



**PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS**

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

# **Chemin des Mésanges, 31 bte 7 5170 - PROFONDEVILLE**

**Appartement 1 chambre + emplacement parking**



1



54 m<sup>2</sup>



1

**120.000**





# 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. **Situation locative**
10. **Servitudes et conditions spéciales**
11. **Certifications**
12. **Copropriété**
13. **Procédure en cas d'intérêt**
14. **Publicité et visites**
15. **Nos réseaux**





# 1. PRESENTATION DU BIEN

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

Visite uniquement sur RDV en appelant le 081.840.840.

"Promenons-nous dans les bois..."

Au coeur du formidable et bucolique domaine de la Hulle, venez découvrir ce charmant appartement situé au 1er étage (sans ascenseur), offrant un cadre de vie paisible avec une vue imprenable sur la nature environnante.

Il est composé comme suit sur une superficie habitable de +/- 54 m<sup>2</sup> : hall d'entrée, pièce de vie de +/- 23 m<sup>2</sup>, chambre avec mezzanine (dressing et bibliothèque), cuisine et salle de douches.

Le bien dispose en outre d'un emplacement de parking extérieur privatif.

La copropriété est également composée d'un abri pour vélos et d'un potager collectif.

Nous retenons : chauffage central au mazout, PEB C, châssis double vitrage en PVC, nouvelle salle de douches, nouveau revêtement de sol, environnement calme,...

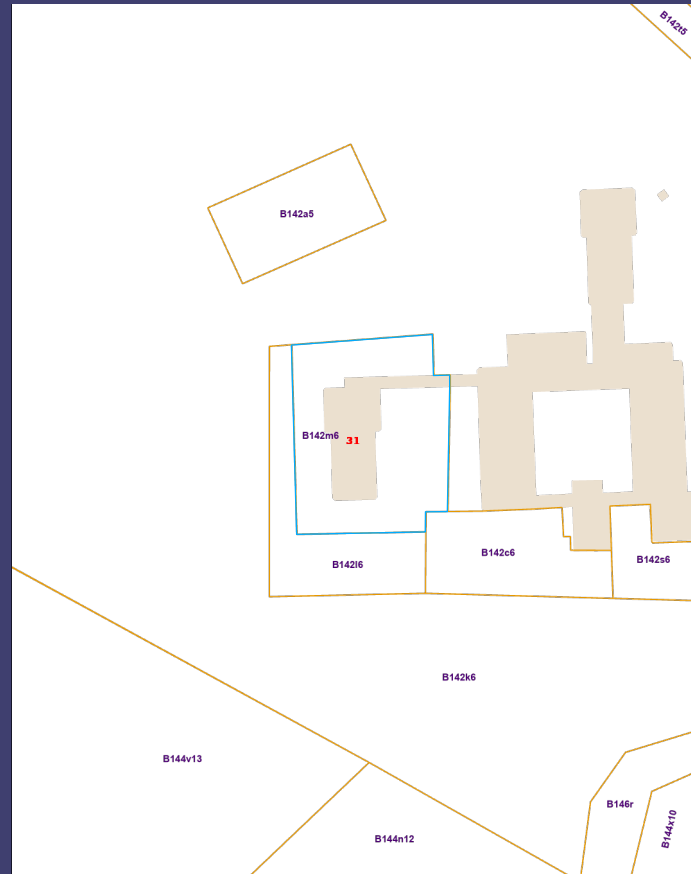
Ne tardez pas à fixer votre visite !



## 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 GENERAUX

Situation	I : 50°38'63" N L : 4°85'11" E
Nom de la résidence	Le Club House de la Hulle
Contenance du terrain	1 hectare 92 ares 48 centiares
Superficie nette habitable (*)	+/- 54 m <sup>2</sup>
Superficie pièce principale	+/- 23 m <sup>2</sup>
Nombre de chambres	1
Nombre de pièces d'eau	1
Cave	Non
Emplacement de parking	Oui
Garage	Non
Année ou période de construction	1972
Orientation	Ouest (façade principale)
Etat du bien	Bon état

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

## 5. FINANCIER

### Prix de départ 120.000 €

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 »

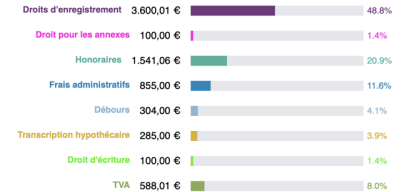
### Informations fiscales

#### Appartement A1 + parking P7

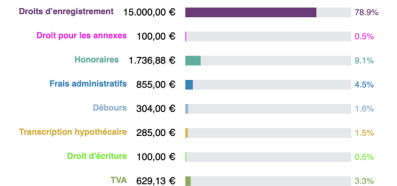
☞ Revenu cadastral net	500,00 EUR
☞ Revenu cadastral indexé (2025)	1.122,00 EUR (RC x 2,2446)
☞ Précompte immobilier (2025)	586,95 EUR (RCI x 0,523125)

### Frais d'acquisition (sur base du prix de départ)

Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **7.373,08 EUR** sur base du prix annoncé et des droits d'enregistrement de 3%.

