



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Chaussée de Namur 75 5170 - PROFONDEVILLE

Maison de caractère à rénover en bord de Meuse avec ponton privé



4



240 m²



1

330.000



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.

Et si votre prochain projet prenait place en bord de Meuse, dans une maison de caractère du XIX^e siècle, avec ponton privé pour bateau ? Située à Profondeville, cette propriété rare datant de la fin du XIX^e siècle s'adresse aux amateurs de biens authentiques et de projets patrimoniaux ambitieux. Implantée sur une parcelle de 8,60 ares, elle bénéficie d'une orientation Sud-Est en façade avant, offrant une belle luminosité et une relation directe avec le fleuve. Le ponton privatif, inclus dans la vente, constitue un atout exceptionnel et particulièrement recherché dans la région. La maison développe une superficie totale d'environ 240 m², répartie sur plusieurs niveaux, et propose actuellement quatre chambres et une pièce d'eau. Les volumes généreux, les hauteurs sous plafond, les baies cintrées, les maçonneries apparentes et les éléments architecturaux d'origine confèrent à l'ensemble un cachet indéniable et une identité forte, typiques de l'architecture bourgeoise de la fin du XIX^e siècle.

Bien que les propriétaires aient procédé à certaines interventions de manière progressive, le bien nécessite aujourd'hui une rénovation complète. Les performances énergétiques sont faibles (PEB G), l'installation électrique n'est pas conforme et l'ensemble des techniques ainsi que des finitions doit être repris.

Ce bien s'adresse dès lors à un public averti, conscient de l'ampleur des travaux à entreprendre, mais désireux de redonner vie à une demeure de caractère au potentiel remarquable.

Grâce à sa situation exceptionnelle en bord de Meuse, à son terrain, à son ponton privé et à son architecture de caractère, cette propriété représente une opportunité rare à Profondeville, tant pour une résidence familiale de caractère que pour un projet de valorisation patrimoniale à forte identité.

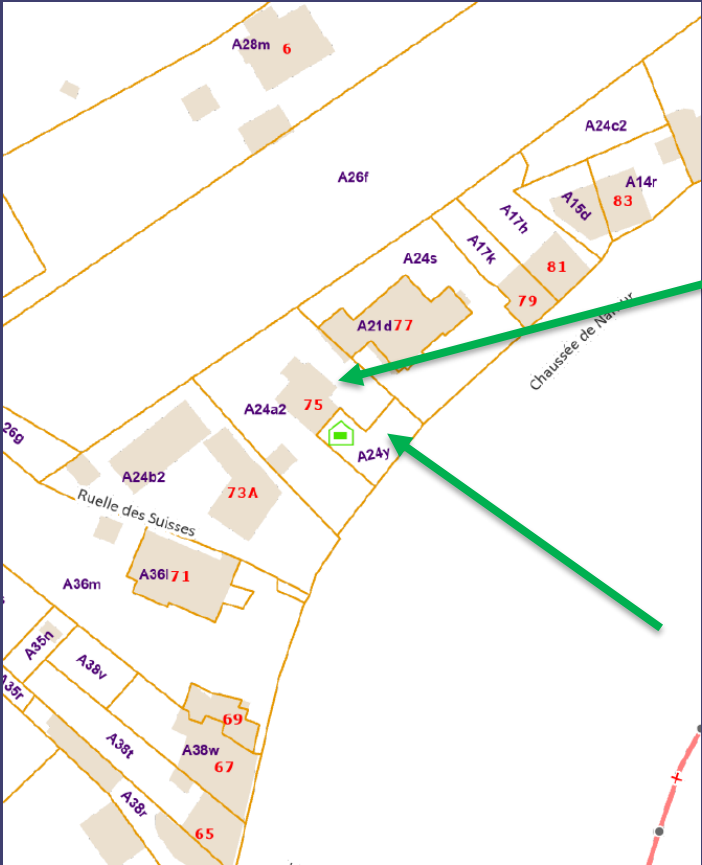
Justine et Manon auront le plaisir de vous accueillir lors de portes ouvertes le jeudi 19 février 2026 de 16h00 à 18h00 ainsi que le samedi 21 février 2026 de 10h30 à 12h30.
Welcome !

