



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Fonds des Chênes 266 5100 - WEPION/NAMUR

**Maison familiale lumineuse de +/- 220 m² nets avec espaces
modulables et grand jardin de 13,26 ares**

580.000



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





1. PRÉSENTATION DU BIEN

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

Visite sur RDV en appelant l'agence au 081.840.840 ou le 0498.82.53.92.

Les plus belles surprises ne sont pas toujours visibles depuis la rue...

Derrière cette façade discrète se cache une maison familiale où l'espace, la lumière et le confort de vie prennent tout leur sens.

Située dans l'un des quartiers les plus recherchés de Wépion, cette villa développe une superficie habitable d'environ 220 m² (+/- 357 m² utiles) sur une magnifique parcelle de 13 ares 26 centiares, orientée ouest à l'arrière.

Les grandes baies vitrées laissent généreusement entrer la lumière naturelle et créent une belle continuité entre les pièces de vie et le jardin.

Le rez-de-chaussée s'organise autour d'un vaste séjour agrémenté d'un poêle à bois, d'une salle à manger ouverte sur le jardin et d'une cuisine équipée avec îlot central. Un espace indépendant aux multiples possibilités constitue un véritable atout : idéal pour l'exercice d'une profession libérale grâce à son bureau et sa salle d'attente, il pourra tout aussi bien être aménagé en deux bureaux, en cinquième chambre avec bureau ou encore en deux chambres supplémentaires. Un WC séparé complète ce niveau.

À l'étage, quatre chambres dont une avec salle de douches, une salle de bains et un espace polyvalent sous toiture offrent de nombreuses possibilités : atelier d'artiste, salle de jeux, bureau ou espace dédié à vos passions.

À l'extérieur, le jardin plat, arboré et soigneusement entretenu constitue un véritable prolongement de la maison. La grande terrasse orientée ouest invite à profiter pleinement des belles soirées en famille ou entre amis.

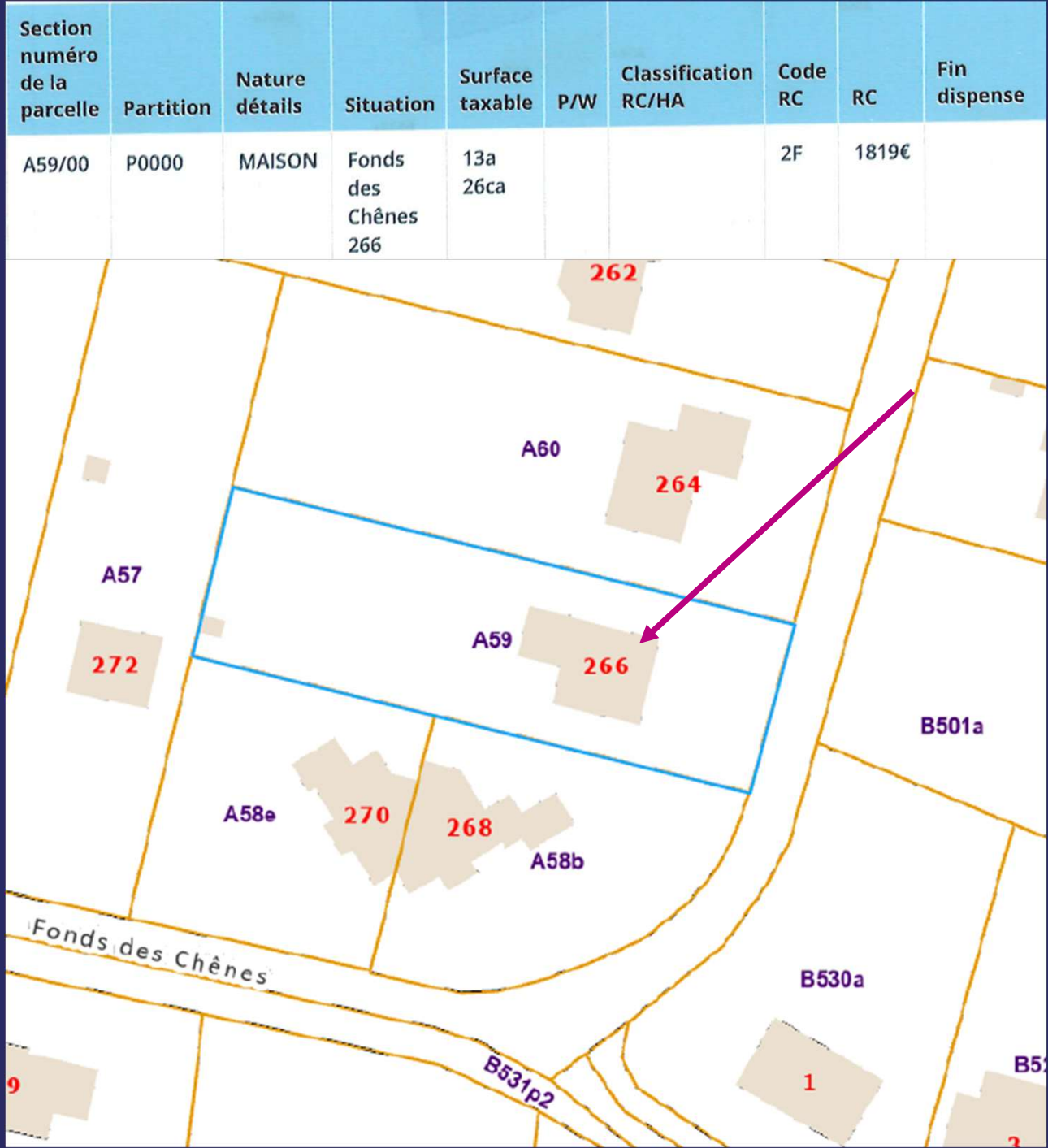
Côté technique, le bien bénéficie notamment d'une installation électrique conforme, de 17 panneaux photovoltaïques, d'une climatisation réversible, d'un vaste garage pouvant accueillir jusqu'à trois véhicules en enfilade ainsi que d'un PEB D.

