



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue des Tilleuls, 5 5537 ANHEE

Maison 4 chambres à rénover



4



150 m²



1

165.000



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. **Certifications**
11. **Procédure en cas d'intérêt**
12. **Publicité et visites**
13. **Nos réseaux**





1. PRÉSENTATION DU BIEN

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

Prise de RDV en ligne sur notre site internet www.pierremarlair.be (onglet « prendre rendez-vous »).

Située à Anhée, dans un environnement calme et résidentiel, cette maison quatre façades développe un cadre de vie agréable sur une parcelle d'environ 3 ares 90, avec un réel potentiel après rénovation.

Le rez-de-chaussée s'organise autour d'un hall d'entrée desservant un séjour composé d'un salon et d'une salle à manger, prolongé par une cuisine équipée. Une chambre et une salle de douches complètent ce niveau, avec un accès direct vers les terrasses. À l'étage, le hall de nuit distribue trois chambres supplémentaires, offrant une configuration adaptée à une famille. Le sous-sol comprend plusieurs caves, accessibles depuis l'extérieur, apportant des espaces de rangement appréciables.

À l'extérieur, le bien dispose d'un jardin orienté nord-ouest ainsi que de terrasses, permettant de profiter pleinement des extérieurs.

Sur le plan technique, la construction est traditionnelle, avec une toiture à versants et plate en ardoises artificielles. Les châssis en bois sont équipés de double vitrage haut rendement. Le chauffage est assuré par un poêle à pellets, avec production d'eau chaude via boiler électrique, et possibilité d'installation d'un chauffage central.

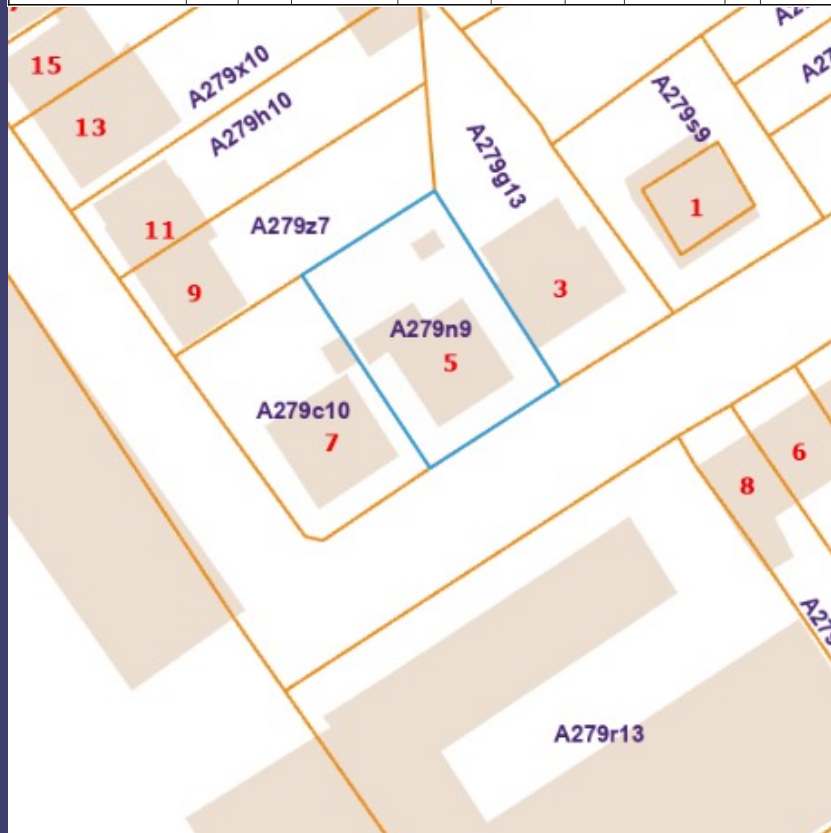
Le certificat PEB affiche un label F et l'installation électrique est à remettre en conformité, laissant entrevoir un potentiel d'amélioration énergétique. Libre à l'acte, cette maison constitue une opportunité intéressante pour un acquéreur souhaitant personnaliser son futur lieu de vie ou réaliser un investissement avec valorisation à la clé.

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	Poi/Wa	Section	Numéro de la parcelle	Nature	Superf. en ca	Contenanc e en m3	Année de la fin de construction	Code	Revenu cadastral
1 - Rue des Tilleuls 5		A	0279N9P0000	MAISON	390.0	---	1959	2F	480



4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Situation	I : 50°30'87" N L : 4°87'89" E
Contenance du terrain	3 ares 90 centiares
Superficie habitable (*)	+/- 150 m ²
Superficie utile (**)	+/- 193 m ²
Superficie garage	/
Nombre de chambres	4
Nombre de salles d'eau	1
Année ou période de construction	1959
Orientation	Sud-Est en façade avant Nord-Ouest en façade arrière
Disponibilité	À l'acte
Etat du bien	A rénover

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

(**) Idem que (*). Pièces de rangement, garages non-compris.

