



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

**Rue Eugène Malherbe
5300 ANDENNE**

Villa neuve tout confort dans cadre idyllique

725.000 €



TABLE DES MATIÈRES

1. Présentation du bien
2. Conditions de la vente
3. Situation
4. Notification cadastrale
5. Renseignements généraux
6. Financier
7. Plan de division et de mesurage
8. Raccordements
9. Situation urbanistique
10. Servitudes et conditions spéciales
11. Cahier des charges - Descriptif technique
12. Certifications
13. Détails des pièces techniques
14. Plans
15. Nos réseaux
16. Publicité et visites



1. PRÉSENTATION DU BIEN

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

Visite sur RDV uniquement en appelant le 081.840.840

Située à Andenne (Coutisse), dans un environnement rural paisible et verdoyant, cette superbe villa neuve 4 façades incarne l'équilibre parfait entre confort moderne, espace et sérénité. Édifiée sur un vaste terrain de plus de 28 ares, elle séduit dès l'arrivée par son architecture contemporaine, alliant lignes épurées, toiture végétalisée et matériaux de qualité. Avec près de 200 m² habitables, cette construction neuve offre de généreux volumes baignés de lumière, notamment grâce à une belle orientation sud/sud-ouest en façade arrière avec vue sur la nature environnante.

Le rez-de-chaussée accueille une vaste pièce de vie de 50 m² combinant cuisine entièrement équipée et salle à manger ainsi qu'un salon indépendant avec accès direct à une grande terrasse, idéale pour les moments en famille ou entre amis. Dans la prolongation de la salle à manger, une vaste terrasse couverte vous apportera une zone d'ombre pour l'été.

On y trouve également un hall d'entrée, un WC avec lave-main, une buanderie, un local technique ainsi qu'un garage intégré. Le salon est déjà équipé pour accueillir un poêle/K7/feu ouvert.

À l'étage, l'espace nuit se compose de quatre chambres dont une suite parentale avec dressing et salle de bains privative. Il est complété par une seconde salle de bains et un hall de nuit. Dans les combles : vaste grenier de rangement.

Côté technique, le confort est au rendez-vous : PEB B, chauffage par le sol via pompe à chaleur, ventilation double flux, châssis aluminium double vitrage haut rendement, microstation d'épuration et finitions soignées. La terrasse est déjà empierrée et le jardin reste à aménager selon vos envies. L'ensemble se trouve dans un véritable havre de paix, avec des vues imprenables sur la nature et à côté de terrains non-constructibles.

Ce bien rare, alliant qualité de construction et cadre de vie privilégié n'attend plus que vous pour y écrire une très belle page de votre vie. Une opportunité à saisir pour celles et ceux en quête d'un havre de paix moderne à proximité des commodités d'Andenne, Namur et Huy.

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

Andenne, 1^{ère} division, section B, numéro 469BP0000

Situation	Pol/Wa	Section	Numéro de la parcelle	Nature	Superf. en ca	Contenan ce en m3	Année de la fin de construction	Code	Revenu cadastral
1 - BOUSALLE (Lot 2)		B	0469BP0000	PATURE	2803.0	---	---	1F	11

5. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Situation	I : 50°48'19" N L : 5°14'51" E
Contenance du terrain	28 ares 3 centiares
Largeur terrain à rue	+/- 20 mètres
Profondeur moyenne terrain	+/- 117 mètres
Mitoyenneté	Aucune
Orientation	Sud/Sud-Ouest en faç. arrière
Superficie habitable (*)	199,76 m²
Superficie utile (**)	222,86 m²
Superficie living (cuisine + salon + sàm)	80 m² (50 m² + 30 m²)
Superficie terrasse	+ de 100 m²
Nombre de chambres	4 dont une suite parentale
Nombre de salle de bains	2
Livraison	Disponible

(*) Mesures prises sur plan en excluant les pièces de rangement, augmentées de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes.

(**) Mesures prises sur plan en incluant les pièces de rangement augmentées de 10% pour l'emprise des murs et les entreportes.

! TIPS !



Les notaires ont développé un module de calcul des frais d'achat en ligne.

Cliquez [ici](#) pour y accéder ;).

6. FINANCIER

Prix de départ

675.000 EUR

Ces prix sont 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	Non défini – sera défini après la construction
☞ Revenu cadastral indexé	Non défini – sera défini après la construction
☞ Précompte immobilier	Non défini – sera défini après la construction

Frais d'acquisition*

Acquisition soumise à la TVA (21%). Le total des frais est estimé à **147.623,25 EUR**.
Hors frais de raccordement au réseau d'eau et d'électricité.