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

2 - Chaussée de Namur 75/ 2		A	0024YP0001	REMISE	---	---	de 1900 jusqu'à 1918	2F	17
3 - Chaussée de Namur 75		A	0024A2P0000	MAISON	720.0	---	de 1875 jusqu'à 1899	2F	1435
4 - Chaussée de Namur 75/ 2		A	0024YP0000	SUP.BAT.ORD IN.	140.0	---	---	1F	0



4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Situation	I : 50°22'50" N L : 4°51'58" E
Contenance totale du terrain	8 ares 60 centiares
Superficie totale	+/- 240 m ²
Superficie living	+/- 40 m ²
Nombre de chambres	4
Nombre de salles d'eau	1
Année ou période de construction	Maison : entre 1875 et 1899 Remise : entre 1900 et 1918 (enrôlement au précompte immobilier)
Orientation	Sud-Est en façade avant
Disponibilité	À l'acte
Etat du bien	À rénover

5. FINANCIER

Prix de départ 330.000 EUR

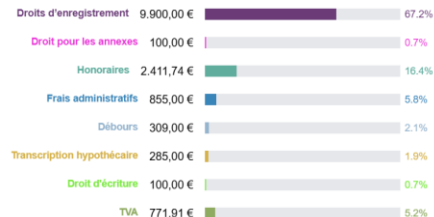
Ce prix est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre. Sous réserve d'acceptation du propriétaire. Voir « Conditions de la vente »

Informations fiscales

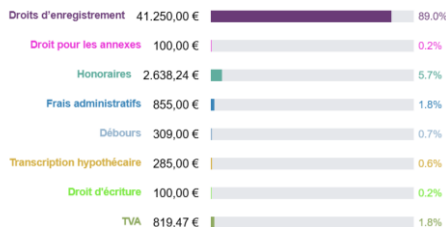
Revenu cadastral net total	1.452,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2025)	+/- 3.259,01 EUR (RC x 2,2445)
Précompte immobilier (2025)	+/- 1.704,87 EUR (RCI x 0,523125)

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 **14.732,65 EUR**.



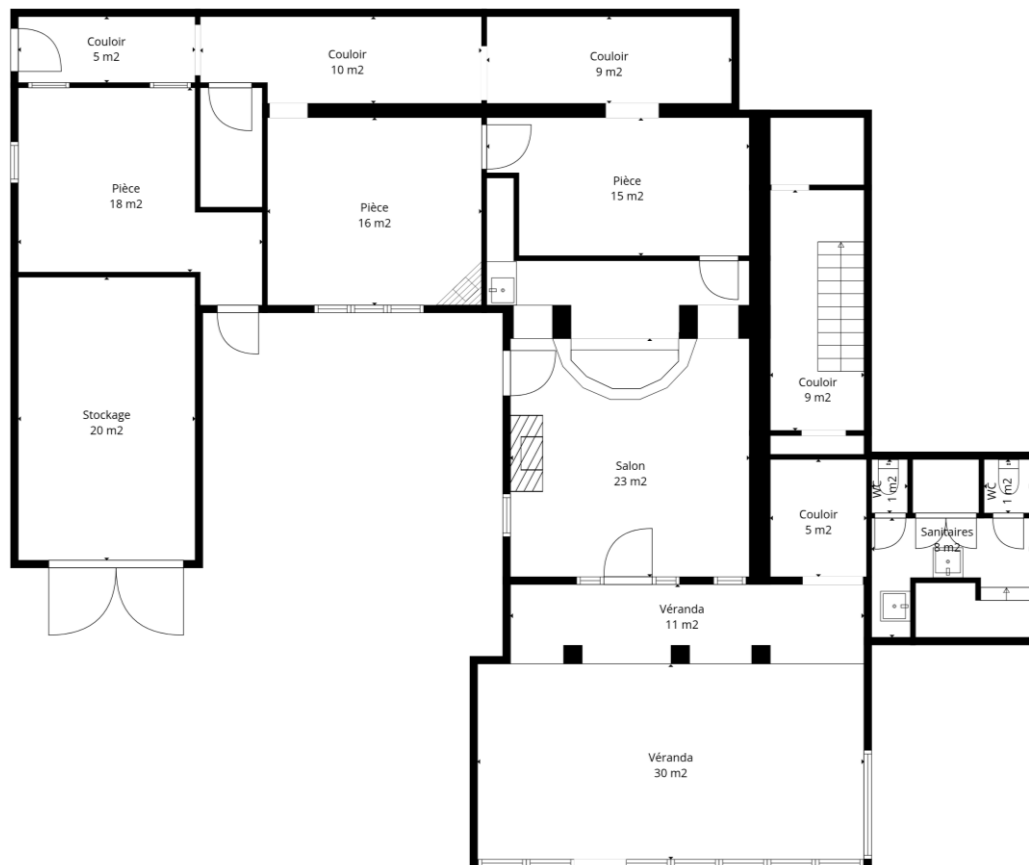
Dans le cas où les droits d'enregistrement sont de 12,5%, le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **46.356,71 EUR**.



