



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Route de Beuzet, 16 5032 Bossière (Gembloux)

Maison parfaitement équipée dans environnement calme



4 + 1



186 m²



1 + 1

520.000



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.

Prise de RDV en ligne sur notre site internet www.pierremarlair.be (onglet « prendre rendez-vous »).

Baignée de lumière et nichée dans un environnement paisible, cette villa parfaitement entretenue séduira les familles en quête d'espace, de confort et de fonctionnalité. Érigée sur une parcelle de 12 ares orientée plein sud, elle offre $\pm 186 \text{ m}^2$ habitables et de généreux volumes.

Le rez-de-chaussée accueille un vaste séjour, une cuisine entièrement équipée, une chambre, un dressing, une salle de douches, une buanderie ainsi qu'un WC indépendant. À l'étage, trois belles chambres complètent l'espace nuit, avec la possibilité d'aménager une seconde salle de douches. Le sous-sol impressionne par ses nombreux espaces de rangement, ses caves, son local chaufferie et son garage deux voitures.

À l'extérieur, le jardin orienté plein sud invite à la détente, tandis que la terrasse avec pergola prolonge agréablement les espaces de vie. Les amateurs de confort apprécieront également la citerne d'eau de pluie, l'adoucisseur d'eau, le système d'alarme et le vaste parking.

Construite en 1994, la maison dispose d'une chaudière à condensation Viessmann au mazout, de châssis PVC et bois à double vitrage, d'une toiture traditionnelle en tuiles et d'un PEB C ($215 \text{ kWh/m}^2.\text{an}$). La toiture orientée sud offre en outre un excellent potentiel pour l'installation de panneaux photovoltaïques. Possibilité pour profession libérale.

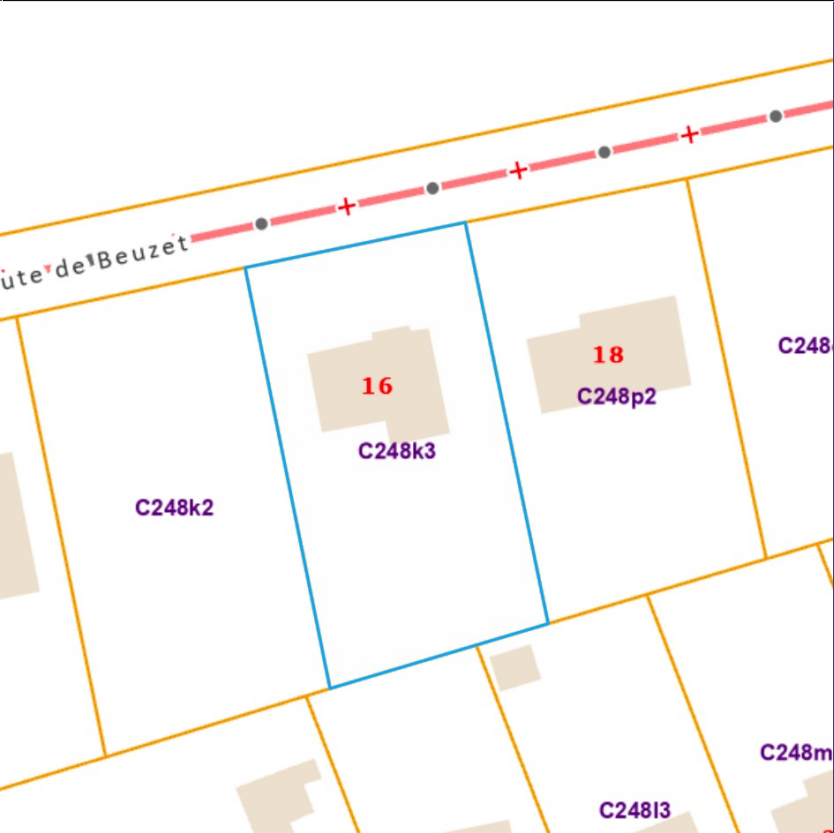
Une propriété complète, immédiatement habitable et évolutive, idéale pour accueillir durablement une famille dans un cadre verdoyant et serein.