5. FINANCIER

Prix de départ **165.000 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	480,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2025)	+/- 1.077,36 EUR (RC x 2,2445)
Précompte immobilier (2025)	+/- 603,99 EUR (RCI x 0,560625)

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 **8.987,17 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 **24.945,39 EUR**.

Droits d'enregistrement réduits (3% – Région wallonne)

Sous réserve d'acceptation par l'administration, le taux réduit de 3% peut s'appliquer si notamment :

- l'acquéreur est une **personne physique** ;
- il acquiert un bien destiné à devenir son **habitation propre et unique** ;
- il ne **possède pas déjà un autre bien immobilier** affecté (en tout ou en partie) à l'habitation (sauf exceptions légales : succession, indivision, engagement de revente, etc.) ;
- il s'engage à y établir sa **résidence principale** dans les **délais légaux** et à respecter les conditions de maintien ;
- les autres conditions prévues par la législation wallonne sont respectées.

Toute information complémentaire peut être obtenue auprès de l'agence ou du notaire de l'acquéreur.

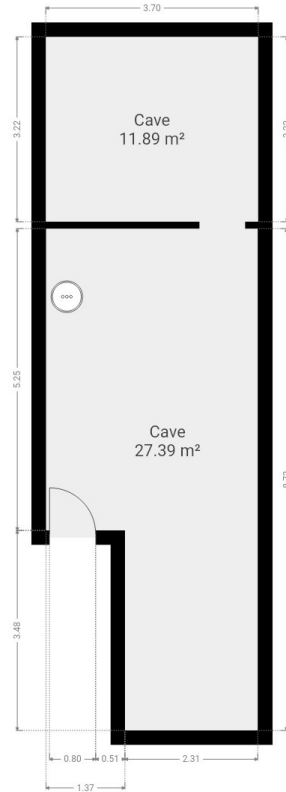


! TIPS !

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



6. CROQUIS | SOUS-SOL



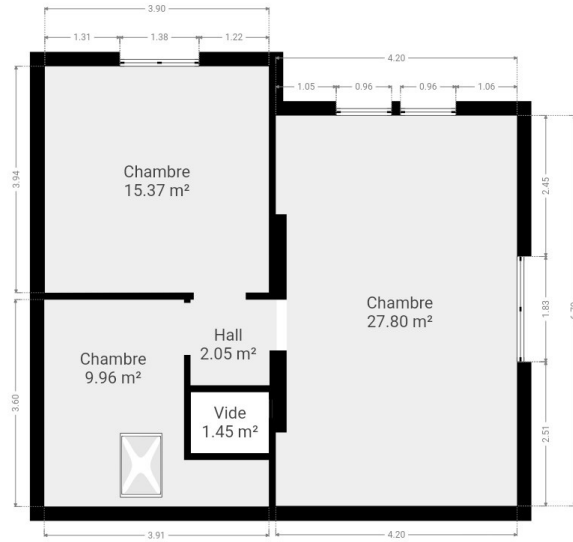
CE CROQUIS EST FOURNI EN LETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORTE.

6. CROQUIS | REZ-DE-CHAUSSEE



CE CROQUIS EST FOURNI EN LETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORTIE.

6. CROQUIS | ETAGE



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 - béton
Nombre de façades	4

Toiture

Type	Multiplés versants + plate
Charpente	Traditionnelle
Couverture de toit	Ardoises artificielles + revêtement souple (toiture plate)
Gouttière et descentes d'EP	Zinc

Maçonnerie

Soubassement	Pierre bleue
Élévation	Blocs béton
Parement	Briques

Isolation

Voir certificat énergétique

Chauffage

Type	Local
Générateur	Poêle à pellets dans le living
Carburant	Pellets
Citerne	/
Diffuseur	Poêle
Régulation	Sur le poêle
Production d'ECS	Boiler électrique (sous-sol)

Système de ventilation

Type	OEM dans la salle de bains (voir certificat énergétique)
------	--

Menuiseries extérieures

Châssis	Bois
Vitrage	Double haut rendement
Divers	Escalier à marche ajourée pour accéder à l'étage.

Electricité

Compteur	En attente
Situation	En attente
Divers	En attente

Egouttage

Type	A contrôler
------	-------------

Divers

Citerne à eau de pluie	Non
Adoucisseur d'eau	Non
Alarme	Non
Piscine	Non
Panneaux photovoltaïques	Non
Panneaux solaires	Non

Extérieurs

Jardin	Oui
Contenance	+/- 150 m ²
Orientation	Nord-Ouest
Terrasses	Oui
Superficie	+/- 9 m ²
Orientation	Nord-Ouest



! 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

Tapiserie, carrelage et lambris.

Plafonds

Lambris (PVC ou stratifié).

Mobilier

Plan de travail et étagères.

Nombreux rangements.

Electroménagers

- ☞ Lave-vaisselle encastré.
- ☞ Table de cuisson électrique 4 zones.
- ☞ Four encastré.
- ☞ Hotte d'extraction.

Sanitaires

Evier en inox. Robinet mitigeur monocommande.



7. EQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : SALLE DE DOUCHES

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Carrelage.

