



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue de la Gendarmerie, 3 5330 - ASSESSE

Charmante maison 3 chambres, 2 SDB avec jardin



3



137 m²



2

350.000



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. 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 »).

Cette charmante maison située à Assesse pourrait bien vous séduire dès les premiers instants. Avec son cachet et ses volumes agréables, elle offre un cadre de vie confortable.

Elle est composée comme suit sur une superficie habitable de +/- 137 m² :
Rez-de-chaussée : spacieuse pièce de vie ouverte avec cuisine US équipée (+/- 49 m²), hall, wc indépendant.

1er étage : hall, salle de bains, 3 chambres dont une avec salle de douches.

Combles : grenier de rangement.

Sous-sol : cave.

Le bien bénéficie en outre d'une remise extérieure.

Nous retenons : PEB D, chauffage central au mazout, châssis double vitrage en PVC, poêle au bois, remise extérieure, jardin orienté Sud-Est,...

Le bien est actuellement loué moyennant un loyer mensuel de 1.250 EUR.

N'attendez plus pour organiser une visite et laissez-vous séduire par son potentiel et son atmosphère chaleureuse.

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

Assesse, 1^e division, Assesse, section C, numéro 0068D P000.



4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Situation	I : 50°37'12" N L : 5°02'19" E
Contenance du terrain	5 ares 84 centiares
Superficie habitable (*)	+/- 137 m ²
Superficie utile (**)	+/- 220 m ²
Superficie living	+/- 49 m ²
Nombre de chambres	3
Nombre de pièces sanitaires	2
Année ou période de construction	Avant 1850 (enrôlement au précompte immobilier)
Orientation	Sud-Est en façade arrière
Disponibilité	Obligations locatives à respecter

(*) 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. Sous-sol et grenier non compris.

(**) 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. Sous-sol et grenier compris.

5. FINANCIER

Prix de départ **350.000 €**

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

Revenu cadastral net	347,00 EUR
Revenu cadastral indexé	+/- 778,88 EUR (RC x 2,2446)
Précompte immobilier	+/- 407,45 EUR (RCI x 0,523125)

Frais d'acquisition*

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 **15.399,20 EUR**.

Si l'acquéreur remplit les conditions légales, à savoir être primo-acquéreur ne pas être déjà propriétaire ou être propriétaire s'engageant à revendre son bien actuel dans un délai de trois ans, il pourra bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement à 3%.

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 **48.899,06 EUR**.