Une maison lumineuse, fonctionnelle et particulièrement agréable à vivre, idéale pour une famille à la recherche d'espace et d'un environnement résidentiel de qualité.

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 GÉNÉRAUX

Contenance du terrain	13 ares 26 centiares
Superficie habitable (*)	+/- 220 m ²
Superficie utile (**)	+/- 357 m ²
Superficie jardin	+/- 1.100 m ²
Superficie terrasse	+/- 68 m ²
Superficie salon	+/- 36 m ²
Nombre de chambres	4
Bureau	1 (voire 2)
Nombre de pièces sanitaires	2
Garage	+/- 67 m ² - Possibilité de mettre 3 voitures en enfilade
Année ou période de construction	1992 (enrôlement au précompte immobilier)
Agrandissement (salle à manger)	1996
Orientation	Ouest en façade arrière
Disponibilité	À l'acte

(*) 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. Hors sous-sol et grenier.

(**) Idem que (*), sous-sol compris, grenier non compris.



! TIPS !

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

5. FINANCIER



Prix de départ 580.000 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	1.819,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2025)	+/- 4.082,92 EUR (RC x 2,2446)
Précompte immobilier (2025)	+/- 2.288,99 EUR (RCI x 0,560625)

Frais d'acquisition (sur le prix de départ)

