



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue Sopré 5641 - FURNAUX

Maison en pierre au potentiel incroyable



3



305 m²



1

340.000



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.

Visite sur RDV en contactant le propriétaire au 0496 46 31 16.

Située dans le village de Furnaux, cette authentique maison en pierre 3 façades séduit par son caractère et son potentiel d'évolution, sur une parcelle de +/- 10 ares offrant un cadre verdoyant et dégagé. Le rez-de-chaussée s'ouvre sur un hall central distribuant un agréable séjour composé d'un salon lumineux, une cuisine équipée avec espace repas, ainsi qu'un bureau offrant une belle surface polyvalente, idéale pour un aménagement en espace profession libérale ou pour une chambre parentale. Les espaces de service complètent ce niveau avec buanderie, cellier, WC et accès vers un garage profond. À l'étage, le hall de nuit dessert deux chambres, une salle de bains et l'accès à un vaste grenier aménageable permettant la création d'une chambre supplémentaire. Le sous-sol propose une cave de rangement.

À l'extérieur, le bien bénéficie d'un beau jardin bien intimisé et clôturé et d'une terrasse d'environ 45 m², idéale pour profiter du calme environnant. Techniquement, la maison repose sur une construction traditionnelle en pierre avec toiture en ardoises, châssis bois double vitrage et chauffage central au mazout via chaudière Saint-Roch. L'installation électrique sera remise en conformité par les vendeurs pour la vente.

Sur le plan énergétique, le bien présente un PEB D (299 kWh/m².an), offrant une base saine pour des améliorations futures.

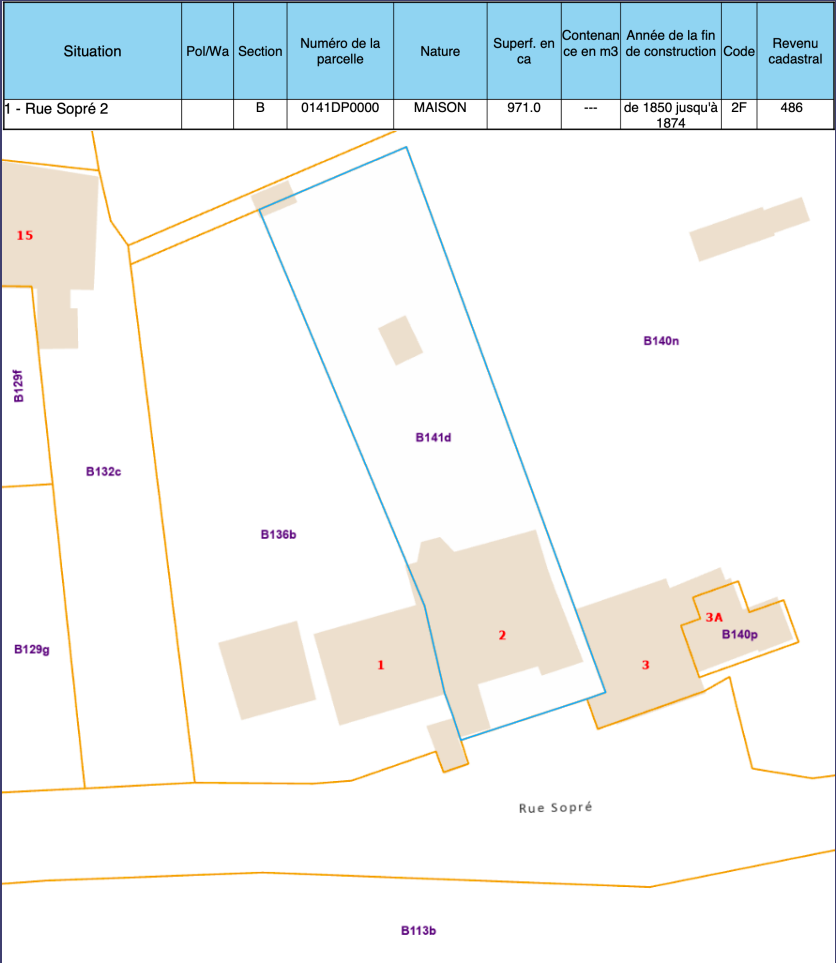
Par son volume, ses espaces modulables et son environnement, cette propriété constitue une opportunité intéressante tant pour une habitation familiale que pour un projet valorisant à moyen terme.

Le bien est actuellement loué avec un bail de 9 ans moyennant un loyer de 800 euros (renon de 6 mois à donner si occupation souhaitée).