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

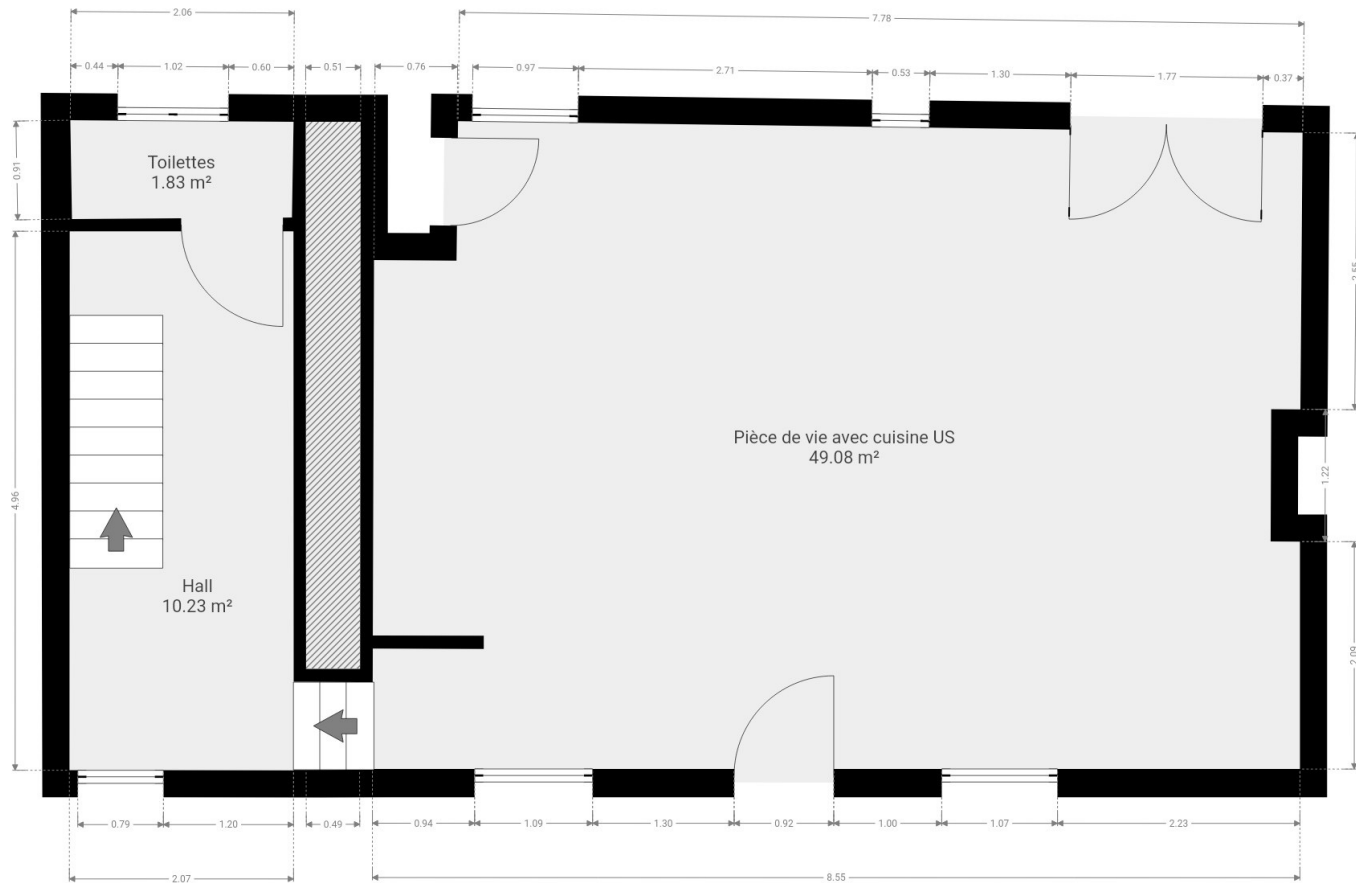
