleinement du cadre champêtre. Le bien est équipé d'un chauffage central au mazout complété par un **poêle à pellets**, de châssis double vitrage, d'un **puits raccordé à la maison** et d'un système d'alarme.

Des **travaux d'amélioration énergétique** sont à prévoir, offrant l'opportunité de repenser le bien selon les standards actuels et vos envies.



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

Situation	Po/Wa	Section	Numéro de la parcelle	Nature	Superf. en ca	Contenance en m3	Année de la fin de construction	Code	Revenu cadastral
1 - Rue de Seressia 2		A	0216PP0000	MAISON	2275.0	---	de 1900 jusqu'à 1918	2F	530

The map shows a street named 'Rue de Seressia' at the top. Below it, several parcels are outlined in orange. Parcel A216n (3) is highlighted in light blue. Other parcels shown include A217i, A216p, A214f, A214e, A213d, and A208. The property in question is labeled '2' and is located between A216n and A214f.

4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Situation	I : 50°55'57" N L : 5°05'87" E
Contenance du terrain	22 ares 75 centiares
Superficie habitable	+/- 160 m ²
Superficie utile	+/- 275 m ²
Nombre de chambres	3 + 1
Nombre de salle de bains	1
Nombre de garages	2
Année ou période de construction	De 1900 à 1918
Dernière rénovation	Successivement par le propriétaire depuis son acquisition
Orientation	Sud-Ouest en façade arrière
Disponibilité	A convenir
Etat du bien	Améliorations énergétiques à prévoir

*Mesures prises in situ et intra muros à l'aide d'un mètreur laser. La superficie est calculée hors caves, garages et grenier, augmentée de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes.

**Mesures prises in situ et intra muros à l'aide d'un mètreur laser. La superficie est calculée caves, garages et grenier compris, augmenté de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes.



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

! TIPS !

5. FINANCIER

Prix de départ

329.000€

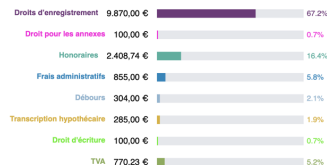
Ce prix est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre. Sous réserve d'acceptation du propriétaire. Voir « Procédure en cas d'intérêt »

Informations fiscales avant division

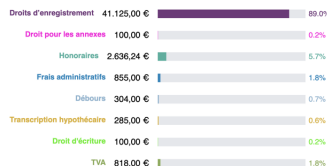
- Revenu cadastral net **530 EUR**
- Revenu cadastral indexé (2025) **1.190 EUR (= RC x 2,2446)**
- Précompte immobilier (2025) **485,29 EUR (= RCI x 0,543750)**

Frais d'acquisition (sur le prix de départ)

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 **14.692,97 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 **46.223,24 EUR**.