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

Situation	I : 50°30'56" N L : 4°70'73" E
Contenance du terrain	9 ares 71 centiares
Superficie habitable (*)	+/- 180 m ²
Superficie utile (**)	+/- 305 m ²
Superficie garage	+/- 23 m ²
Nombre de chambres	2 + 1 possible au grenier
Nombre de salles d'eau	1
Année ou période de construction	1850 à 1874
Orientation	Sud en façade avant
Disponibilité	Oblig. locatives à respecter
Etat du bien	Emménageable - à rafraichir

(*) Mesures prises in situ et intra muros à l'aide d'un mètreur laser. La superficie est augmentée de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes. Garage compris.

(**) Idem que (*). Pièces de rangement, garages non-compris.

5. FINANCIER

Prix de départ 340.000 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	486,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2025)	1.088,00 EUR
Précompte immobilier (2025)	553,47 EUR

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 **15.068,95 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 **47.630,91 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.

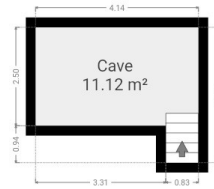


! TIPS !

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

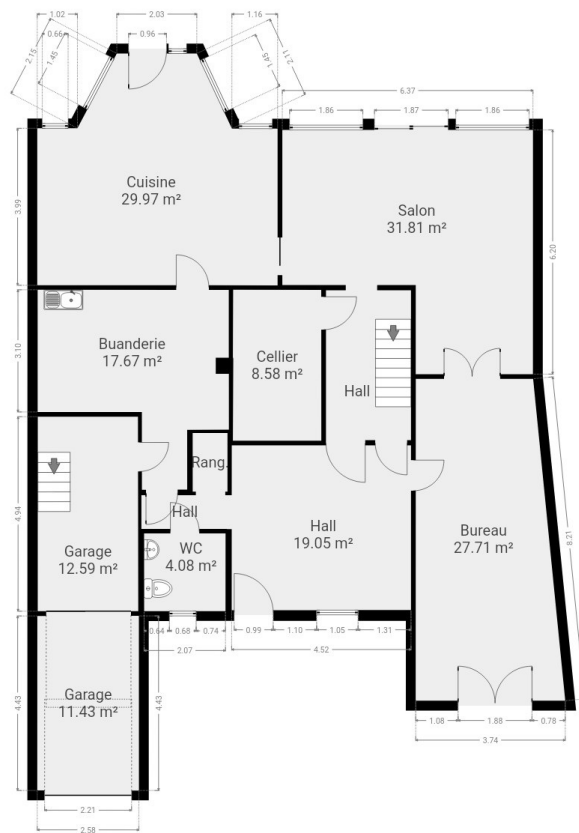


6. CROQUIS | SOUS-SOL



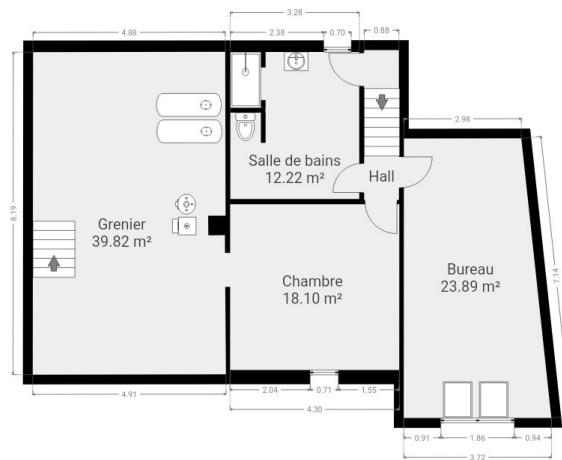
CE CROQUIS EST FOURNI EN L'ETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORTE.

6. CROQUIS | REZ-DE-CHAUSSEE



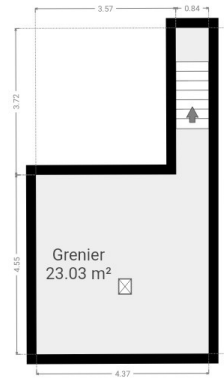
CE CROQUIS EST FOURNI EN L'ETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORTE.