* sur base du prix annoncé



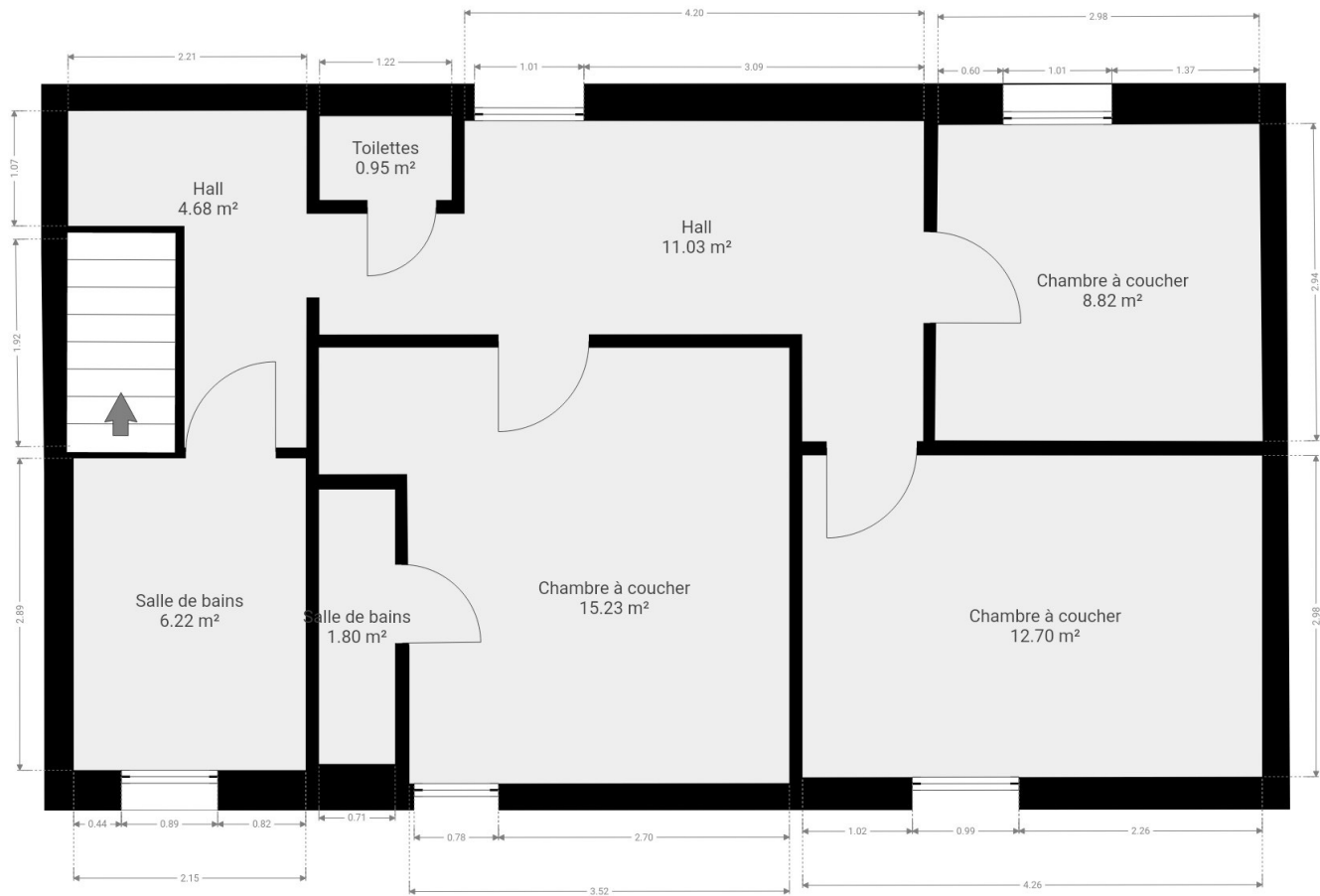
! TIPS !