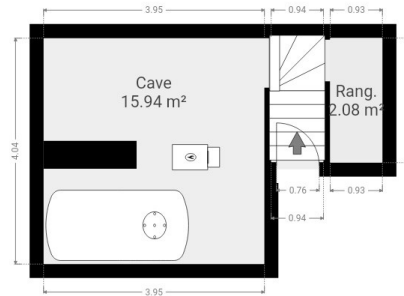


6. PLANS - SOUS-SOL

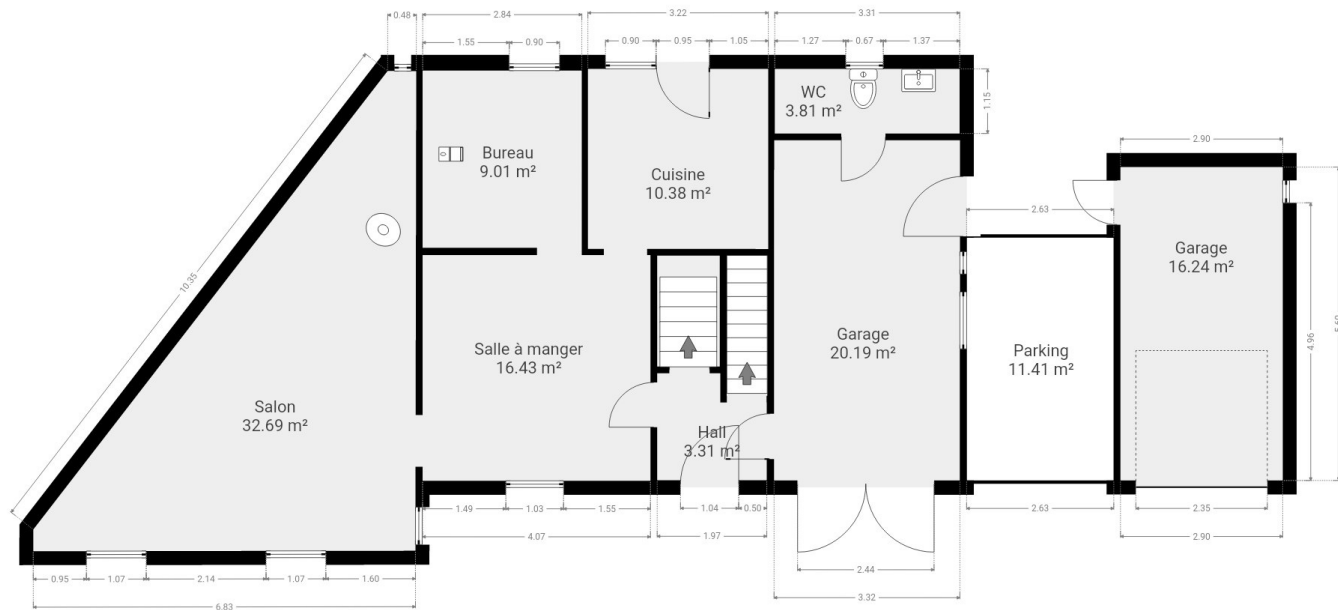


! TIPS !

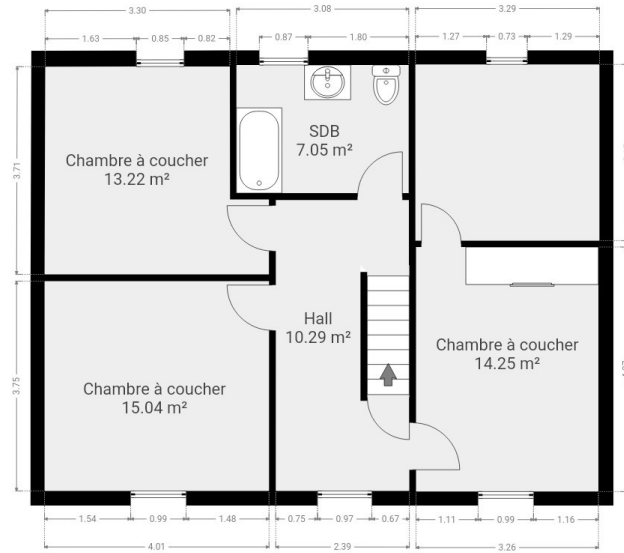
Le plan détaillé de chaque pièce est téléchargeable sur notre site internet, à l'annonce du bien, en cliquant sur l'onglet « Documents de référence »



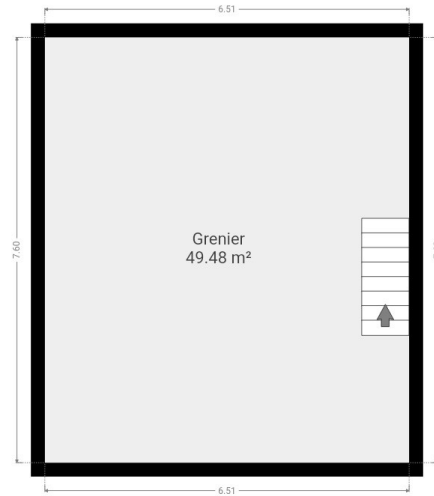
6. PLANS - REZ-DE-CHAUSSEE



6. PLANS - ETAGE 1



6. PLANS - ETAGE 2



CE CROQUIS EST FOURNI EN L'ETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE MANIERE.

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	2

Toiture

Type	2 versants
Charpente	Traditionnelles
Couverture de toit	Ardoises artificielles
Gouttière et descentes d'EP	Zinc

Maçonnerie

Soubassement	Pierres
Élévation	Pierres et briques (probablement béton pour l'annexe)
Parement	Briques

Isolation

Voir certificat énergétique

Chauffage

Type	Central et local
Appareillage	Chaudière de marque RIELLO (brûleur de marque WEISHAUP) Mazout
Combustible	Par un boiler électrique dans le garage de marque ATLANTIC
Production d'EC5	Poêle à pellets dans le salon

Système de ventilation

Type	Néant
------	-------

Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Individuel
Gaz	/

Menuiseries extérieures

Châssis	PVC et bois
Vitrage	Double haut rendement

Divers	Simple Terrasse en bois
--------	----------------------------

Electricité

Compteur	Bi-horaire
Situation	Armoire du hall d'entrée
Tableaux	2
Circuits	8+3

Egouttage

Type	Collectif
Système en place	Fosse septique puis égout communal

Divers

Puits	Puits
Capacité	Infinie
Relié à un groupe hydrophore?	Oui – reliée à tous les robinets de la maison

Panneaux photovoltaïques	Non
Panneaux solaires	Non
Alarme	Oui – verisure – contrat à prendre en charge par l'occupant
Adoucisseur d'eau	Non

Extérieurs

Jardin	Oui
Contenance	+/- 20 ares.
Orientation	Sud-Ouest
Terrasse	Oui, terrasse en bois
Superficie	+/- 20 m ²
Orientation	Sud-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. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS - DÉTAILS DES PIÈCES : CUISINE

Revêtements de sols

Carrelage.