! 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



TOTAL: 240 m²

Rez-de-chaussée: 45 m², 1er étage: 87 m², 2ème étage: 63 m², 3ème étage: 45 m²

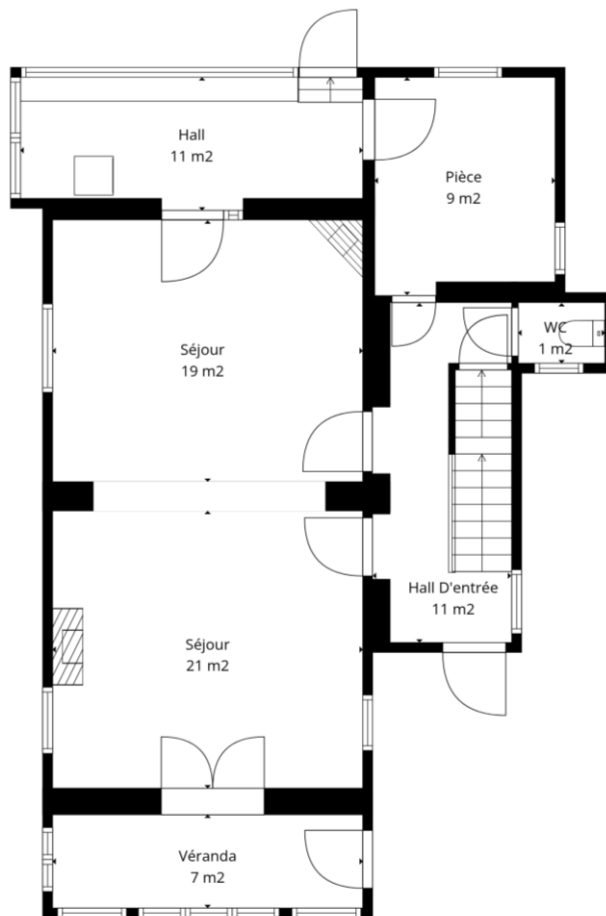
SUPERFICIES EXCLUES: SALLE D'EAU: 9 m², COULOIR: 32 m², STOCKAGE: 21 m²,

INDÉFINI: 10 m², PIÈCE: 46 m², VÉRANDA: 42 m²,

PLAFOND BAS: 8 m², MURS: 33 m²

Les Tailles Et Dimensions Sont Approximatives. Les Données Réelles Peuvent Varier.