TVA sur l'achat	141.750,00 €	96.0%
Droit pour les annexes	100,00 €	0.1%
Honoraires	3.271,74 €	2.2%
Frais administratifs	855,00 €	0.6%
Débours	309,00 €	0.2%
Transcription hypothécaire	285,00 €	0.2%
Droit d'écriture	100,00 €	0.1%
TVA sur les services	952,51 €	0.6%

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



Plan de Mesurage - Division

ANDENNE
lère DIV. - Andenne -
Section B - N°334B et N°339

The plan shows three lots:

- LOT 1**: Contenance mesurée = 26A 33CA (Yellow)
- LOT 2**: Contenance mesurée = 26A 63CA (Green)
- LOT 3**: Contenance mesurée = 1HA 16A 15CA (Light Blue)

Other labels include "Rue Eugène Mathurin (Chemin Vicinal N°3)", "Fond de Boueuvre (Cours Vicinal N°3)", and various boundary measurements like "E 341m", "E 341m", "E 330 parts", etc.

LEGENDE	
[Symbol]	Borne existante
[Symbol]	Nouvelle borne
[Symbol]	Petit de limite non matérialisé
[Symbol]	Chambre de visio
[Symbol]	Bouche cadastre
[Symbol]	Pont de station
[Symbol]	Limite de propriété
[Symbol]	Cobline
[Symbol]	Limite cadastrale
[Symbol]	Bâtiment existant
[Symbol]	Fosse
[Symbol]	Poteau électrique
[Symbol]	Arbre
[Symbol]	Bouche à clé
[Symbol]	Poteau de signalisation

**LOT
CONCERNÉ**

8. RACCORDEMENTS

Raccordement au réseau de distribution d'eau

Réalisé.

Raccordement au réseau de distribution électrique

Réalisé.

9. SITUATION URBANISTIQUE

- Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural et zone agricole.
- Informations urbanistiques réceptionnées le 20 février 2025, disponible sur demande.
- Un permis d'urbanisme n° 8165 a été délivré en date du 31 janvier 2020 pour la construction de 3 habitations unifamiliales.
- Le Collège communal a émis un avis favorable sur la division de la parcelle en date du 26 mars 2024.
- Les informations urbanistiques renseignent que le bien est traversé par un axe de ruissellement et présente un risque potentiel d'inondation en cas de fortes crues, ce qui ne semble pas confirmé par la cartographie wallonne de l'aléa inondation.

Note : les informations urbanistiques sont disponibles sur demandes.

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. SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES



Le titre de propriété ne comporte aucune servitude ou condition(s) spéciale(s).

Le propriétaire déclare qu'il n'en a concédé aucune qui ne figurerait pas dans son titre de propriété.

11 CAHIER DES CHARGES - DESCRIPTIF



Construction

Type	Traditionnelle - béton
Nombre de façades	4

Toiture

Type	Deux versants et toiture plate végétalisée
Charpente	Préfabriquée
Couverture de toit	Ardoises artificielles
Gouttière et descentes d'EP	Zinc

Structure

Soubassement	/
Élévation	Blocs de béton (rez) + bois (étage)
Parement	Ardoises artificielles et briquettes de parement

Chauffage

Système	Central
Carburant	Electricité
Générateur	Pompe à chaleur (marque VAILLANT)
Diffusion	Chauffage par le sol au rez. Pas de chauffage à l'étage, mais radiateurs électriques dans pièces sanitaires
Régulation	Thermostat d'ambiance.
Production ECS	Par un boiler à accumulation (marque VAILLANT uniSTOR VIH RW 200)
Appoint	Prises à l'étage pour radiateurs complémentaires éventuels.

Système de ventilation

Type	VMC double flux
------	-----------------

Menuiseries extérieures

Châssis	Alu bicolore
Vitrage	Double (haut rendement)
Divers	Porte de garage sectionnelle

Electricité

Compteur	Communiquant
Situation	Garage

Egouttage

Type	Microstation d'épuration individuelle
------	---------------------------------------

Divers

Citerne à eau de pluie	Oui
Capacité	5.000l.
Reliée à un groupe hydrophore?	Oui – alimentera les robinets extérieurs et les WC

Système d'alarme	Non
Panneaux solaires	Non
Panneaux photovoltaïques	Non
Adoucisseur d'eau	Non
Vidéophonie - Parlophonie	Non
Volets	Non
Cuisine	Voir détails

Extérieurs

Jardin	Oui
Contenance	+/- 1500 m²
Orientation	Sud/Sud-Ouest
Terrasse	Oui – empiérement. Finitions à prévoir par l'acquéreur
Contenance	Plus de 100 m²
Orientation	Sud/Sud-Ouest
Parking	Oui

Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Individuel
Gaz	/

! TIPS !



