



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Chaussée de Dinant, 814/1G 5100 - WEPION

Appartement 3 chambres (+ 1 bureau) en bord de Meuse



3



110 m²



1

1.150





TABLE DES MATIÈRES

1. PRÉSENTATION DU BIEN
2. CONDITIONS DE LA LOCATION
3. PUBLICITÉ ET VISITES
4. CROQUIS
5. EQUIPEMENTS ET FINITIONS
6. CERTIFICATIONS
7. PROCEDURE EN CAS D'INTÉRÊT
8. NOS RÉSEAUX





1. PRÉSENTATION DU BIEN

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

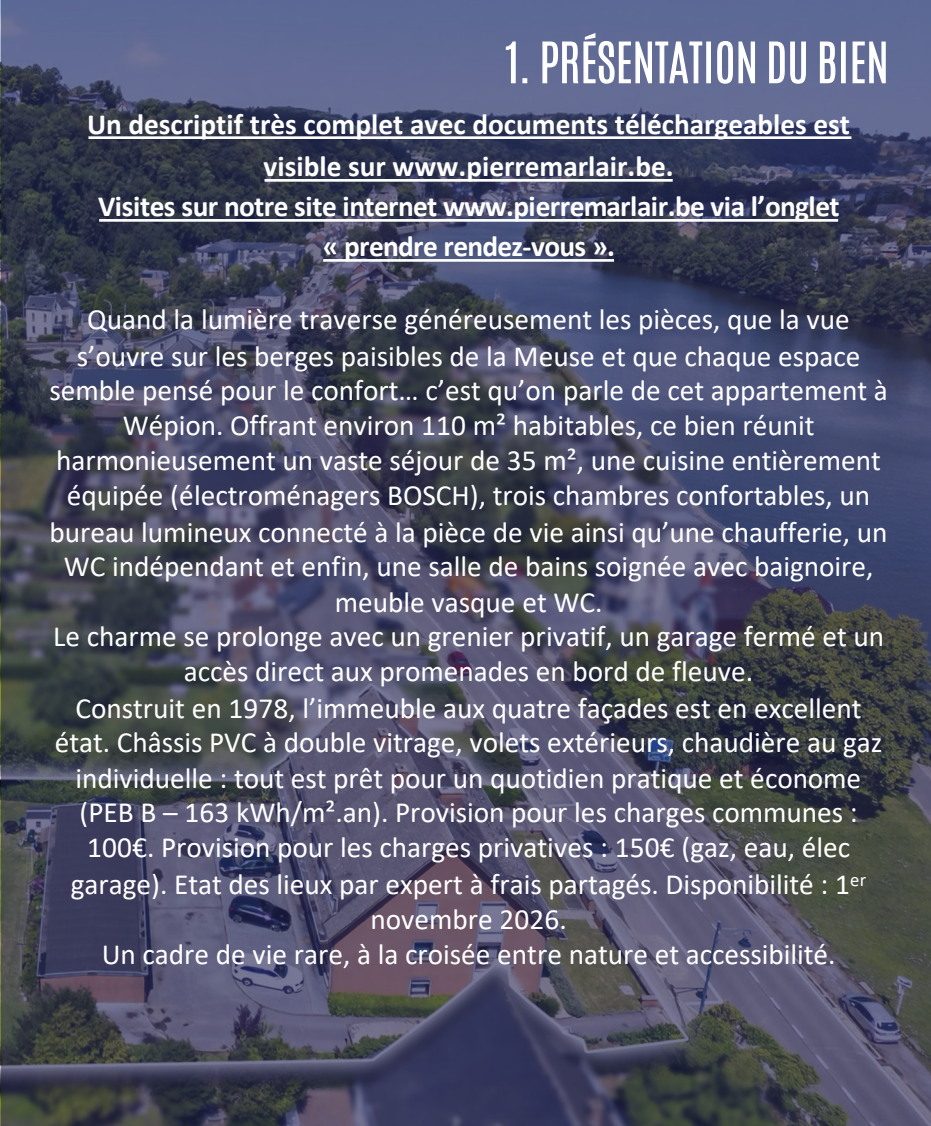
Visites sur notre site internet www.pierremarlair.be via l'onglet « prendre rendez-vous ».