Murs intérieurs

Crédence carrelée.
Plafonnés et peints.

Plafonds

Lambris.

Sanitaires

Evier en porcelaine.
Double robinet (eau du puits et eau courante).
Robinet d'eau courante avec mitigeur monocommande.

Electroménagers

Table de cuisson 4 zones à induction.
Frigo avec espace freezer.
Four traditionnel.
Hotte d'extraction.
Lave-vaisselle.

Mobilier

Nombreux rangements et plans de travail en bois massif.



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

Revêtements de sols

Parquet stratifié.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Sanitaires

Baignoire avec possibilité d'utilisation en douche.

Robinet mitigeur monocommande.
Pommeau pluie.

Lavabo sur meuble de rangement.
Robinet mitigeur monocommande.
WC sur pied.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Habitat à caractère rural
Schéma de Développement Communal	En attente
Guides Régionaux d'Urbanisme	En attente
Permis d'urbanisme	En attente
Guide Communal d'Urbanisme	En attente
Permis d'environnement ?	En cours de réalisation
Permis de lotir ?	En attente
Constat d'infraction ?	En attente
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	En attente de réception, demandées le 22/01/2026

9. SERVITUDES ET CONDITIONS spéciales

Le titre de propriété comprend une servitude, laquelle est textuellement reproduite :

« Aux termes de l'acte reçu par Maître Pierard notaire à Burdinne le vingt cinq septembre mil neuf cent cinquante trois, il résulte que le puits qui se trouve sur le bien vendu est commun entre les deux maisons objet du dit acte. Il est donc stipulé que le puits commun aux deux maisons sera accessible par les occupants de la maison portant le numéro 223, rue Seressia, et ce par le passage le plus direct jusqu'à l'établissement d'une distribution d'eau dans la Commune de Waret l'Evêque. Après l'établissement éventuel d'une distribution d'eau le puits restera commun aux deux immeubles, mais le droit de passage d'accès à ce puits pourra être supprimé, ce par les acquéreurs. »

Le propriétaire nous précise à cet égard que le puis est, de facto, privé depuis +/- 1964 et qu'il n'y a plus eu de revendications depuis lors.

Le propriétaire confirme qu'il n'en a jamais octroyée d'autres.

10. OCCUPATION

Les propriétaires n'ayant pas encore trouvé de nouveau logement, il est possible que ceux-ci occupent encore quelques mois après l'acte la maison.

Une option sera intégrée dans le document d'offre pour vous permettre d'indiquer l'indemnité d'occupation souhaitée et la durée maximum de l'occupation que vous pouvez concéder.

Tous les certificats sont téléchargeables sur notre site internet, à l'annonce du bien, en cliquant sur l'onglet « Documents de référence »



! TIPS !

11. CERTIFICATIONS

Attestation de conformité électrique

Conformité
Date du contrôle
A remettre en conformité pour

Non-conforme
27/01/2026
18 mois après la signature de l'acte

Certificat énergétique

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

20260128003232
122 kg CO₂/m².an
494 kWh/m².an
109.571 kWh
F

Attestation étanchéité citerne à mazout

Conformité

Plaquette orange – citerne non-conforme

L'acquéreur fera son affaire personnelle du règlement de cette situation. Devis a été demandé à la firme TANK PROCESS pour l'enlèvement de la citerne actuelle et le placement de 2 citernes en PVC de 750l. En attente de réception.

Fluxys

Canalisation à proximité
Date du courrier

Non
27/01/2026

BDES

Résultat
Date de l'extrait
Date de validité de l'extrait

Pas de pollution
27/01/2026
27/07/2026

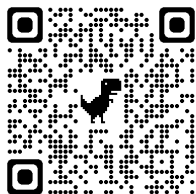
Aléa d'inondation

Zone
Axe de ruissellement

Nul
Non



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



Antoine
MARLAIR

N° IPI : 511.724

0474.53.67.17

antoine@pierremarlair.be

MARLAIR x PAN DSGN