



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue Raymond Noël, 65A 5170 - BOIS-DE-VILLERS (PROFONDEVILLE)

Maison 3 chambres sur joli terrain



3



144 m²



1

375.000



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.

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

Située à Bois-de-Villers, dans un environnement agréable à proximité immédiate de toutes les commodités, cette maison trois façades à ossature bois dont la superficie brute est de 144m² offre un cadre de vie confortable sur un joli terrain de 6,56 ares avec vue dégagée sur des champs à l'arrière (zone agricole).

Le rez-de-chaussée s'ouvre sur un hall d'entrée avec WC séparé menant à un lumineux séjour d'environ 29 m². Celui-ci communique avec une cuisine équipée fonctionnelle ainsi qu'avec une buanderie pratique. Les pièces de vie bénéficient d'un accès direct à une vaste terrasse d'environ 33 m², idéale pour profiter des extérieurs.

À l'étage, le hall de nuit dessert trois chambres confortables, dont deux de très belles dimensions, ainsi qu'une salle de bains avec un second WC.

À l'extérieur, la propriété profite d'un beau jardin avec remise extérieure. La maison est implantée sur un terrain offrant différentes orientations, permettant de profiter pleinement de l'ensoleillement.

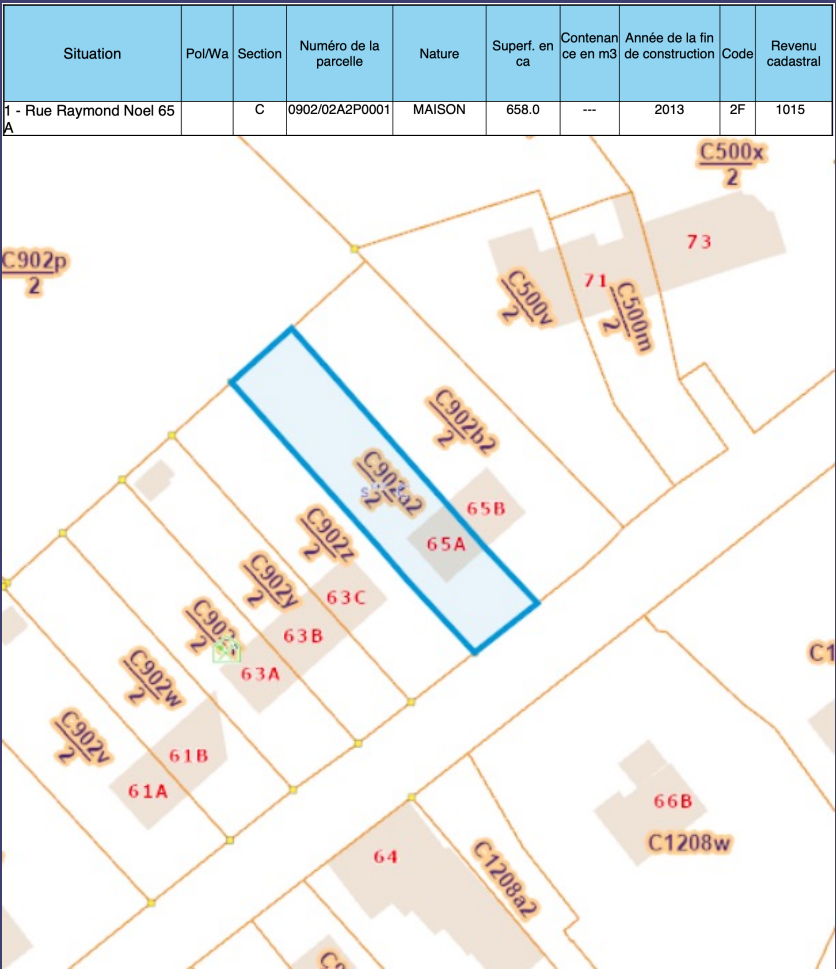
Sur le plan technique, le bien dispose de châssis PVC avec double vitrage haut rendement, d'un chauffage au gaz propane avec chaudière à condensation (année 2026), d'une production d'ECS par boiler (année 2026), d'une ventilation simple flux, d'une citerne à eau de pluie reliée à un groupe hydrophore (alimente les WC). Le PEB B offre donc un confort de vie particulièrement important au regard de l'évolution de l'immobilier. Grand parking sur l'avant du terrain (5 v.), la rue risque de passer en zone 50 prochainement (discussions en cours).