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

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 - Route de Beuzet 16		C	0248K3P0000	MAISON	1200.0	---	1995	2F	1165



4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Situation	I : 50°52'26" N L : 4°71'45" E
Contenance du terrain	12 ares
Superficie habitable (*)	+/- 186 m ²
Superficie utile (**)	+/- 350 m ²
Superficie garage	+/- 38 m ² (2 véhicules)
Nombre de chambres	4 (+ 1 poss.)
Nombre de salles d'eau	1 (+ 1 poss.)
Terrasse	Oui, avec pergola
Année ou période de construction	1994
Orientation	Sud en façade arrière
Disponibilité	À l'acte
Etat du bien	Emménageable

(*) Mesures prises in situ et intra muros à l'aide d'un mètre laser. Espaces de rangement (garages, caves, greniers) exclus

(**) Mesures prises in situ et intra muros à l'aide d'un mètre laser. Espaces de rangement (garages, caves, greniers) inclus

5. FINANCIER

Prix de départ 520.000 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	1.165,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2025)	+/- 2.614,95 EUR (RC x 2,2446)
Précompte immobilier (2025)	+/- 1.367,95 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 **21.098,15 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 **70.566,51 EUR**.

Droits d'enregistrement réduits (3% – Région wallonne)

Sous réserve d'acceptation par l'administration, le taux réduit de 3% peut s'appliquer si notamment :

- l'acquéreur est une **personne physique** ;
- il acquiert un bien destiné à devenir son **habitation propre et unique** ;
- il ne **possède pas déjà un autre bien immobilier** affecté (en tout ou en partie) à l'habitation (sauf exceptions légales : succession, indivision, engagement de revente, etc.) ;
- il s'engage à y établir sa **résidence principale** dans les **délais légaux** et à respecter les conditions de maintien ;
- les autres conditions prévues par la législation wallonne sont respectées.

Toute information complémentaire peut être obtenue auprès de l'agence ou du notaire de l'acquéreur.

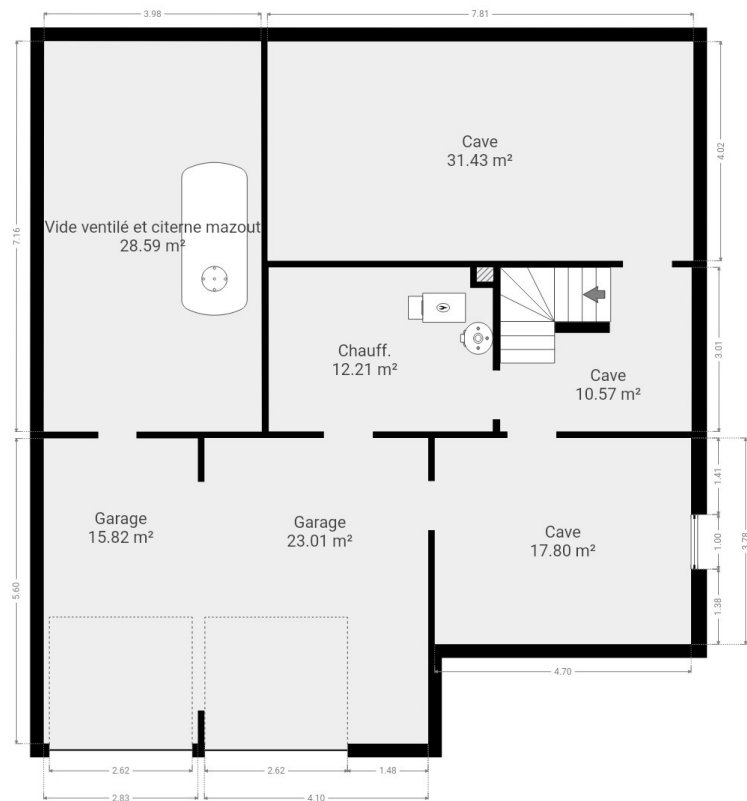


! TIPS !