Quand la lumière traverse généreusement les pièces, que la vue s'ouvre sur les berges paisibles de la Meuse et que chaque espace semble pensé pour le confort... c'est qu'on parle de cet appartement à Wépion. Offrant environ 110 m² habitables, ce bien réunit harmonieusement un vaste séjour de 35 m², une cuisine entièrement équipée (électroménagers BOSCH), trois chambres confortables, un bureau lumineux connecté à la pièce de vie ainsi qu'une chaufferie, un WC indépendant et enfin, une salle de bains soignée avec baignoire, meuble vasque et WC.

Le charme se prolonge avec un grenier privatif, un garage fermé et un accès direct aux promenades en bord de fleuve.

Construit en 1978, l'immeuble aux quatre façades est en excellent état. Châssis PVC à double vitrage, volets extérieurs, chaudière au gaz individuelle : tout est prêt pour un quotidien pratique et économe (PEB B – 163 kWh/m².an). Provision pour les charges communes : 100€. Provision pour les charges privatives : 150€ (gaz, eau, élec garage). Etat des lieux par expert à frais partagés. Disponibilité : 1^{er} novembre 2026.

Un cadre de vie rare, à la croisée entre nature et accessibilité.



2. CONDITIONS DE LA LOCATION

Loyer mensuel	1.150 EUR
Ch. communes Type Pour	100 EUR Provision Quote-part de l'occupant dans les frais de fonctionnement des parties communes de l'immeuble
Ch. privatives à verser au propriétaire Type Pour	150 EUR Provision Electricité du garage, eau, gaz
Ch. privatives à payer aux fournisseurs	Electricité
Indemnité déménagement	Aucune
Garantie locative	2 mois de loyer, soit 2.300 EUR via E-DEPO
Assurance RC locative	A souscrire
Durée du bail	3 ans
Animaux	La faculté d'accepter ou non un animal est laissée à la discrétion du propriétaire
Etat des lieux	Par expert, à frais partagés
Disponibilité	1 ^{er} novembre 2026

3. PUBLICITÉ ET VISITES

Le bien est visible sur notre site internet (www.pierremarlair.be) www.immoweb.be.

Vous souhaitez visiter ?
Vous voulez plus d'informations ?
Contactez la personne en charge du dossier