En gros, une petite pépète !

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



4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Situation	I : 50°39'31" N L : 4°81'54" E
Contenance du terrain	6 ares 58 centiares
Superficie brute :	+/- 144 m ²
Superficie utile et habitable (*)	+/- 118 m ²
Superficie bâtie	+/- 72 m ²
Superficie jardin	+/- 411 m ²
Superficie living	+/- 29 m ²
Nombre de chambres	3
Nombre de pièces sanitaires	1
Année ou période de construction	2013
Orientation	Nord-Ouest
Disponibilité	Obligations locatives à respecter
Etat du bien	Récent

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

5. FINANCIER

Prix de départ

375.000 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	1.015,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2025)	+/- 2.278,00 EUR (RC x 2,2445)
Précompte immobilier (2025)	+/- 1.191,68 EUR (RCI x 0,523125)

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 **16.239,95 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 **52.084,56 EUR**.

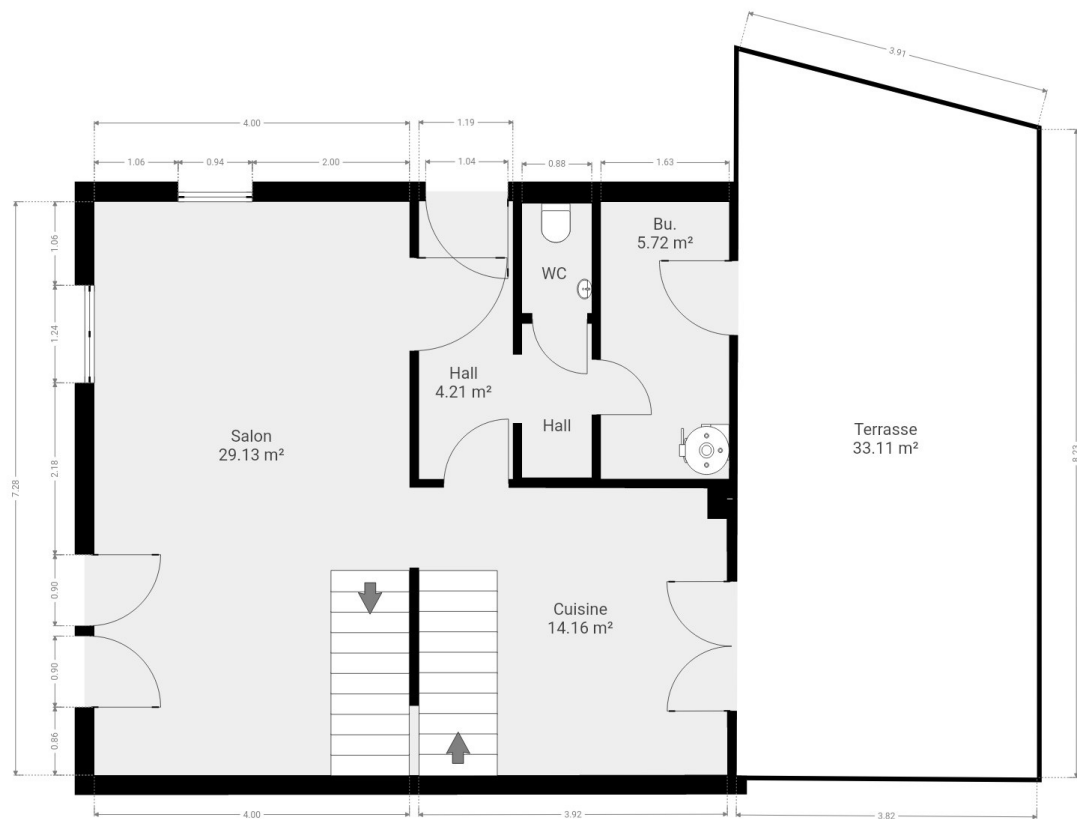


! TIPS !

