



PIERRE MARLAR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

# Rue Roland 39 5170 - LESVE (PROFONDEVILLE)

Maison contemporaine à terminer sur terrain de +/- 44 ares (+terrains en option)

 3

 135 m<sup>2</sup>

 1

355.000 

# 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
10. Situation locative
11. Certifications
12. Procédure en cas d'intérêt
13. Publicité et visites
14. Nos réseaux





# 1. PRÉSENTATION DU BIEN



Un descriptif très complet avec documents téléchargeables est visible sur [www.pierremarlair.be](http://www.pierremarlair.be).

Prise de RDV en ligne via notre site internet (onglet « prendre rendez-vous »).

Une maison récente qui n'attend plus qu'une famille pour la faire vivre et quelques finitions pour la personnaliser.

Construite en 2014, cette habitation vous offre un cadre de vie paisible sur un superbe terrain de 44 ares, avec une vue dégagée sur la nature et le luxe rare du calme.

Bien pensée et bien équipée (excellente isolation, chauffage par le sol, citerne à eau de pluie, IE conforme, PEB B,...), elle coche déjà beaucoup de cases. Il ne lui manque plus que quelques finitions pour devenir la maison qui vous ressemble.

Elle est composée comme suit sur une superficie habitable de +/- 135 m<sup>2</sup> : rez-de-chaussée : hall d'entrée, wc indépendant, pièce de vie ouverte avec cuisine US full équipée, réserve.

1<sup>er</sup> étage : hall, 2 chambres avec chacune une mezzanine, chambre parentale avec dressing, salle de bains et douches, wc indépendant.

Combles : grenier de rangement.

En outre, le bien dispose d'un carport et d'un abri de jardin (rélié à l'électricité).

Vous souhaitez un plus grand terrain ?  
Possibilité d'acquérir un ou deux autres terrains en supplément.

Un véritable coup de cœur qui n'attend plus que vous !

## 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, 5<sup>ème</sup> division, Lesve, section B, numéros 338M, 338K, 338D, 354C (rose)

En option : 1/ parcelle cadastrée section B, numéro 437/02 (jaune)

2/ parcelles cadastrées section B, numéros 436A et 437B (vert)



# 4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Situation	I : 50°37'99" N L : 4°78'93" E
Contenance du terrain	43 ares 60 centiares
Contenance du terrain option 1	87 ares 20 centiares
Contenance du terrain option 2	94 ares 30 centiares
Superficie habitable (*)	+/- 135 m <sup>2</sup>
Superficie utile (**)	+/- 183 m <sup>2</sup>
Superficie jardin	+/- 3614 m <sup>2</sup>
Superficie living avec cuisine US	+/- 43 m <sup>2</sup>
Nombre de chambres	3
Nombre de pièces sanitaires	1
Année ou période de construction	Entre 2010 et 2014
Orientation	Est en façade arrière
Disponibilité	À l'acte
Etat du bien	À terminer

(\*) Mesures prises *in situ* et *intra muros* à l'aide d'un mètre-rue laser. La superficie est augmentée de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes. Grenier, mezzanine et abri de jardin non compris.

(\*\*) Idem que (\*). Grenier et mezzanine compris. Abri de jardin non compris.

# 5. FINANCIER

## Prix de départ - maison (lot rose)

**355.000 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 »

## Prix de départ - terrain en option « 437/02 » (lot jaune)

**50.000 EUR**

## Prix de départ - terrain agricole en option « 436A & 437B » (lot vert)

**45.000 EUR**

## Informations fiscales

Revenu cadastral net	<b>711,00 EUR</b>
Revenu cadastral indexé (2025)	<b>+/- 1.595,84 EUR (RC x 2,2445)</b>
Précompte immobilier (2025)	<b>+/- 894,67 EUR (RCI x 0,560624)</b>