VOTRE CONSEILLER

Antoine MARLAIR

IPI 511.724

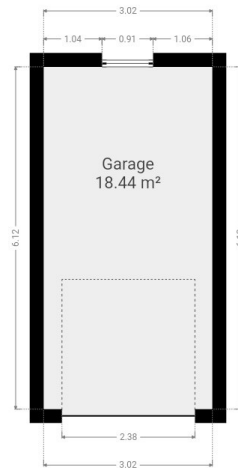
0474.53.67.17

antoine@pierremarlair.be

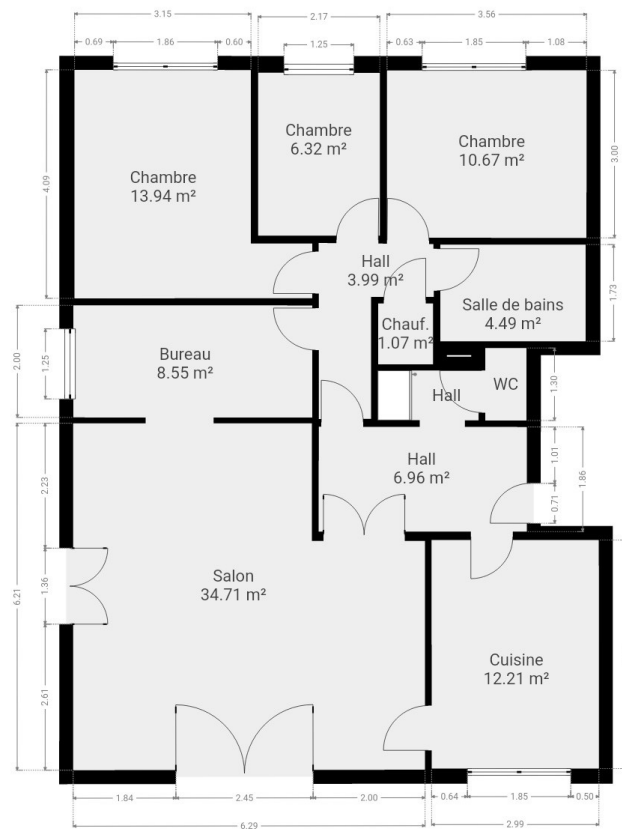


MARLAIR x PAN DESIGN

4. CROQUIS | Appartement 3 - garage (rez) -

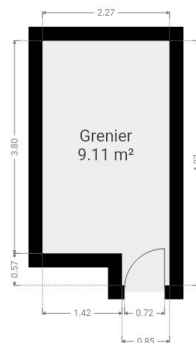


4. CROQUIS | Appartement 3 - appartement (1^{er})



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

4. CROQUIS | Appartement 3 - grenier (3^{ème})



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

5. EQUIPEMENTS ET FINITIONS

Avvertissement : 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 façades

Maçonnerie

Soubassement	/
Elévation	Blocs béton
Parement	Briques

Isolation

Voir chapitre sur les certifications

Chauffage

Type	Individuel - central
Combustible	Gaz de ville
Diffuseurs	Radiateurs
Générateur	Chaudière individuelle de marque Renova Bulex
Régulation	Vannes thermostatiques et thermostat d'ambiance
Production d'ECS	Par la chaudière en instantané
Répartition	/

Système de ventilation

Type	Aucune
------	--------

Compteurs

Electricité	Individuel
Electricité garage	Collectif avec décompteur
Eau	Collectif avec décompteur
Eau garage	Collectif avec décompteur
Gaz	Citerne collective avec compteur individuel (Primagaz)

Menuiseries

Châssis	PVC
Vitrage	Double haut rendement
Divers	Volets extérieurs (électriques ou manuels)
	Porte d'entrée sécurisée

Electricité

Compteur	Bi-horaire
Situation	Communs (rez)
Tableau	1

Egouttage

Type	Commune
Système en place	Égout communal

Divers

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

Panneaux photovoltaïques	Non
Nombre	Sans objet
Puissance	Sans objet
Certificats verts?	Sans objet

Panneaux solaires	Non
Adoucisseur d'eau	Non

Extérieurs

Jardin	Oui - collectif
Contenance	+/- 900 m ²
Orientation	Sud-Ouest
Balcon	Non
Superficie	/
Orientations	/



I TIPS !



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

5. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : CUISINE

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints. Crédence.

Plafond

Plafonné et peint.

Equipements

Mobilier en suffisance

Electroménagers

- 🔌 Frigo + réfrigérateur de marque JUNKER.
- 🔌 Four de marque BOSCH.
- 🔌 Table de cuisson de marque BOSCH.
- 🔌 Hotte à filtre de marque BOSCH.
- 🔌 Lave-vaisselle de marque BOSCH.

Sanitaires

Bac en inox avec évier, égouttoir et rinçoir. Robinet mitigeur monocommande et pommeau rétractable.



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

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Murs carrelés.

Plafond

Plafonné et peint.

Sanitaires

- 🚿 Baignoire en acrylique encastrée. Robinet mitigeur thermostatique. Douche de tête. Paroi mobile.
- 🚰 Lavabo mural en porcelaine. Robinet mitigeur monocommande. Meuble 2 portes avec miroir éclairé et tablettes de rangement pour cosmétiques.
- 🚽 WC sur pied en porcelaine.
- 🚿 Accessoires.