Plafond

Faux-plafond.

Equipements et sanitaires

- ☺ Douche encastrée. Robinet mitigeur monocommande. Panoplie douchette à main.
- ☺ Lavabo sur meuble de rangement. Robinet mitigeur monocommande. Miroir. Eclairage.
- ☺ Cuvette suspendue.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Zone habitat
Schéma d'orientation local	SOL n°3 TER
Permis d'urbanisme ?	Non
Particularités	Zone karstique (zone de consultation obligatoire du sous-sol) <i>Le bien est situé en zone d'aléa karstique, liée à la présence possible de cavités dans le sous-sol. Cette spécificité naturelle peut impliquer, en cas de projet de construction ou de transformation, la réalisation d'études de sol et la mise en œuvre de techniques adaptées. Les acquéreurs sont invités à se renseigner auprès de leur architecte ou des autorités compétentes pour toute information complémentaire.</i>
Lotissement	Non
Permis d'environnement ?	Non
Certificat d'urbanisme ?	Non
Constat d'infraction ?	Non
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	Réceptionnées le 18 mars 2026

Note : les informations urbanistiques dites notariales ont été réceptionnées le 18 mars 2026 du service de l'urbanisme de la commune d'Anhée et 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 ne contient aucune servitude ou condition spéciale susceptible d'affecter l'usage normal du bien.

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

10. CERTIFICATIONS



Attestation de conformité électrique

Conformité	Non-conforme
Date des contrôles	24 mars 2026
A remettre en conformité pour	24 mars 2027

Certificat énergétique

Code unique	20260414002171
Emissions spécifiques de CO ₂	9 kg CO ₂ /m ² .an
Consommation spécifique d'énergie primaire	451 kWh/m ² .an
Consommation théorique totale d'énergie primaire	61.774 kWh/an
Label	F

Attestation étanchéité citerne à mazout

Conformité	Sans objet
Date du contrôle	Sans objet
Valable jusqu'au	Sans objet

Fluxys

Canalisation à proximité	Non
Date du courrier	16 mars 2026

BDES

Résultat	Pas d'indice de pollution
Date de l'extrait	En attente

Aléa d'inondation

Zone de ruissellement	Le terrain semble bordé par un axe de ruissellement orange
Aléa inondation	Non

11. PROCEDURE EN CAS D'INTERET

Étape 1 – Enquête de satisfaction

À la suite de votre visite, vous recevrez par mail une enquête de satisfaction à compléter.

Elle nous permet de recueillir vos impressions sur le bien, mais aussi sur la prise de rendez-vous et la qualité des informations reçues.

Étape 2 – Offre d'achat

Si, après votre visite, vous souhaitez remettre une offre, vous recevrez automatiquement un formulaire d'offre à lire, compléter et signer avec soin avant de nous le renvoyer.

Vous pouvez y joindre tout document utile à l'appui de votre offre (par exemple une lettre de motivation ou une attestation bancaire).

Étape 3 – Délai commun pour les offres

Toutes les personnes ayant visité le bien disposent du même délai pour remettre leur offre. Cela garantit l'égalité entre tous les candidats.

Une fois ce délai écoulé, nous présentons toutes les offres au propriétaire.

● *Les montants des offres reçues ne sont jamais communiqués.*

Étape 4 – Présentation et éventuelle relance

Le propriétaire examine l'ensemble des offres reçues.

Si plusieurs offres se valent ou sont proches l'une de l'autre, nous invitons chaque candidat concerné à remettre une dernière offre, la meilleure et définitive.

Cette relance se fait sur un délai court (3 à 4 jours ouvrables maximum).

Une fois ces dernières offres reçues, le propriétaire prend sa décision finale.

11. PROCEDURE EN CAS D'INTERET (bis)

Étape 5 – Décision du propriétaire

Dès réception de sa décision :

- Si votre offre est **acceptée**, nous entamons la préparation du compromis de vente.
- Si elle est **refusée**, vous en êtes informé par mail.
- En cas de **contre-proposition**, vous pouvez l'accepter (nous passons alors au compromis) ou la refuser.

Étape 6 – Préparation du compromis de vente

En cas d'accord, vous recevrez un formulaire acquéreur à compléter, destiné à nous transmettre les informations nécessaires à la rédaction du compromis.

Nous rédigeons ensuite le projet de compromis, soumis à la lecture et aux commentaires de toutes les parties et de leurs notaires. C'est également à cette étape que la garantie prévue dans votre offre devra être versée.

Étape 7 – Signature du compromis

Dès validation du projet, nous procédons à la signature du compromis de vente, soit au bureau, soit à distance.



12. NOS RÉSEAUX



facebook



13. PUBLICITES ET VISITES

Vous souhaitez visiter ?
Vous voulez plus d'informations ?
Contactez la personne en charge du dossier

**Antoine
MARLAIR**

N° IPI : 511.724
0474.53.67.17
antoine@pierremarlair.be



**PIERRE
MARLAIR**

& co | NOUS VOUS
ETONNERONS

MARLAIR x PAN DSGN