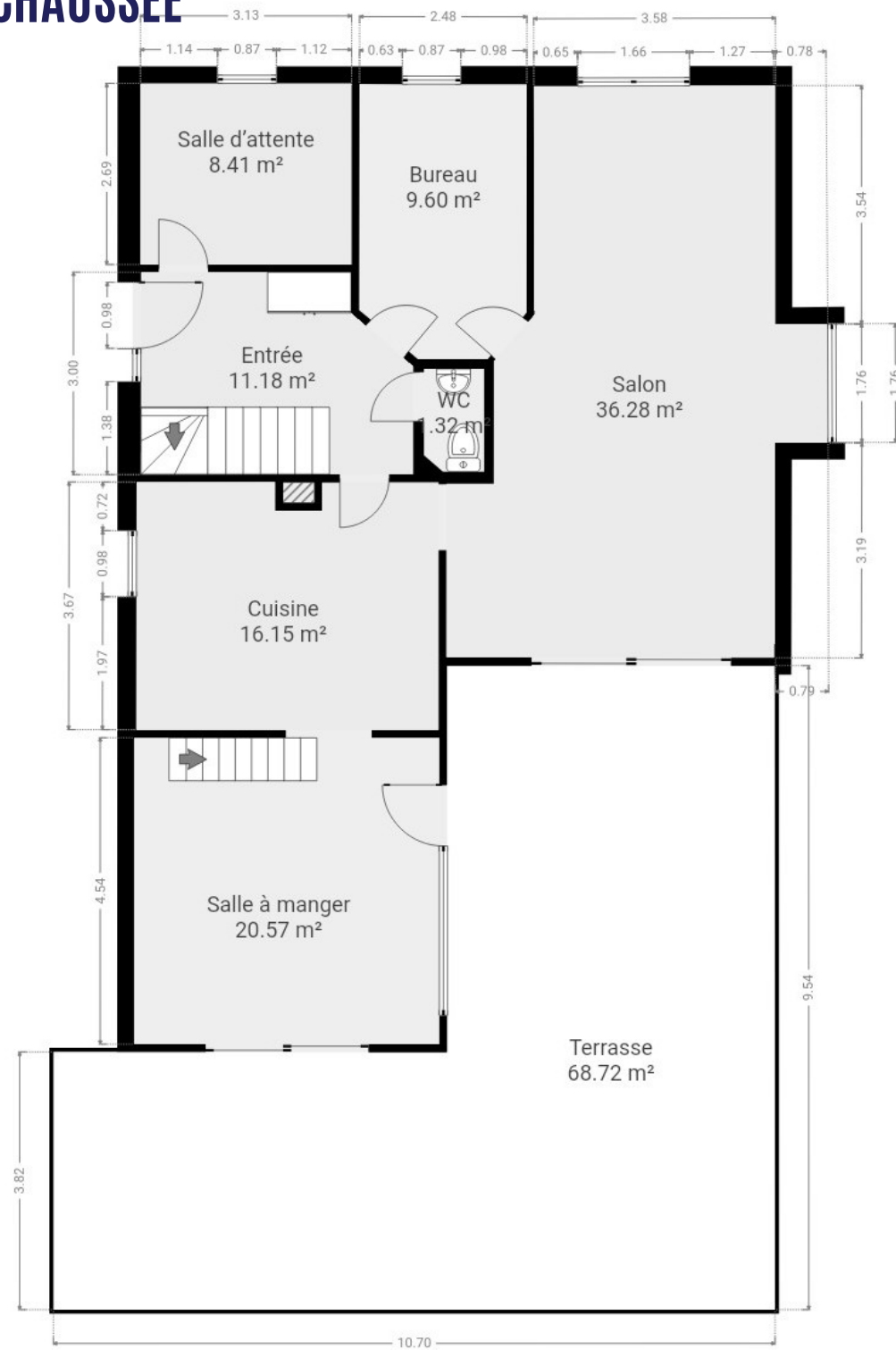
Dans le cas où les droits d'enregistrement sont de 3%, le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **23.043,36 EUR**.



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 **78.211,72 EUR**.