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

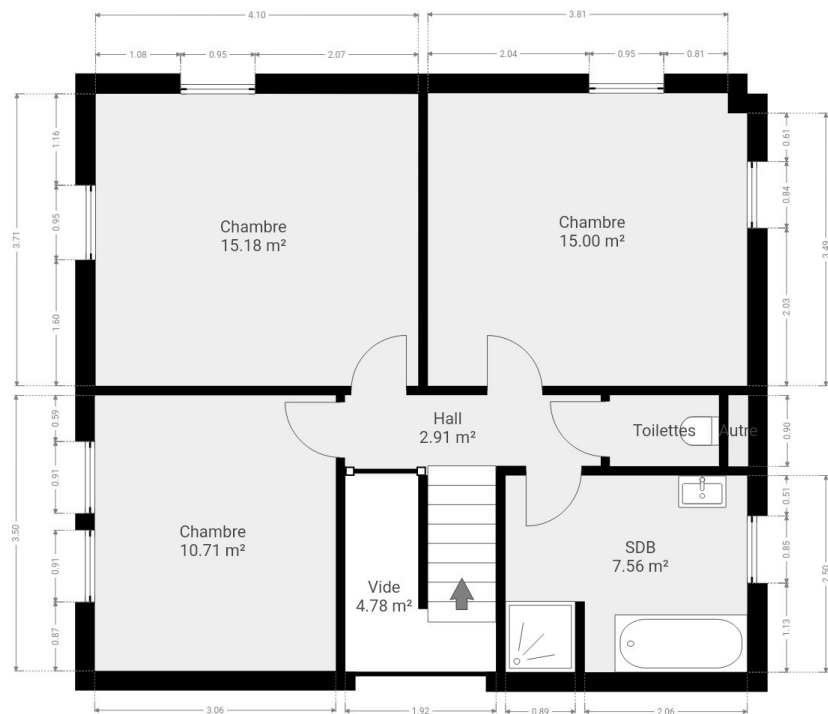


6. CROQUIS | REZ-DE-CHAUSSEE



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

6. CROQUIS | ETAGE 1



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

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	Ossature bois
Nombre de façades	3

Toiture

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

Maçonnerie

Soubassement	/
Elévation	Ossature bois
Parement	Briques

Isolation

Voir certificat énergétique

Chauffage

Type	Chauffage à circulation d'eau chaude
Générateur	Chaudière à condensation VAILLANT (année 2026)
Carburant	Gaz propane
Consommation annuelle	+/- 800l./an
Citerne	Extérieure – enterrée – capacité : 2.400l.
Régulation	Thermostat d'ambiance et VT
Production d'ECS	Par un boiler couplé à la chaudière VAILLANT (année 2026)
Appoint	Néant

Système de ventilation

Type	Système C (simple flux) OAR et OEM
------	---------------------------------------

Menuiseries extérieures

Châssis	PVC
Vitrage	Double haut rendement

Electricité

Compteur	Bi-horaire
Situation	Hall
Tableau	1

Egouttage

Type	Collectif - communal
------	----------------------

Divers

Citerne à eau de pluie	Oui
Capacité	5.000 litres
Reliée à un groupe hydrophore?	Oui (alimente les WC)

Panneaux photovoltaïques	Non
Nombre	Néant
Onduleurs	Néant
Puissance	Néant

Extérieurs

Jardin	Oui avec un abri de jardin
Contenance	+/- 360 m ²
Orientation	Nord-Ouest
Terrasse	Oui
Superficie	+/- 33 m ²
Orientation	Nord-Ouest



7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : CUISINE

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints. Crédence.