## Frais d'acquisition (sur base du 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 **15.567,35 EUR**.

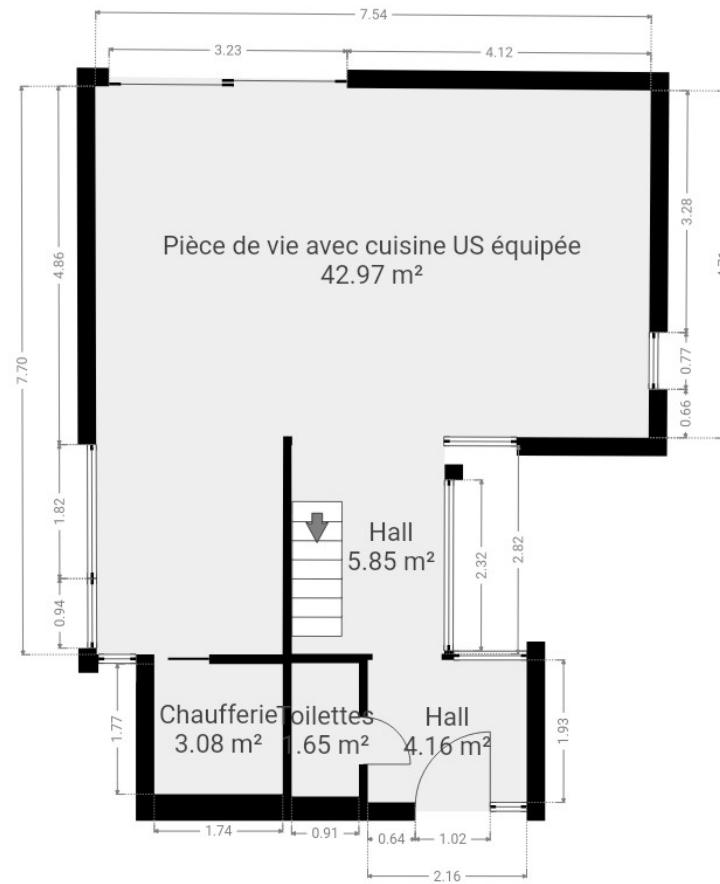
Dans le cas où les droits d'enregistrement sont de 12,5%, le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **49.536,16 EUR**.



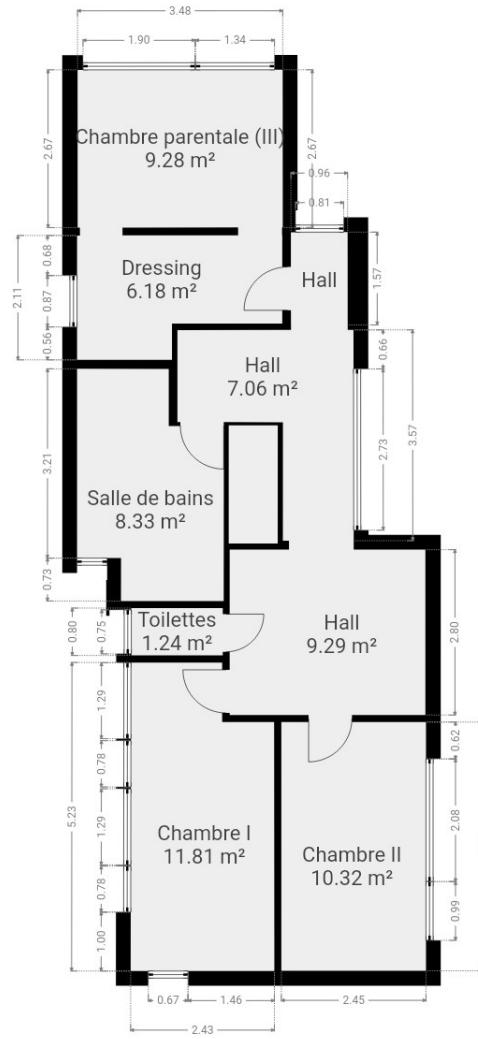
Les notaires ont développé un module de calcul des frais d'achat en ligne. Cliquez [ici](#) pour y accéder ;).