6. CROQUIS | REZ-DE-CHAUSSEE



Niveau 1

Chambre à coucher 15.95 m²

Chambre à coucher 14.25 m²

Chambre à coucher 11.22 m²

Chambre à coucher 6.74 m²

Atelier 20.57 m²

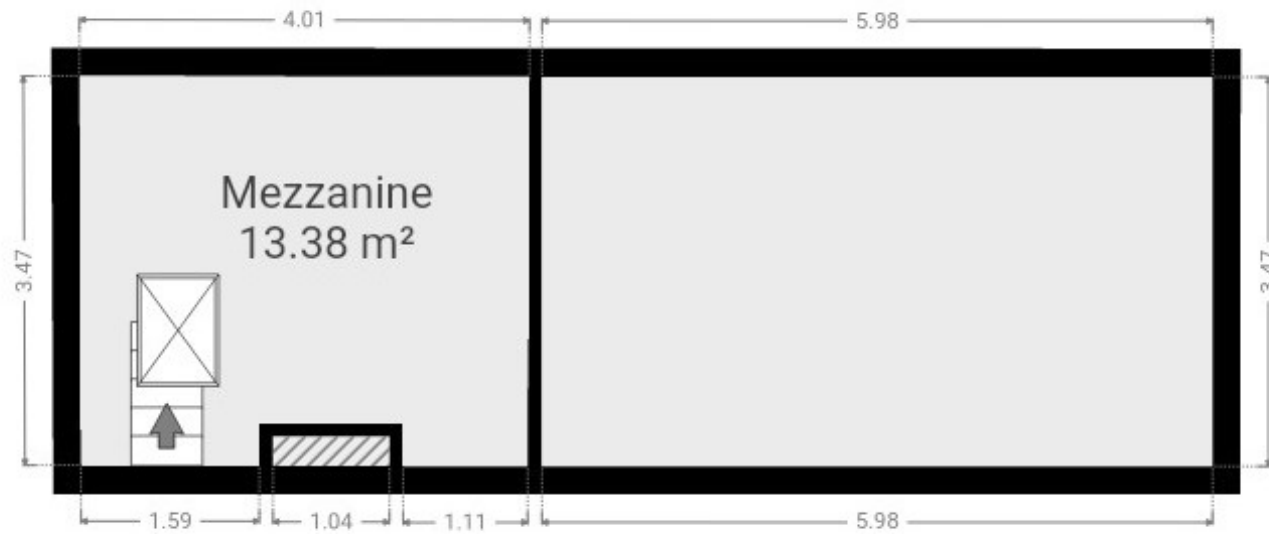
Palier 7.27 m²

Salle de bains 4.68 m²

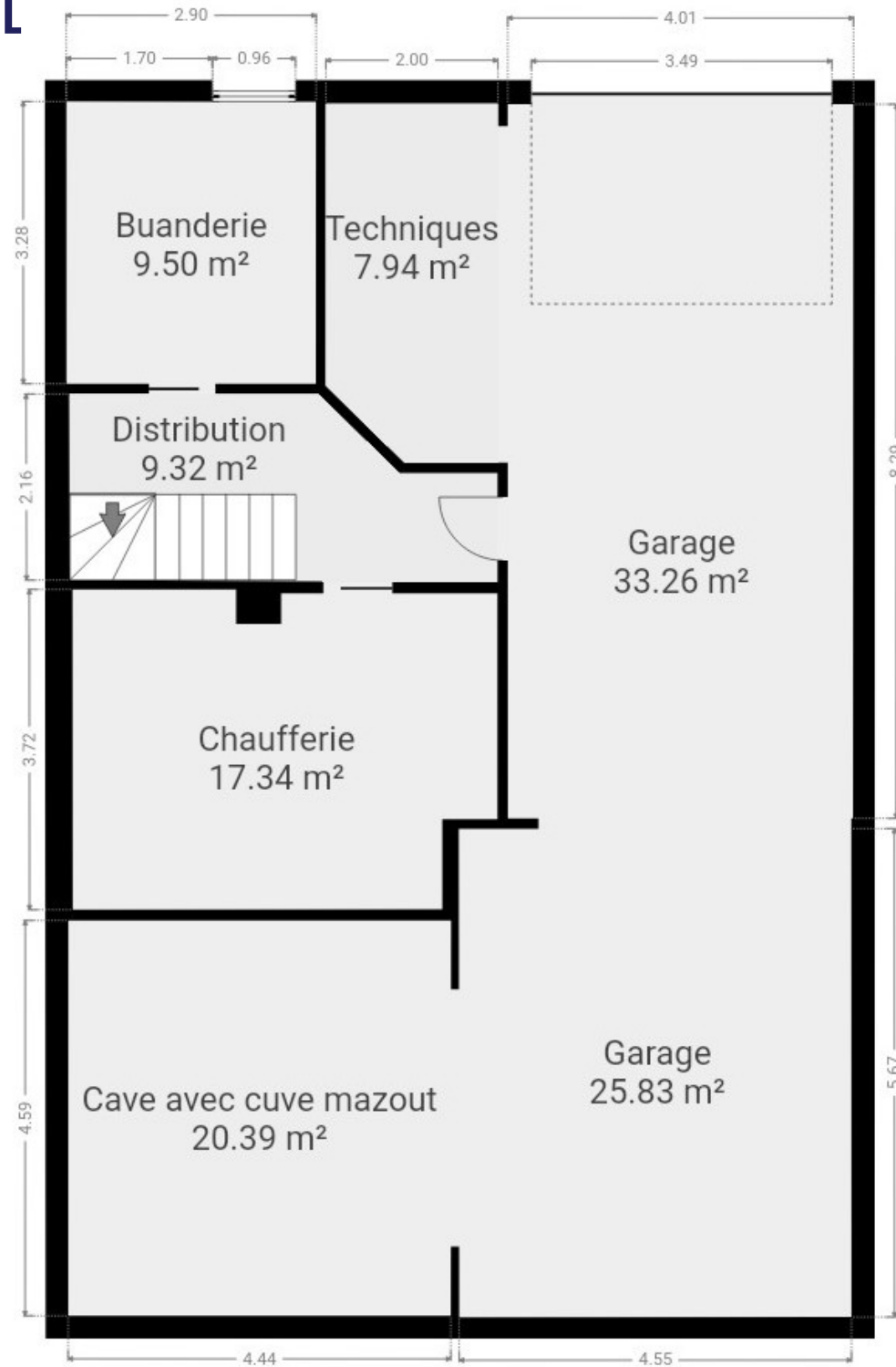
Salle de douches 4.07 m²

Dimensions: 4.19, 1.58, 3.48, 2.07, 4.00, 2.22, 0.95, 0.83, 0.97, 0.68, 1.15, 2.02, 1.48, 0.96, 0.79, 1.23, 3.23, 3.47, 4.54, 4.53

6. CROQUIS | COMBLES



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	4

Toiture

Type	Multiple versant
Charpente	En bois de type fermes-chaînages
Couverture de toit	Tuiles béton couleur automne
Gouttière et descentes d'EP	Zinc

Maçonnerie

Soubassement	Briques VAN DER SANDEN couleur MOSA mod. 65
Elévation	Briques et blocs béton
Parement	Briques (idem que le soubassement)

Isolation

Voir certificat énergétique

Chauffage

Type	Chauffage central
Générateur	Chaudière de marque OERTLI (2010)
Citerne	Aérienne (sous-sol) d'une capacité de 2.400 litres – dernier remplissage en mai 2025 (2.000 litres, soit +/- 1.500 EUR)
Diffusion	Radiateurs panneau en acier laqué blanc, de type double panneau avec ailettes convectrices (type 22)
Régulation	Thermostats d'ambiance HONEYWELL et vannes thermostatiques
Production d'ECS	Par la chaudière
Air conditionné	Unité murale de climatisation réversible (pompe à chaleur air-air) de marque Saunier Duval
Chauffage d'appoint	Poêle à bois indépendant avec habillage en acier et pierre naturelle (2006)

Menuiseries extérieures

Châssis	Bois MERANTI
Vitrage	Double
Divers	Fenêtres de toit de type Velux – Porte de garage sectionnelle motorisée (SUPRAMATIC) - Pergola en bois avec couverture vitrée et store de véranda motorisé (protection solaire électrique) - moustiquaires