6. CROQUIS | ETAGE 1



TOTAL: 240 m²

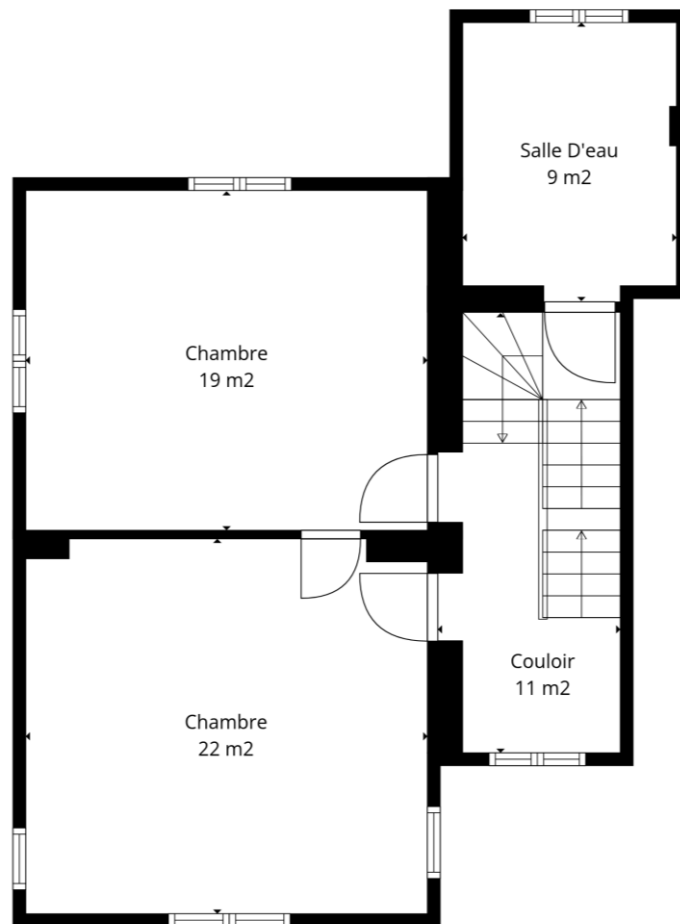
Rez-de-chaussée: 45 m², 1er étage: 87 m², 2ème étage: 63 m², 3ème étage: 45 m²

SUPERFICIES EXCLUES: SALLE D'EAU: 9 m², COULOIR: 32 m², STOCKAGE: 21 m²,

INDÉFINI: 10 m², PIÈCE: 46 m², VÉRANDA: 42 m²,

PLAFOND BAS: 8 m², MURS: 33 m²

6. CROQUIS | ETAGE 2

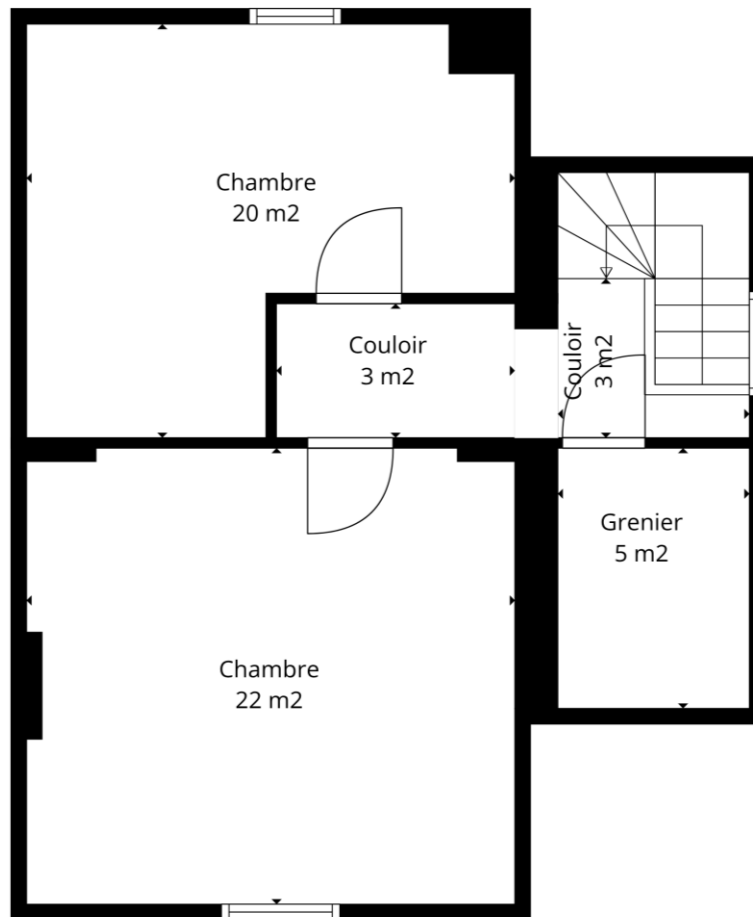


TOTAL: 240 m²

Rez-de-chaussée: 45 m², 1er étage: 87 m², 2ème étage: 63 m², 3ème étage: 45 m²
SUPERFICIES EXCLUES: SALLE D'EAU: 9 m², COULOIR: 32 m², STOCKAGE: 21 m²,
INDÉFINI: 10 m², PIÈCE: 46 m², VÉRANDA: 42 m²,
PLAFOND BAS: 8 m², MURS: 33 m²

Les Tailles Et Dimensions Sont Approximatives. Les Données Réelles Peuvent Varier.