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

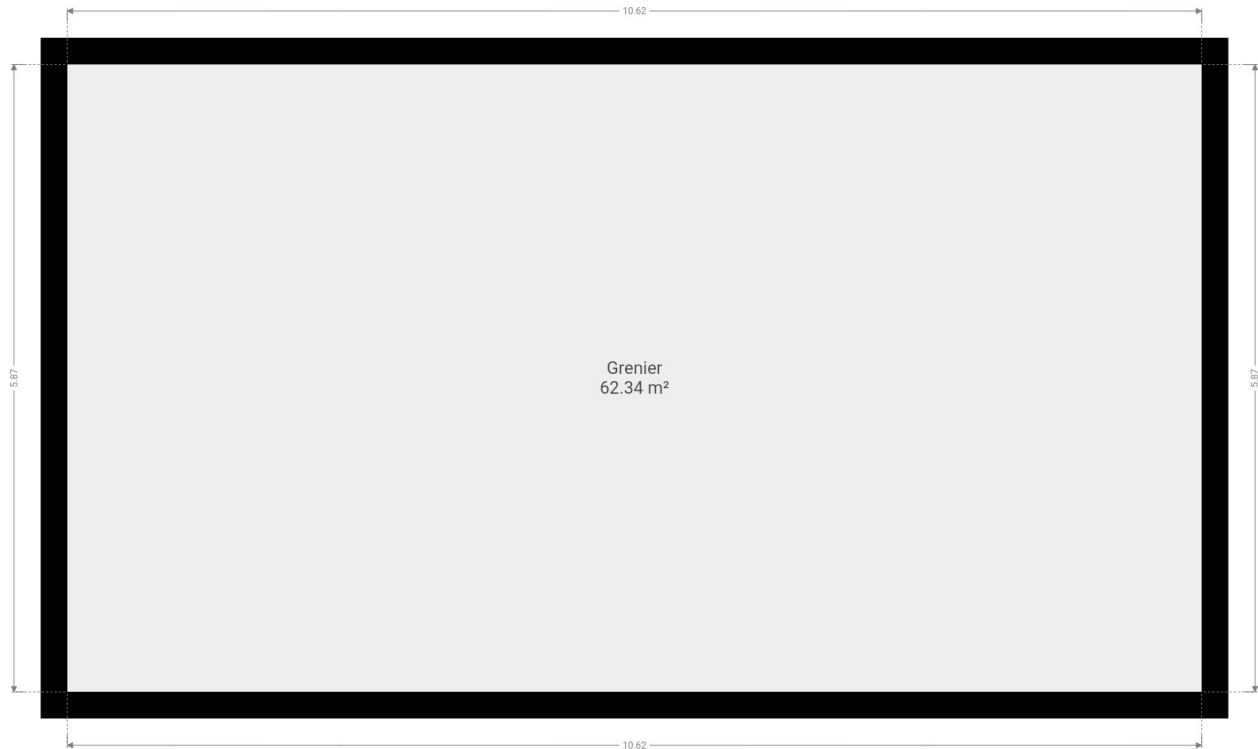
6. CROQUIS | REZ-DE-CHAUSSEE



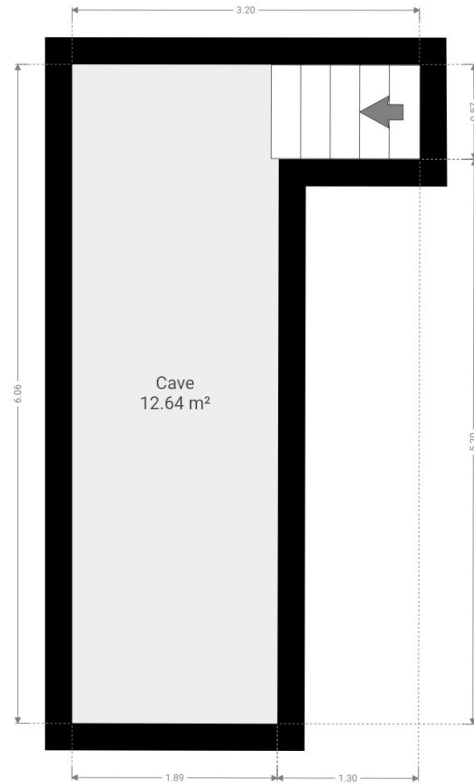
6. CROQUIS | 1^e ETAGE



6. CROQUIS | GRENIER



6. CROQUIS | SOUS-SOL



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	Traditionnel
Nombre de façades	3

Toiture

Type	Double versant
Charpente	Traditionnelle
Couverture de toit	Ardoises artificielles
Gouttière et descentes d'EP	Zinc

Maçonnerie

Soubassement	Néant
Élévation	Moellons
Parement	Briques et moellons

Isolation

Voir certificat énergétique

Chauffage

Type	Central à circulation d'eau chaude
Générateur	Chaudière à condensation (BROTJE)
Combustible	Mazout
Citerne	Aérienne de 2.500 litres (jardin)
Diffuseurs	Radiateurs en acier
Régulation	Vannes thermostatiques
Production d'ecs	Boiler couplé à la chaudière
Appoint	Poêle au bois (STUV)

Système de ventilation

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

Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Individuel
Gaz	Néant

Menuiseries extérieures

Châssis	PVC
Vitrage	Double
Divers	Néant

Electricité

Compteur	Mono-horaire
Situation	Placard de l'entrée
Tableau	1
Situation	Placard de l'entrée

Egouttage

Type	xx
------	----

Divers

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

Remise extérieure	Oui
-------------------	-----

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

Panneaux solaires	Non
Nombre	Sans objet

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

Alarme	Non
--------	-----

Extérieurs

Terrasse	Oui
Superficie	N.M
Orientation	Sud-Est
Jardin	Oui
Superficie	+/- 400 m ²
Orientation	Sud-Est



! TIPS !



« Lors de la visite, n'hésitez pas à poser des questions sur des points qui vous semblent nécessiter une attention particulière »

7. EQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : CUISINE

Revêtements de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.
Crédence.

Mobilier

- ☺ Meubles bas : 2 tiroirs à couverts, 3 armoires simple porte,
- ☺ Meubles haut : 4 armoires simple porte, 1 armoire double porte,

Electroménagers

- ☺ Lave-vaisselle (WHIRLPOOL).
- ☺ Four traditionnel (ZANUSSI).
- ☺ Taque de cuisson vitrocéramique (ZANUSSI).
- ☺ Hotte avec extraction.
- ☺ Frigo encastré (ZANUSSI).

Sanitaires

Evier simple bac en inox. Robinet mitigeur monocommande. Rinçoir. Egouttoir.



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

Revêtement de sol

Quick-step.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Sanitaires

- ☺ Baignoire encastrée. Robinet mitigeur thermostatique. Panoplie douchette à main.
- ☺ Lavabo encastré dans meuble de rangement double porte. Robinet mitigeur monocommande.
- ☺ Miroir. Eclairage.
- ☺ Radiateurs sèche-serviettes.
- ☺ Emplacement machine à laver.