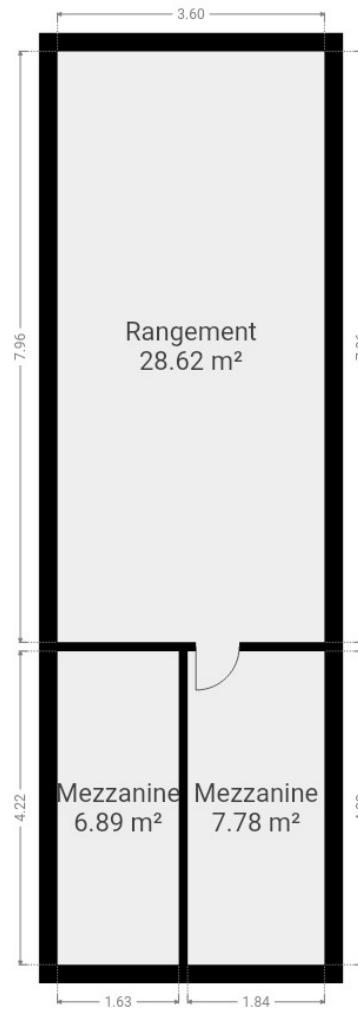
## 6. CROQUIS | REZ-DE-CHAUSSEE



## 6. CROQUIS | ETAGE 1



## 6. CROQUIS | GRENIER



# 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 verra à confronter lesdites informations avec ses propres observations.



## Construction

Type	Ossature bois
Nombre de façades	4

## Toiture

Type	Deux versants et plate
Charpente	Préfabriquée
Couverture de toit	Tuiles et EPDM
Gouttière et descentes d'EP	Zinc

## Maçonnerie

Soubassement	Crépi
Élévation	Bois
Parement	Crépi

## Isolation

Voir certificat énergétique

## Chauffage

Type	Chauffage à circulation d'eau chaude par le sol
Générateur	Chaudière à condensation ATAG (2014)
Carburant	Gaz propane
Citerne	Enterrée, d'une capacité de 3.000 litres
Régulation	Thermostat d'ambiance (DANFOSS)
Production d'ECS	Par la chaudière
Appoint	Néant

## Système de ventilation

Type	Extracteur d'air dans les pièces dites « humides ». Note : les sorties pour l'installation d'une VMC sont prévues.
------	---

## Menuiseries extérieures

Châssis	Bois
Vitrage	Double
Divers	Porte de garage sectionnelle motorisée (*), fenêtre de toit de type Velux

## Électricité

Compteur	Bi-horaire
Situation	Sous le carport
Divers	Précâblage pour home cinéma dans le salon

## Égouttage

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

## Divers

Citerne à eau de pluie	Oui
Capacité	10.000 litres
Reliée à un groupe hydrophore?	Oui (toilettes et robinet extérieur)

## Panneaux photovoltaïques

Nombre	Néant
Onduleurs	Néant
Puissance	Néant

## Extérieurs

Jardin	Oui avec un abri de jardin (2020) alimenté en électricité
Contenance	+/- 3614 m <sup>2</sup>
Orientation	Toutes les orientations
Terrasse	Oui
Superficie	N.M
Orientation	Est

(\*) Note : la porte sectionnelle motorisée de l'abri de jardin est actuellement non fonctionnelle. Le dysfonctionnement est dû aux mouvements naturels du bois de la structure de l'abri, qui ont entraîné un léger désalignement du mécanisme.

# 7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : CUISINE

## Revêtement de sol

Carrelage.

## Murs intérieurs

Recouverts de papier-peint.

## Plafond

Plafonnés et peints.

Spots domotique.

## Mobilier

- Plan de travail en granit.
- Meubles bas : 2 tiroirs à couverts, 2 tiroirs à casseroles, 1 tiroir à épices, 2 armoires double porte, 1 armoire simple porte.
- Colonne : 1 tiroir toute hauteur.
- Table de bar suspendue.

## Electroménagers

- Table de cuisson au gaz 5 zones (TEKA).
- Hotte.
- Four traditionnel (VALBERG).
- Micro-ondes combiné four (TEKA).
- Lave-vaisselle encastré (AEG).
- Frigo américain (WHIRLPOOL).

## Sanitaires

Evier simple bac. Robinet mitigeur avec douchette.



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

## Revêtement de sol

Carrelage.

## Murs intérieurs

Murs partiellement carrelés.

Bois.

## Plafond

Plafonné et peint.

Spots encastrés.

## Sanitaires

- Baignoire en acrylique encastrée. Panoplie douchette à main. Robinet thermostatique. Cascade.
- Douche à l'italienne. Robinet mitigeur thermostatique. Panoplie douchette à main. Pommeau casserole.