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



6. CROQUIS | SOUS-SOL



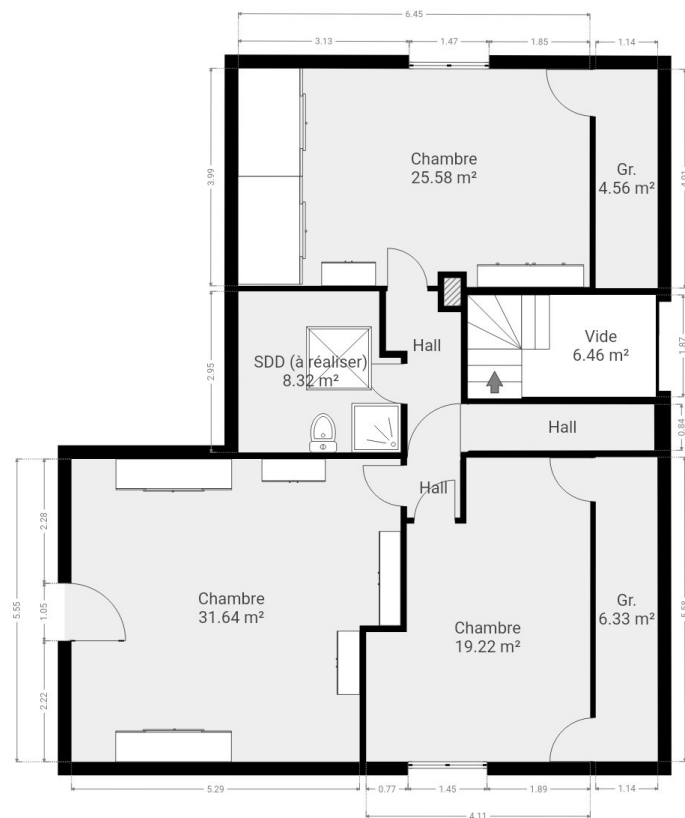
CE CROQUIS EST FOURNI EN L'ETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORTE.

6. CROQUIS | REZ-DE-CHAUSSEE



CE CROQUIS EST FOURNI EN L'ETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORTIE.

6. CROQUIS | ETAGE 1



CE CROQUIS EST FOURNI EN L'ETAT 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	4

Toiture

Type	Multiplés versants
Charpente	Traditionnelle
Couverture de toit	Tuiles
Gouttière et descentes d'EP	Zinc

Maçonnerie

Soubassement	Pierre bleue
Elévation	Béton – Argex dans la cave, terre cuite à partir du rez
Parement	Briques

Isolation

Voir certificat énergétique

Chauffage

Type	Central
Générateur	Chaudière à condensation VIESSMANN VITORONDENS 200-T
Carburant	Mazout
Citerne	Oui, aérienne cylindrique (vide ventilé). Capacité : 4.100 l.
Diffuseur	Radiateurs
Régulation	Vannes thermostatiques et thermostat Boiler couplé à la chaudière
Production d'ECS	

Menuiseries extérieures

Châssis	PVC et bois (velux)
Vitrage	Double haut rendement

Electricité

Compteur	Mono-horaire
Situation	Garage
Divers	/

Egouttage

Type	Fosse septique puis égouts à 35 m de la route. Chambres de visite pour la fosse et les tuyauteries à côté de la terrasse et du garage. Plan disponible.
------	---

Divers

Citerne à eau de pluie	Oui – Reliée à un groupe hydrophore Capacité : 2 x 3.000l – à l'arrière de la maison. Alimente : WC, buanderie, lave-main du WC du rez
Adoucisseur d'eau	Oui – Minimax – Sel
Alarme	Oui – Verisure*
Piscine	Non
Panneaux photovoltaïques	Non – mais belle possibilité sur la toiture orientée Sud
Panneaux solaires	Non

Humidité	XX
----------	----

Extérieurs

Jardin	Oui
Contenance	+/- 350 m ²
Orientation	Sud
Terrasse	Oui
Superficie	+/- 20 m ²
Orientation	Sud

* Le système d'alarme est vendu avec la maison. L'acquéreur fera son affaire personnelle pour reprendre le contrat de télésurveillance. L'acquéreur reconnaît que s'il ne reprend pas le contrat de télésurveillance, VERISURE pourrait exiger de récupérer le matériel installé.



« 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.