6. CROQUIS | ETAGE



TOTAL: 240 m2

Rez-de-chaussée: 45 m2, 1er étage: 87 m2, 2ème étage: 63 m2, 3ème étage: 45 m2

SUPERFICIES EXCLUES: SALLE D'EAU: 9 m2, COULOIR: 32 m2, STOCKAGE: 21 m2,

INDÉFINI: 10 m2, PIÈCE: 46 m2, VÉRANDA: 42 m2,

PLAFOND BAS: 8 m2, MURS: 33 m2

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 – Style villa mosane
Nombre de façades	4

Toiture

Type	Multiplés versants
Charpente	Traditionnelle
Couverture de toit	Ardoises naturelles (à vérifier)
Gouttière et descentes d'EP	Zinc

Maçonnerie

Soubassement	Maçonné
Elévation	Moellons et briques
Parement	Briques rouges et éléments décoratifs en briques claires formant des bandeaux horizontaux et encadrements architecturaux

Isolation

Voir certificat énergétique

Chauffage

Type	Central
Générateur	Aucun
Carburant	Mazout
Citerne	Dans le garage – capacité inconnue - jamais utilisée par les propriétaires
Diffuseurs	Radiateurs en acier (à placer)
Régulation	Vannes thermostatiques
Production d'ECS	Aucune
Chauffage d'appoint	Présence de plusieurs cheminées non tubées

Système de ventilation

Type	Néant
------	-------

Menuiseries extérieures

Châssis	Bois
Vitrage	Simple
Divers	Volets persiennes sur certains châssis, fenêtres de toit de type Velux

Electricité

Compteur	bihoraire
Situation	Hall/cage d'escaliers

Egouttage

Type	Fosse septique (sous la terrasse) – trop plein à l'égout communal
------	---

Divers

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

Panneaux photovoltaïques	Non
Nombre	Néant
Onduleurs	Néant
Puissance	Néant

Extérieurs

Jardin	Oui, avec remises
Contenance	N.M
Orientation	Sud-Est en façade avant
Terrasse	Non



! TIPS !

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

8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Zone habitat
Schéma de développement	Oui
Zones d'affectation	1.8 Hameau ou quartier de bord de Meuse 1.9 Espace résidentiel paysager de bord de Meuse
Permis d'urbanisme ?	Non
Date	Néant
Objet	Néant
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	Oui, en date du 14 mai 2025

9. SERVITUDES - CONDITIONS SPÉCIALES

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

Le propriétaire déclare n'avoir concédé aucune servitude ou condition spéciale.

Note : les informations urbanistiques dites notariales datant du 14 mai 2025, transmises par le service de l'urbanisme de la commune de Namur, 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.

10. CERTIFICATIONS



Attestation de conformité électrique

Conformité

Date du contrôle

À remettre en conformité pour

Non conforme

21 janvier 2026

21 janvier 2027

Certificat énergétique

Code unique

Emissions spécifiques de CO₂

Consommation spécifique d'énergie primaire

Consommation théorique totale d'énergie primaire

Label

20260121020127

283 kg CO₂/m².an

1.099 kWh/m².an

260.949 kWh/an

G

Attestation étanchéité citerne à mazout

Conformité

Date du contrôle

Valable jusqu'au

En attente

En attente

En attente

Fluxys

Canalisation à proximité

Date du courrier

Non

18 avril 2025

BDES

Résultats

Date des extraits

Pas d'indice de pollution

23 juin 2025

Aléa d'inondation

Zone



Axe de ruissellement

Aléa moyen à élevé d'après la commune de Profondeville

Non d'après la commune de Profondeville

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. PUBLICITÉ ET VISITES

Vous souhaitez visiter ?

Vous voulez plus d'informations ?

Contactez la personne en charge du dossier

**Manon
DETHY**

Stagiaire IFAPME

0470.10.91.02

manon@pierremarlair.be

**Justine
MARLAIR**

N° IPI : 505.520

0498.82.53.92

justine@pierremarlair.be



**PIERRE
MARLAIR**

& co

NOUS VOUS
ÉTONNERONS



MARLAIR x PAN DSGN

MARLAIR x PAN DSGN