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

Revêtement de sol

Quick-step.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Sanitaires

- ☺ Cabine de douche. Paroi en verre.
- ☺ Robinet mitigeur thermostatique.
- ☺ Panoplie douchette à main.
- ☺ Lavabo encastré dans meuble de rangement double porte. Robinet mitigeur monocommande.
- ☺ Miroir. Eclairage.
- ☺ Radiateurs sèche-serviettes.
- ☺ Extracteur d'air.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Habitat
Schéma de développement	En attente
Permis d'urbanisme ?	En attente
Date du permis d'urbanisme	En attente
Lotissement	Non
Permis d'environnement ?	Non
Date du permis d'urbanisme	Néant
Objet	Néant
Certificat d'urbanisme ?	Non
Constat d'infraction ?	Non
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	En attente

Note : les informations urbanistiques dites notariales ont été demandées à la commune d'Assesse en date du 15 avril 2026. en attente.

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 ET CONDITIONS SPÉCIALES

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

Le propriétaire déclare n'avoir concédé aucune servitude.

9. SITUATION LOCATIVE

Bail

Type de bail Résidence principale

Dates

Date de signature du bail 2 janvier 2025
Date de début de bail 1^{er} février 2025
Durée du bail 3 ans

Loyer

Loyer 1.250 EUR

Charges

Charges communes Sans objet
Charges privatives Eau, électricité et mazout (fournisseurs)


Garantie locative

Montant 2.500 EUR
Type Bancaire

Etat des lieux

Présence Oui, par expert
Date de l'état des lieux 

Enregistrement

Enregistrement du bail Oui
Enregistrement de l'état des lieux 

10. CERTIFICATIONS

Attestation de conformité électrique

Conformité En attente
Date du contrôle En attente
À mettre en conformité pour En attente

Certificat énergétique

Code unique 20241223005059
Emissions spécifiques de CO₂ 75 kg CO₂/m².an
Consommation spécifique d'énergie primaire 304 kWh/m².an
Consommation théorique totale d'énergie primaire 41.021 kWh/an
Label D

Fluxys

Canalisation à proximité Non
Date du courrier 22 avril 2026

BDES

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

Aléa d'inondation

Zone Nulle
Axe de ruissellement Non



11. 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.

11. 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

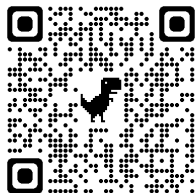
En cas d'accord sur l'offre, nous vous le confirmons par mail en vous invitant à compléter un formulaire acquéreur, lequel est destiné à nous transmettre l'ensemble des informations nécessaires à la rédaction du compromis de vente. Ce formulaire est accessible [ici](#). Dès réception de vos informations,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

12. NOS RÉSEAUX



facebook



 Instagram



13. PUBLICITÉ ET VISITES

Vous souhaitez visiter ?

Vous voulez plus d'informations ?

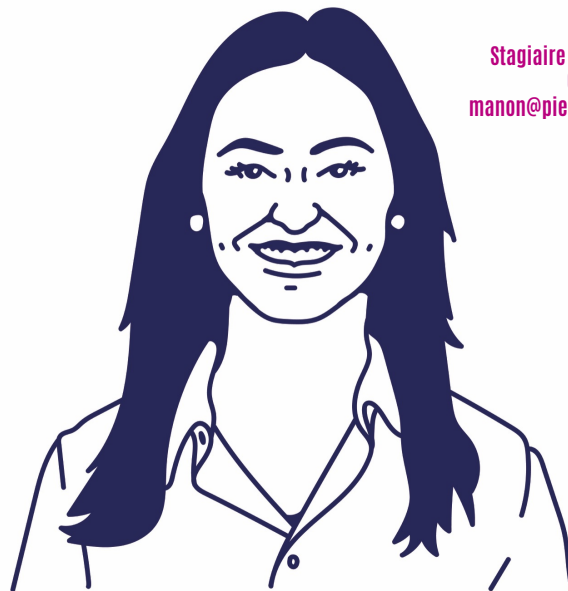
Contactez la personne en charge du dossier



PIERRE
MARLAIR

& co

NOUS VOUS
ÉTONNERONS



Manon
DETHY

Stagiaire IPI n°520.083

0470.10.91.02

manon@pierremarlair.be