Electricité

Compteur	Bihoraire (basculé en monohoraire pour les panneaux)
Situation	Garage
Divers	Installation électrique conforme jusqu'en 2035
Consommations approximatives	Acompte mensuelle de +/- 36 EUR

Egouttage

Type	Fosse septique pour 5 à 7 personnes + puits perdu
------	---

Divers

Citernes à eau de pluie	Non
Piscine	Non
Adoucisseur d'eau	Oui, de marque BAYARD
Panneaux photovoltaïques	17 panneaux installés en 2010 Installation photovoltaïque bénéficiant d'une décision favorable du SPW relative à la révision du facteur « k », permettant le maintien des certificats verts conformément à la réglementation en vigueur.

Extérieurs

Jardin	Oui, avec un chalet de jardin
Contenance	+/- 1.100 m ²
Orientation	Ouest
Terrasse	Oui
Superficie	+/- 68 m ²
Orientation	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

Plafonnés et peints. Crédence en granit naturel bleuté, finition polie.

Mobilier

- Plan de travail en granit naturel bleuté, finition polie.
- Ilot central : 2 grands tiroirs équipés de petits tiroirs, 2 tiroirs à couverts, étagères, coin déjeuner pour 2 personnes.
- Meubles bas : 3 armoires simple porte, 2 tiroirs à couverts, étagères, 2 armoires double porte, armoire pivotante.
- Meubles suspendus : 1 armoire double porte.
- Colonne : 2 tiroirs à couverts, 1 armoire simple porte.

Electroménagers

- Congélateur encastré avec 3 tiroirs (SMEG).
- Frigo encastré (SMEG).
- Four encastré (SMEG).
- Lave-vaisselle encastré (ZANUSSI).
- Hotte (NOVY).
- Piano de cuisson (SMEG) en acier inoxydable avec table de cuisson au gaz propane à 6 foyers, 2 fours électriques, un programmateur électronique et des grilles en fonte.

