



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Chemin des Vignerons, 101 5100 - Wépion

Maison de plain pied sur un terrain de 6,20 ares



3



92 m²



1

230.000





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. Situation locative
10. Servitudes et conditions spéciales
11. Certifications
12. Nos réseaux
13. Publicité et visites





1. PRESENTATION DU BIEN

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

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

À Wépion, le long du chemin des Vignerons, découvrez une rare maison de plain-pied, une typologie particulièrement recherchée, idéalement située à proximité des commerces, services et commodités.

Entièrement organisée sur un seul niveau, elle offre $\pm 79 \text{ m}^2$ habitables et une distribution fonctionnelle. Le hall central dessert un séjour de $\pm 30 \text{ m}^2$, une cuisine séparée, trois chambres ainsi qu'une salle de bains avec WC. Un garage de $\pm 24 \text{ m}^2$ complète utilement l'ensemble.

À l'extérieur, la maison profite d'un terrain compact et clôturé, facile à entretenir, comprenant $\pm 500 \text{ m}^2$ de jardin et une coursive/terrasse de $\pm 20 \text{ m}^2$. Un bel équilibre pour qui souhaite profiter d'un véritable extérieur sans les contraintes d'une grande propriété.

Construite en 1972, la maison nécessite une rénovation et offre ainsi l'opportunité de la remettre au goût du jour. Chauffage central au mazout, châssis PVC double vitrage, toiture à quatre versants en tuiles et feu ouvert dans le séjour.

PEB G – $521 \text{ kWh/m}^2 \cdot \text{an}$. Installation électrique non conforme.

Une maison de plain-pied rare sur le marché, à moderniser, séduisante par sa situation, sa fonctionnalité et son extérieur à taille humaine.

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 - Chemin des Vignerons 101		B	0311P0000	MAISON	620.0	---	1972	2F	1105

4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°42'15" N L : 4°85'86" E
Contenance du terrain	8 ares 71 centiares
Superficie habitable (*)	+/- 79 m ²
Superficie utile (**)	+/- 103 m ²
Superficie jardin	+/- 500 m ²
Superficie living	+/- 30 m ²
Nombre de chambres	3
Nombre de salle d'eau	1
Nombre de toilette	1
Nombre de garage	1
Année ou période de construction	1972
Orientation	Sud-Ouest en façade avant
Disponibilité	A l'acte
Etat du bien	À rénover

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

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

5. FINANCIER

Prix de départ

230.000 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	1.105,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2025)	+/- 2.480,00 EUR (RC x 2,2446)
Précempte immobilier (2025)	+/- 1.390,35 EUR (RCI x 0,560625)

Frais d'acquisition*

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 **11.324,67 EUR**.

Si l'acquéreur remplit les conditions légales, à savoir être primo-acquéreur ne pas être déjà propriétaire ou être propriétaire s'engageant à revendre son bien actuel dans un délai de trois ans, il pourra bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement à 3%, à condition de se domicilier dans le bien endéans les 3 ans et durant au moins 3 ans.

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 **33.524,74 EUR**.

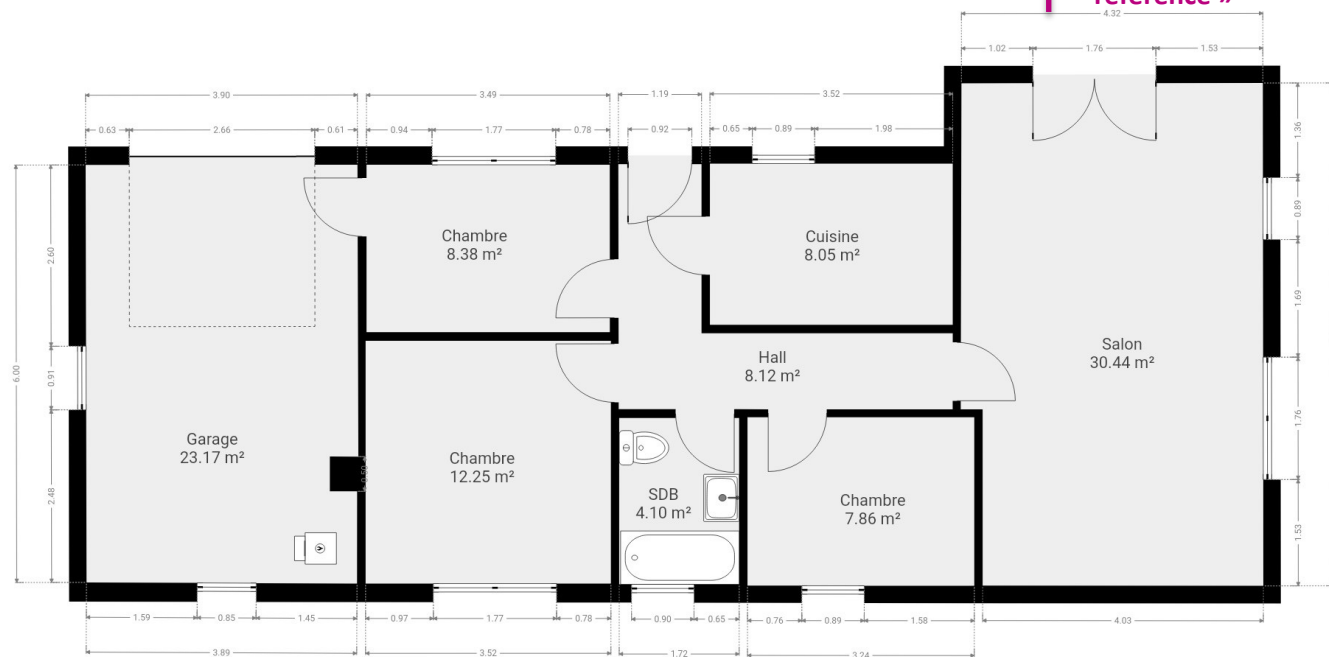


6. PLANS | REZ-DE-CHAUSSEE

! TIPS !