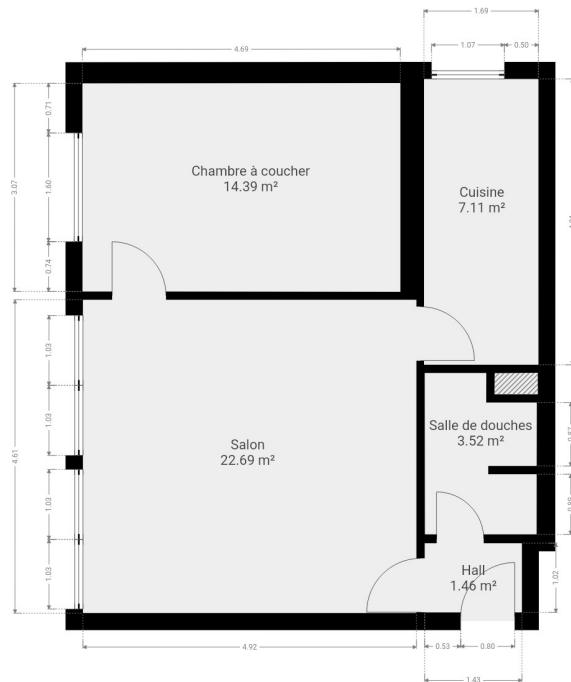


Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **19.010,01 EUR** sur base du prix annoncé et des droits d'enregistrement de 12,5%.



Note : le candidat acquéreur veillera à prendre contact avec son notaire pour toute précision concernant les frais d'acquisition et de crédit hypothécaire.

# 6. CROQUIS | Etage 1



CE CROQUIS EST FOURNI EN LETAT 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	Traditionnelle
Nombre de façades	3

## Maçonnerie

Soubassement	Néant
Élévation	N.C
Parement	Briques

## Isolation

Voir chapitre sur les certifications

## Chauffage

Type	Central à circulation eau chaude
Carburant	Mazout
Diffuseurs	Radiateurs en fonte
Générateur	Chaudière collective IDEAL STANDARD (2024)
Régulation	Vannes thermostatiques
Production d'ECS	Par un boiler électrique
Répartition	Par des calorimètres

## Système de ventilation

Type	Extracteur d'air dans la salle de douches
------	---

## Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Collectif avec décompteurs
Mazout	Collectif avec calorimètres

## Menuiseries

Châssis	PVC
Vitrage	Double
Divers	Néant

## Electricité

Compteur	Mono-horaire
Situation	1 <sup>er</sup> étage (hall commun)
Tableau	1

## Egouttage

Type	Commun
Système en place	Fosse septique

## Divers

Citerne à eau de pluie	Non
Capacité	Sans objet
Reliée à un groupe hydrophore?	Sans objet

Panneaux photovoltaïques	Non
Nombre	Sans objet
Puissance	Sans objet
Certificats verts?	Sans objet

Panneaux solaires	Non
-------------------	-----

Adoucisseur d'eau	Non
-------------------	-----

## Extérieurs

Jardin individuel	Non
Contenance	Sans objet
Orientation	Sans objet
Balcon	Non
Superficie	Sans objet
Orientation	Sans objet



**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

## Revêtement de sol

Quick-step.

## Murs intérieurs

Partiellement carrelés.

Crédence carrelée.

## Equipements

### Mobilier

- ☞ Plan de travail stratifié.
- ☞ Meubles bas : 3 tiroirs à couverts, 2 tiroirs à casseroles, 2 armoires simple porte, 1 armoire double porte,
- ☞ Meubles suspendus : 4 armoires simple porte, 1 armoire double porte.

### Electroménagers

- ☞ Frigo (CONSTRUCTA).
- ☞ Congélateur 3 bacs (CONSTRUCTA).
- ☞ Four traditionnel (ELECTROLUX).
- ☞ Taque de cuisson vitrocéramique (ARISTON).
- ☞ Hotte (CONSTRUCTA).

### Sanitaires

Evier simple bac en inox avec égouttoir et rinçoir. Robinet mitigeur monocommande avec douchette (GROHE).

Emplacement machine à laver.



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

## Revêtement de sol

Quick-step.

## Murs intérieurs

Entièrement carrelés.

## Plafond

Plafonné et peint.