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



12. CERTIFICATIONS

Attestation de conformité électrique

Sera délivrée le jour de la réception provisoire.

Certificat énergétique

Label B

Déclaration PEB à recevoir

Fluxy

Canalisation à proximité

Date du courrier

Non

12/02/2025

BDES

Résultat

Date de l'extrait

Date de validité de l'extrait

Pas d'indice de pollution

14/02/2025

14/08/2025

Aléa d'inondation

Zone

Axe de ruissellement

Non

Informations contradictoires entre
les informations urbanistiques et
la cartographie wallonne

13. DETAILS PIÈCES TECHNIQUES - CUISINE



13. DETAILS PIÈCES TECHNIQUES - CUISINE



13. DETAILS PIÈCES TECHNIQUES - CUISINE



13. DETAILS DES PIECES TECHNIQUES - SALLE DE BAINS PRINCIPALE



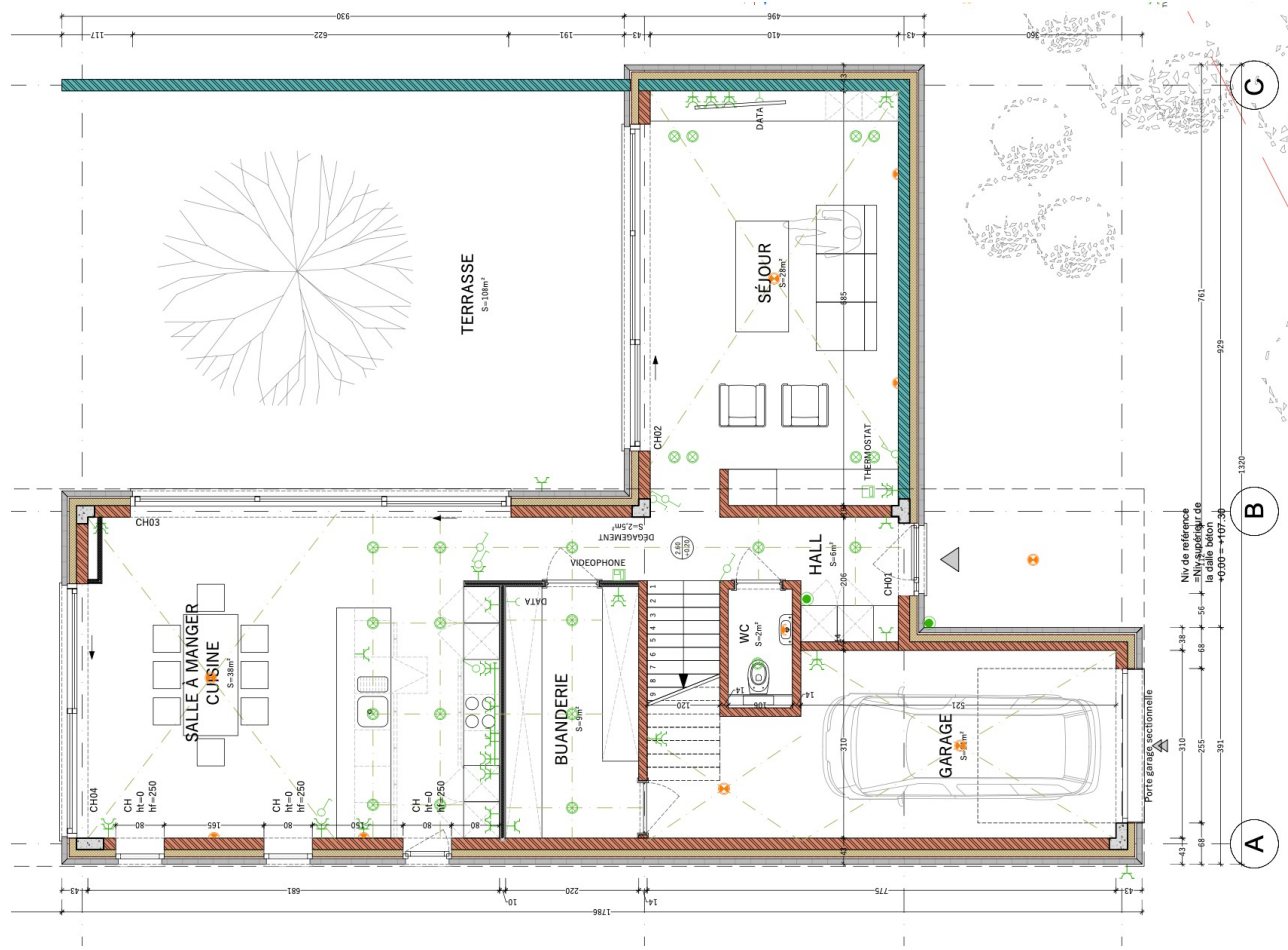
13. DETAILS DES PIECES TECHNIQUES - SALLE DE BAINS PRINCIPALE