## Équipements

- Lavabo encastré dans meuble suspendu. Robinet mitigeur monocoumande.
- Meuble de rangement 1 tiroir suspendu.
- Colonne de rangement suspendue.
- Miroir.
- Porte-serviettes.
- Extracteur d'air dans la douche.

*Note : suite à l'utilisation d'un produit déboucheur, les canalisations de la douche ont été endommagées. Une réparation des canalisations est nécessaire afin de pouvoir réutiliser la douche.*



## 8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	<b>Zone d'habitat à caractère rural et zone agricole d'intérêt paysager</b>
Schéma de développement	<b>Néant</b>
Permis d'urbanisme ?	<b>Oui</b>
Date	<b>29 juillet 2010</b>
Objet	<b>Construction d'une habitation</b>
Lotissement	<b>Non, d'après la commune de Profondeville</b>
Permis d'environnement ?	<b>Oui</b>
Date du permis d'urbanisme	<b>En cours</b>
Objet	<b>Déclaration de classe 3</b>
Certificat d'urbanisme ?	<b>Non</b>
Constat d'infraction ?	<b>Non</b>
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	<b>2 décembre 2025</b>

## 9. SERVITUDES - CONDITIONS SPÉCIALES

Le titre de propriété du vendeur ne fait mention d'aucune servitude ou condition spéciale à l'exception de ce qui suit :

« *Il est porté à la connaissance des acquéreurs :*

- Que la parcelle numéro 437/B est longée par un sentier sur une partie de sa limite Est ;*
- que la parcelle numéro 436/A est traversée par un sentier ;*
- et que les parcelles 338/M et 338/D sont traversées par un sentier. »*

Le propriétaire déclare n'avoir concédé aucune servitude.

# 10. SITUATION LOCATIVE

## Parcelle 437/02

Bail de chasse verbal  
Loyer : 100 EUR par an

## Parcelle 338D

Location du verger  
Loyer : 30 EUR par an

# 11. CERTIFICATIONS



## Attestation de conformité électrique

Conformité  
Date du contrôle  
Valable jusqu'au

Oui, conforme  
2 décembre 2013  
2 décembre 2038

## Certificat énergétique

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

20260210028294  
29 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an  
137 kWh/m<sup>2</sup>.an  
20.636 kWh/an  
B

## Déclaration environnementale (classe 3)

Date  
Valable jusqu'au

En attente

## Fluxys

Canalisation à proximité  
Date du courrier

Non  
2 décembre 2025

## BDES

Résultat  
Date de l'extrait

Pas d'indice de pollution  
3 décembre 2025

## Aléa d'inondation

Zone  
Axe de ruissellement

Aléa nul  
Non

# 12. 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.**

# 12. 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.

## 13. NOS RÉSEAUX



## 14. PUBLICITÉ ET VISITES

Vous souhaitez visiter ?

Vous voulez plus d'informations ?

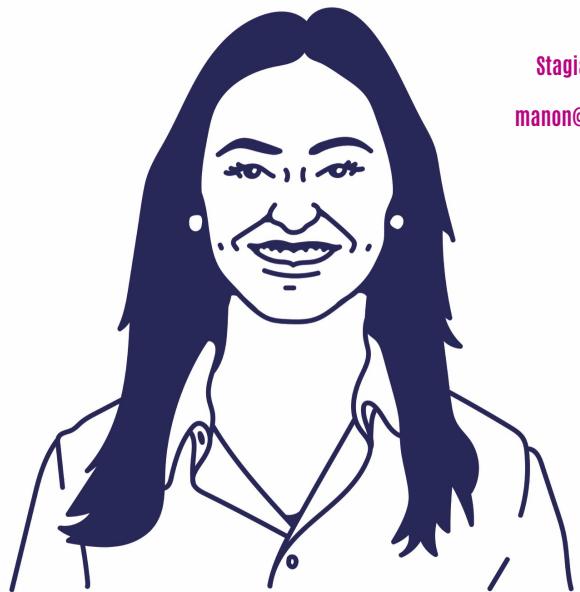
Contactez la personne en charge du dossier

**Manon  
DETHY**

Stagiaire IPI n°520.083

0470.10.91.02

[manon@pierremarlair.be](mailto:manon@pierremarlair.be)



**PIERRE  
MARLAIR**

*& co*

Nous vous  
ÉTONNERONS

MARLAIR X PAN DSGN