Plafond

Poutres et planchers apparents.

Mobilier

- Plan de travail en stratifié
- Meubles bas et hauts.

Electroménagers

- Table de cuisson vitrocéramique 4 zones de marque SIEMENS.
- Hotte aspirante.
- Four traditionnel de marque SIEMENS.
- Lave-vaisselle encastré de marque SIEMENS.
- Frigo combiné encastré de marque non-renseignée.
- Emplacement pour four à micro-ondes.

Sanitaires

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



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

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Murs partiellement carrelés.

Plafond

Plafonné et peint.

Sanitaires

- Baignoire en acrylique encastrée. Panoplie douchette à main. Robinet mitigeur thermostatique.
- Douche dans la maçonnerie. Robinet mitigeur thermostatique. Panoplie douchette à main.
- Lavabo sur meuble de rangement. Crédence. Robinet mitigeur monocommande. Miroir.

Divers

Système de ventilation dynamique.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Zone d'habitat (79%) et zone agricole (21%)
Guides Régionaux Urbanisme	Oui pour Accès aux PMR et Enseignes et dispositifs de publicité
Permis d'urbanisme ?	Oui
Date	07/10/2010
Objet	Construction d'une habitation
Lotissement?	Oui
Date	06/11/2008
Objet	Pour 10 lots
Permis d'environnement ?	Oui
Date du permis d'urbanisme	01/08/2013
Objet	Déclaration de classe 3 pour la citerne à gaz
Certificat d'urbanisme ?	Non
Constat d'infraction ?	Non
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	3 mars 2026

Note : les informations urbanistiques dites notariales datant du 3 mars 2026 sont disponibles sur demande. 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

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

Le propriétaire confirme qu'il n'a conféré aucune servitude ou condition spéciale qui ne figurerait pas dans son titre de propriété.

10. SITUATION LOCATIVE

Bail

Type de bail Bail de résidence principale

Dates

Date de signature du bail 14/07/2023
Date de début de bail 16/07/2023
Durée du bail 9 années

Loyer (hors charges)

Loyer de base 1.080 EUR
Loyer indexé 1.145 EUR

Charges

Charges communes Néant
Charges privatives 80 EUR (consommations
personnelles de gaz)

Garantie locative

Montant 930 EUR
Type Bloquée sur un compte
individualisé auprès de BNP

Etat des lieux

Présence Oui
Date de l'état des lieux 12/07/2020

Enregistrement

Enregistrement du bail Oui
Enregistrement de l'état des lieux Non

11. CERTIFICATIONS



Attestation de conformité électrique

Conformité En attente
Date du contrôle En attente
Valable jusqu'au En attente

Certificat énergétique

Code unique 20230614006676
Emissions spécifiques de CO₂ 21 kg CO₂/m².an
Consommation spécifique d'énergie primaire 109 kWh/m².an
Consommation théorique totale d'énergie primaire 15.702 kWh/an
Label B

Déclaration environnementale (classe 3)

Date En attente
Valable jusqu'au

Fluxys

Canalisation à proximité En attente
Date du courrier En attente

BDES

Résultat Pas d'indice de pollution
Date de l'extrait 27 février 2026

Aléa d'inondation

Zone Aléa nul
Axe de ruissellement 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 espérons vous revoir prochainement pour un autre dossier.

Etape 6 - Préparation du compromis de vente

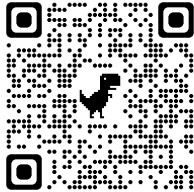
En cas d'accord sur l'offre, nous vous le confirmons par mail en vous invitant à compléter un formulaire acquéreur, lequel est destiné à nous transmettre l'ensemble des informations nécessaires à la rédaction du compromis de vente. Ce formulaire est accessible [ici](#). Dès réception de vos informations, 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.

13. NOS RÉSEAUX



facebook



14. 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 D'SGN