6. CERTIFICATIONS

Certificat énergétique

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

20250717006626
31 kg CO₂/m².an
163 kWh/m².an
20.388 kWh
B

Attestation de conformité électrique

Conformité
Date du contrôle
Conforme jusque
Organisme de contrôle

En attente de réception
En attente de réception
En attente de réception
En attente de réception

Attestation d'étanchéité de la citerne à mazout

Date du contrôle
Résultat
Conforme jusqu'au

Sans objet
Sans objet
Sans objet

Fluxys

Canalisation à proximité
Date du courrier

Non
22/07/2025

BDES

Résultat
Date de l'extrait
Date de validité de l'extrait

Gris (pas d'indice de pollution)
23/07/2025
23/01/2026

Aléa d'inondation

Zone
Axe de ruissellement
Déclarations

Oui (faible à élevé)
Non
Le propriétaire a déclaré que l'immeuble n'avait jamais été inondé depuis qu'il en est propriétaire. Le syndic confirme cette déclaration.

7. PROCEDURE EN CAS D'INTERET



Etape 1 - Enquête de satisfaction

Vous devrez compléter une enquête de satisfaction pour nous transmettre vos impressions sur le bien, mais également sur la prise de rendez-vous, la documentation... Elle est disponible en cliquant [ici](#).

Etape 2 - Formulaire candidature

Lorsque vous aurez complété votre enquête de satisfaction et en cas d'intérêt, vous recevrez automatiquement un formulaire de candidature à compléter, au même format. Ce formulaire de candidature devra être complété scrupuleusement et contenir obligatoirement :

- Copie de la carte d'identité R/V de toutes les parties au contrat (locataire et garant(s) éventuel(s)).

Un passeport peut convenir également.

- Copie des preuves de revenus de toutes les parties au contrat (locataire et garant(s) éventuel(s)).

3 dernières fiches de salaire, avertissement extrait de rôle, fiche de rémunération...

- Copie des preuves du versement des trois derniers loyers.

Uniquement si vous êtes locataire à l'heure actuelle.

Vous pourrez, éventuellement, rajouter tout élément que vous jugerez utile à l'appui de votre candidature. Cela pourrait par exemple être une lettre de motivation décrivant ce que vous a particulièrement plu dans le bien, une lettre de recommandation d'un ancien propriétaire...

Etape 3 - Présentation de la candidature

A notre tour de jouer ! On présente votre dossier 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.

7. PROCEDURE EN CAS D'INTERET (bis)

Etape 4 - Accord ou refus de la candidature

Dès que le propriétaire nous a transmis son accord ou son refus sur le dossier de candidature, nous vous avertissons par mail.

Etape 5 - Versement du 1^{er} loyer + charges

En cas d'accord sur votre dossier de candidature, nous vous le confirmons par mail en vous invitant à verser, à titre d'acompte, le 1^{er} loyer + charges sur notre compte de tiers.

Cet acompte est conservé par l'agence et par le propriétaire (50% / 50%) à titre d'indemnités en cas de désistement de votre part avant la signature du bail.

Dès réception de ce versement, nous procédons à la rédaction du bail et à la coordination des démarches pour la constitution de la garantie locative et la souscription d'une assurance locative, si nécessaire.

Dès que le bail est prêt, il vous est transmis pour lecture et commentaires avec toutes les annexes légales et quelques documents utiles.

Etape 6 - Signature du bail

Dès que le bail est validé par tout le monde, nous procédons à la signature du bail, au bureau ou par signature électronique via l'outil DocuSign.

Etape 7 - Etat des lieux

Dès que le bail est signé (ou quelques jours avant), nous coordonnons l'organisation de l'état des lieux d'entrée qui sera réalisé à l'amiable ou par expert à frais partagés (50%/50%) (voir conditions de location ci-avant).

Etape 8 - Et après?

Après l'enregistrement des documents, notre mission est terminée.

Nous n'intervenons plus dans le dossier. Toute question doit être posée au propriétaire du bien.

8. NOS RÉSEAUX



facebook