## Équipements

- ☺ Armoire de rangement double porte suspendue. Miroir. Eclairage.
- ☺ Lavabo encastré dans meuble de rangement 1 tiroir. Robinet mitigeur monocommande.
- ☺ Tub de douche. Paroi en plexi. Panoplie douchette à main. Pommeau casserole. Robinet mitigeur thermostatique.
- ☺ WC suspendu. Chasse économique (GROHE).
- ☺ Extracteur d'air motorisé.



## 8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	<b>Habitat et forestière</b>
Schéma de développement	<b>Hameau ou quartier Bord de Meuse et Espace vert et zone naturelle</b>
Permis d'urbanisme ?	<b>En attente</b>
Date	<b>En attente</b>
Objet	<b>En attente</b>
Permis d'environnement ?	<b>En attente</b>
Date	<b>En attente</b>
Objet	<b>En attente</b>
Constat d'infraction ?	<b>Non</b>
Date du PV de constat	<b>Néant</b>
Objet	<b>Néant</b>
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	<b>En attente</b>

*Note : les informations urbanistiques dites notariales, demandées le 13 avril 2026, par la commune de Profondeville, 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. SITUATION LOCATIVE

Néant.

# 10. SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES

Le titre de propriété ne comprend aucune servitude ou condition spéciale susceptible d'affecter la jouissance normale du bien, à l'exception des servitudes inhérentes au statut de copropriété de l'immeuble dans lequel se trouve le bien.

*Note : les statuts de la copropriété sont disponibles sur demande.*

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

## Certificat énergétique

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

20180522019579  
63 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an  
245 kWh/m<sup>2</sup>.an  
15.639 kWh  
C

## Attestation de conformité électrique

Conformité  
Date du contrôle  
Conforme jusqu'au  
Organisme de contrôle

En attente  
En attente  
En attente  
ACA

## Attestation d'étanchéité de la citerne à mazout

L'immeuble est équipé d'une citerne à mazout enterrée alimentant le chauffage collectif. Celle-ci constitue une installation commune relevant de la gestion de l'Association des copropriétaires. Aucun contrôle spécifique n'a été réalisé par le vendeur dans le cadre de la vente.

## Fluxys

Canalisation à proximité  
Date du courrier

Non  
13/04/2026

## BDES

Résultat  
Date de l'extrait

Pas d'indice  
13/04/2026

## Aléa d'inondation

Zone  
Axe de ruissellement

Nul  
Non



# 12. COPROPRIETE

Nom de la copropriété

LE CLUB HOUSE DE LA HULLE

Quotités dans les parties communes :

Appartement (A1.7)

Parking (P7)

**Total**

XX/100.000èmes

XX/100.000èmes

1.334/102.579èmes

Frais

Frais liés à l'acquisition de parties communes

Dettes dues à l'association des copropriétaires

Néant

Aucune

Fonds au 21/04/2026

Fonds de roulement

Fonds de réserve pour la copropriété

76.286,00 EUR, soit 992,07 EUR pour les lots concernés

79.879,10 EUR, soit 1.041,04 EUR pour les lots concernés

Litiges en cours

Oui – récupération de charges de copropriétaires

Acte de base

Disponible ?

Date de l'acte de base

Acte de base modificatif ?

Date de l'acte de base modificatif

Oui

22/05/1973

Oui

30/03/1977 et 05/06/2015

Décomptes individuels

Disponibles ?

Quelle année ?

Charges mensuelles communes prop. totales à prévoir (\*)

Charges mensuelles communes occup. totales à prévoir (\*)

Pour

Charges privatives à prévoir pour occupant

Oui

2023-2024, 2024-2025

50 EUR

125 EUR

Frais de fonctionnement des parties communes

Oui – eau et mazout

PV d'AG

Disponibles ?

Quelles années ?

Oui

2023, 2024, 2025

(\*) sur base du décompte 2024-2025

Coordonnées du syndic :

**IMMO W**

Rue de Liège, 2

5300 THON

081.61.72.45

# 13. PROCEDURE EN CAS D'INTERET (Bis)

## 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.**

# 13. 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.

# 14. PUBLICITES ET VISITES

Vous souhaitez visiter ?

Vous voulez plus d'informations ?

Contactez la personne en charge du dossier



PIERRE  
MARLAIR

& co | NOUS VOUS  
ETONNERONS

## Manon DETHY

Stagiaire IPI n°520.083

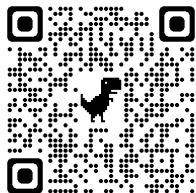
0470.10.91.02

manon@pierremarlair.be



MARLAIR x PAN DSGN

## 15. NOS RESEAUX



facebook