Sanitaires

Evier simple bac en résine noire. Dévidoir. Robinet mitigeur monocommande (LUISINA) avec douchette.



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

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Partiellement carrelés.

Sanitaires/Equipements

- Ensemble comprenant : 2 armoires double porte, 2 lavabos, 2 robinets mitigeurs monocommandes.
- Miroir avec système d'éclairage.
- Tube de douche. Paroi en verre.
- Panoplie douche avec robinet mitigeur thermostatique (GROHE) et pommeau.
- Accessoires.



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

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Entièrement carrelés.

Sanitaires/Equipements

- Cuvette sur pied.
- Lavabo sur pied. Robinet mitigeur monocommande.
- Armoire suspendue double porte avec miroirs et système d'éclairage.
- Baignoire encastrée. Robinet mitigeur monocommande (GROHE). Pommeau de douche.
- Accessoires.



7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : BUANDERIE

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Blocs ou briques peints.

Equipements

- Emplacement machine à laver.
- Emplacement séchoir. .
- Ensemble de meubles stratifiés avec :
2 tiroirs, 2 armoires double porte et 1 colonne.



7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : TOILETTE (rez-de-chaussée)

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Partiellement carrelés.

Equipements

- Cuvette sur pied.
- Lave-main suspendu. Robinet eau froide.
- Étagère.
- Miroir.
- Accessoires.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Zone d'habitat
Schéma de développement	Oui Classe C → 0 à 7 log/h
Permis d'urbanisme ?	Oui
Date	12 juin 1991
Objet	Construction d'une habitation
Date	26 août 1986
Objet	Agrandissement d'une habitation
Date	14 septembre 2010
objet	Remplacement de deux portes de garage en une seule porte
Lotissement	Non
Permis d'environnement ?	Non
Date du permis d'urbanisme	Sans objet
Objet	Sans objet
Certificat d'urbanisme ?	Non
Constat d'infraction ?	Non
Divers	Le bien est repris à l'atlas des sentiers et chemins vicinaux, ce qui implique l'existence d'un tracé de voirie théorique susceptible d'emporter un droit de passage public. Aucune réouverture ni usage effectif n'est constaté à ce jour. Les candidats-acquéreurs sont invités à se renseigner auprès des autorités compétentes quant à la situation juridique exacte et aux éventuelles implications.
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	Oui, disponibles sur demande

9. SERVITUDES - CONDITIONS SPÉCIALES - DIVISION

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

Les propriétaires déclarent n'avoir concédé aucune servitude.



10. CERTIFICATIONS

Attestation de conformité électrique

Conformité
Date du contrôle
Conforme jusqu'au
Organisme de contrôle

Oui
16 mars 2010
16 mars 2035
BTV

Attestation de conformité des panneaux

Conformité
Date du contrôle
Conforme jusqu'au
Organisme de contrôle

En attente
En attente
En attente
En attente

Certificat énergétique

Code unique
Emissions spécifiques de CO₂
Consommation spécifique d'énergie primaire
Consommation théorique totale d'énergie primaire
Label

20260109020237
78 kg CO₂/m².an
317 kWh/m².an
65 350 kWh/an
D

Attestation étanchéité citerne à mazout

Conformité
Date du contrôle
Valable jusqu'au

Sans objet
Sans objet
Sans objet

Fluxys

Canalisation à proximité
Date du courrier

Non
17 juillet 2026

BDES

Résultat

Gris - Pas de pollution ou de
suspicion de pollution
En attente

Date de l'extrait

Aléa d'inondation

Zone
Axe de ruissellement

Aléa nul
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

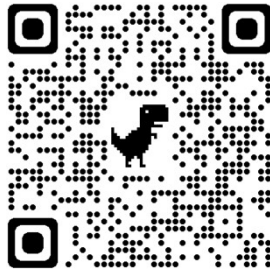
En cas d'accord sur l'offre, nous vous le confirmons par mail en vous invitant à compléter un formulaire acquéreur, lequel est destiné à nous transmettre l'ensemble des informations nécessaires à la rédaction du compromis de vente. Ce formulaire est accessible [ici](#). Dès réception de vos informations,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



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

Justine
MARLAIR

N° IPI : 505.520

0498.82.53.92

justine@pierremarlair.be



MARLAIR x PAN DESIGN