6. CROQUIS | ETAGE 1



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

6. CROQUIS | ETAGE 2



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 – pierre
Nombre de façades	3

Toiture

Types	Deux versants
Charpentes	Traditionnelles
Couvertures de toit	Ardoises pour la maison Tuiles pour le garage
Gouttières et descentes d'EP	Zinc

Maçonnerie

Soubassement	/
Élévation	Pierres et blocs béton (garage)
Parement	Pierres

Isolation

Voir certificat énergétique

Chauffage

Type	Central
Générateur	Chaudière de marque SAINT-ROCH
Carburant	Mazout
Citerne	Citernes aériennes métalliques couplées (+/- 2.400 l.)
Diffuseurs	Radiateurs en acier
Régulation	Thermostat d'ambiance et VT
Production d'ECS	Boiler couplé à la chaudière de marque SAINT-ROCH
Appoint	Poêle à bois (DOSSIN)

Système de ventilation

Type	OAR et OER (voir certificat énergétique)
------	---

Menuiseries extérieures

Châssis	Bois
Vitrage	Double haut rendement principalement
Divers	Porte de garage basculante motorisée

Electricité

Compteur	Bi-horaire
Situation	Garage
Divers	/

Egouttage

Type	Egout communal
------	----------------

Divers

Citerne à eau de pluie	A contrôler
Groupe hydrophore	A contrôler
Adoucisseur d'eau	Non
Alarme	Non
Piscine	Non
Panneaux photovoltaïques	Non
Panneaux solaires	Non

Extérieurs

Jardin	Oui
Contenance	+/- 400 m ²
Orientation	Nord
Terrasses	Oui
Superficie	+/- 45 m ²
Orientation	Nord



! 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 carrelée.

Plafonds

Plafonnés et peints. Puits de lumière.

Mobilier

Plan de travail et étagères.
Nombreux rangements.

Electroménagers

- ☞ Lave-vaisselle de marque BOSCH.
- ☞ Table de cuisson vitrocéramique 4 zones de marque ARISTON.
- ☞ Four encastré de marque AEG.
- ☞ Hotte d'extraction de marque BOSCH.

Sanitaires

Evier. Robinet mitigeur monocommande. Fonction douchette.



7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : SALLE DE DOUCHES 1

Revêtement de sol

Parquet.

Murs intérieurs

Carrelage.

Plafond

Plafonné et peint.

Équipements et sanitaires

- ☺ Douche encastrée. Robinet mitigeur thermostatique. Panoplie douchette à main.
- ☺ Lavabo sur meuble de rangement. Robinet mitigeur monocommande. Miroir. Éclairage.
- ☺ Cuvette sur pied.

Divers

Accès vers grenier aménageable.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Zone habitat à caractère rural
Schéma de développement	En attente
Permis d'urbanisme ?	En attente
Date	En attente
Objet	En attente
Lotissement	Non
Permis d'environnement ?	Non
Certificat d'urbanisme ?	En attente
Constat d'infraction ?	En attente
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	Demandées le 24 mars 2026

9. SERVITUDES - CONDITIONS SPÉCIALES

Le titre de propriété est en attente de réception.

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 demandées le 24 mars 2026 au service de l'urbanisme de la commune de Mettet, seront disponibles sur demande dès réception.

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

Infractions

Non-conforme

Absence des schémas et plans. En cours de réalisation

Certificat énergétique

Code unique

Emissions spécifiques de CO₂

Consommation spécifique d'énergie primaire

Consommation théorique totale d'énergie primaire

Label

20251127017157

74 kg CO₂/m².an

299 kWh/m².an

85.152 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

25 mars 2026

BDES

Résultat

Date de l'extrait

Pas d'indice de pollution

28/04/2026

Aléa d'inondation

Zone de ruissellement

Aléa inondation

Oui

Aléa moyen



Déclarations des propriétaires :

Lors des inondations exceptionnelles de 2021, il y a eu de l'eau sur la terrasse et sur le parking devant la maison, pas dans la maison. Une maison voisine ayant subi un dégât des eaux, des travaux d'aménagement communaux sont en cours pour la réalisation de plusieurs digues et d'un fossé surmonté de haies pour, le cas échéant, retenir les eaux en amont.

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.

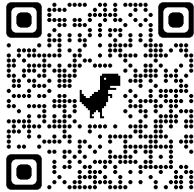
Nous rédigeons ensuite le projet de compromis, soumis à la lecture et aux commentaires de toutes les parties et de leurs notaires. C'est également à cette étape que la garantie prévue dans votre offre devra être versée.

Étape 7 – Signature du compromis

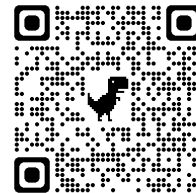
Dès validation du projet, nous procédons à la signature du compromis de vente, soit au bureau, soit à distance.



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@pierremairlair.be

MARLAIR x PAN DSGN