Plafonds

Plafonnés et peints.

Mobilier

Plan de travail en pierre naturelle, étagères.

Nombreux rangements.

Electroménagers

- ☞ Taque large 4 zones – induction – marque TEKA
- ☞ Frigo américain – marque SAMSUNG
- ☞ Four à micro-ondes encastré – marque TEKA
- ☞ Four traditionnel encastré – marque TEKA (fonction pyrolyse)
- ☞ Lave-vaisselle encastré – marque TEKA
- ☞ Hotte de marque NOVY.

Sanitaires

Evier en résine assorti au plan de travail. Robinet mitigeur monocommande avec fonction douchette.



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

Revêtement de sol

Tapis plain.

Murs intérieurs

Carrelage.

Plafond

Lambris en PVC.

Équipements et sanitaires

- ☺ Douche. Robinet mitigeur thermostatique. Panoplie douchette à main.
- ☺ Double lavabo sur meuble de rangement. Robinets mitigeurs monocommandes. Miroir. Eclairage.
- ☺ Cuvette sur pied.
- ☺ Sèche-serviettes chauffant avec boost et timer intégré – marque ZEHLER.



7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : SALLE DE DOUCHES (ETAGE) A REALISER

Revêtement de sol

Béton.

Murs intérieurs

Enduits.

Plafond

A réaliser.

Equipements et sanitaires

🚽 Cuvette sur pied.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Zone habitat à caractère rural – Borde une zone agricole
Schéma d'orientation local	En attente
Permis d'urbanisme ?	En attente
Lotissement	Oui – Lotissement de Wasseige – Lot 4
Date du lotissement	21 octobre 1965
Numéro	37.462/U/43
Permis d'environnement ?	Devra être introduit pour la citerne à mazout dont la capacité dépasse 3.000l. A charge du vendeur.
Certificat d'urbanisme ?	Non
Constat d'infraction ?	Non
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	Demandées le 8 juillet 2026, en attente de réception

9. SERVITUDES - CONDITIONS SPÉCIALES

Le titre de propriété a été consulté, il n'y est fait mention d'aucune servitude ou condition spéciale.

Le propriétaire confirme qu'il n'a octroyé aucune servitude ou condition spéciale qui ne figurerait pas dans son titre de propriété.

*Note : les informations urbanistiques dites notariales ont été commandées le 8 juillet 2026 au service de l'urbanisme de la commune de Gembloux et seront 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

Non-conforme

Date du contrôle

23/07/2026

A remettre en conformité pour

23/07/2027

Certificat énergétique

Code unique

20260716018030

Emissions spécifiques de CO₂

53 kg CO₂/m².an

Consommation spécifique d'énergie primaire

215 kWh/m².an

Consommation théorique totale d'énergie primaire

41.850 kWh/an

Label

C

Attestation étanchéité citerne à mazout

Conformité

Conforme et étanche

Date du contrôle

23/07/2026

Valable jusqu'au

23/07/2029

Fluxys

Canalisation à proximité

Non

Date du courrier

07 juillet 2026

BDES

Résultat

Pas d'indice de pollution

Date de l'extrait

20 avril 2026

Aléa d'inondation

Zone de ruissellement

Non

Aléa inondation

Nul

Déclarations du propriétaire

Depuis qu'il en est propriétaire, le bien n'a jamais été inondé

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.

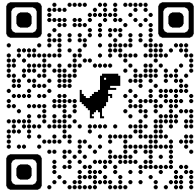
Nous rédigeons ensuite le projet de compromis, soumis à la lecture et aux commentaires de toutes les parties et de leurs notaires. C'est également à cette étape que la garantie prévue dans votre offre devra être versée.

Étape 7 – Signature du compromis

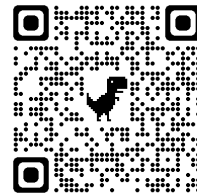
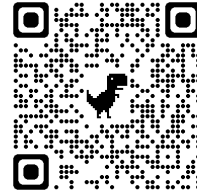
Dès validation du projet, nous procédons à la signature du compromis de vente, soit au bureau, soit à distance.



12. NOS RÉSEAUX



facebook



13. 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