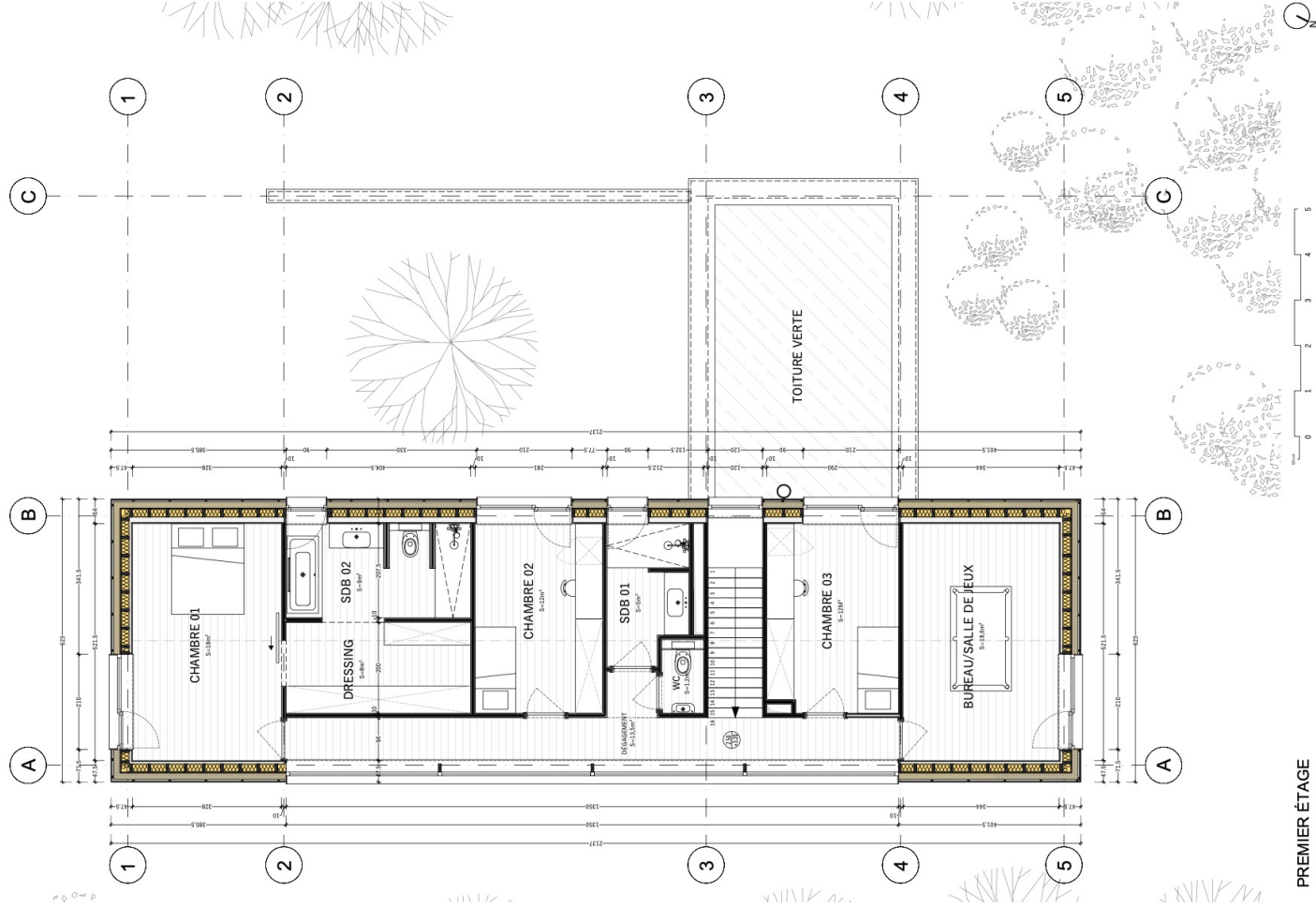
13. DETAILS DES PIECES TECHNIQUES - SALLE DE BAINS SECONDAIRE



14. PLANS



14. PLANS



PREMIER ÉTAGE

15. VIDEO



Visionnez la vidéo en cliquant [ici](#).

16. NOS RÉSEAUX



facebook



17. 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

MARLAIR x PAN DSGN