Le plan détaillé de chaque pièce est téléchargeable sur notre site internet, à l'annonce du bien, en cliquant sur l'onglet « Documents de référence »



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	4 versants
Charpente	Préfabriquée en bois
Couverture de toit	Tuiles métalliques (panneaux)
Gouttière et descentes d'EP	Zinc

Maçonnerie

Soubassement	Pierre
Élévation	Blocs de béton et panneaux structuraux
Parement	Brique

Chauffage

Type	Central
Appareillage	Chaudière de marque FER
Combustible	Mazout
Citerne	Enterrée – Capacité : 2.500 l.
Appoint	Feu ouvert dans le salon, à faire contrôler avant utilisation
Radiateurs	Acier
Régulation	Vanes thermostatiques
Production d'ECS	Par la chaudière (boiler intégré)

Système de ventilation

Type	/
------	---

Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Individuel
Mazout	Citerne

Menuiseries extérieures

Châssis	Double
Vitrage	PVC
Divers	Néant

Electricité

Compteur	Mono-horaire
Situation	Garage
Tableau	Oui (garage)

Egouttage

Type	Collectif
Système en place	Communal

Divers

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

Panneaux photovoltaïques	Non
Nombre	/
Puissance	/
Certificats verts?	/

Panneaux solaires	Non
-------------------	-----

Adoucisseur d'eau	Non
-------------------	-----

Extérieurs

Jardin	Oui
Contenance	+/- 500 m ²
Orientation	Sud-Ouest avant
Terrasse	Oui - cursive
Superficie	+/- 20 m ²
Orientation	Sud-Ouest avant



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

7. EQUIPEMENTS & FINITIONS | Détails des Pièces : Cuisine

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints ou tapisserie.
Crédence carrelée.

Plafond

Lambris.

Equipements

- ☞ Meubles.
- ☞ Cuisinière avec table de cuisson vitrocéramique et four.
- ☞ Hotte.
- ☞ Sanitaires : évier double bac en inox. Robinet mitigeur monocommande.



7. EQUIPEMENTS & FINITIONS | Détails des Pièces : Salle de bains

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Plafonnées et peints ou tapisserie.

Portions de murs carrelées.

Plafonds

Plafonnés et peints.

Equipements

- 🚿 Baignoire. Robinet mélangeur.
- 🚿 Panoplie douchette.
- 🚿 Evier sur pied. Robinet mitigeur monocommande. Miroir.
- 🚿 Tablette pour cosmétiques.
- 🚿 WC sur pied.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Zone d'habitat
Schéma de développement	Ens. résidentiels et habitats isolés classe C.
Risques naturels	Non
Permis d'urbanisme ?	Oui
Date du permis d'urbanisme	01/04/1972
Objet	Construction d'une habitation
Permis d'environnement ?	Non
Date du permis d'environnement	/
Objet	/
Certificat d'urbanisme ?	En attente
Date du certificat d'urbanisme	/
Objet	/
Permis de lotir ?	En attente
Date du lotissement	/
Plan de lotissement	/
Prescriptions urbanistiques	/
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	En attente de réception
Développement	/

Note : les informations urbanistiques seront disponibles sur demande, dès réception. Les informations urbanistiques ont été demandées le 6 août 2026.

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.

9. SITUATION LOCATIVE

<u>Bail</u>	
Type de bail	/
<u>Dates</u>	
Date de signature du bail	/
Date de début de bail	/
Durée du bail	/
<u>Loyer</u>	
Loyer de base	/
Loyer indexé	/
<u>Charges</u>	
Charges communes	/
Charges privatives	/
<u>Garantie locative</u>	
Montant	/
Type	/
<u>Etat des lieux</u>	
Présence	/
Date de l'état des lieux	/
<u>Enregistrement</u>	
Enregistrement du bail	/
Enregistrement de l'état des lieux	/

! TIPS !

**Le cas échéant, tous les documents
locatifs sont disponibles sur simple
demande.**



10. SERVITUDES ET CONDITIONS SPÉCIALES

Le titre de propriété du vendeur ne comporte aucune servitude ou condition spéciale.

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

Tous les certificats sont téléchargeables sur notre site internet, à l'annonce du bien, en cliquant sur l'onglet « Documents de référence »



! TIPS !

11. CERTIFICATIONS

Attestation de conformité électrique

Conformité

Date du contrôle

Obligation de remettre en conformité avant

Non-conforme

14/08/2026

18 mois après l'acte

Certificat énergétique

Code unique

Emissions spécifiques de CO₂

Consommation spécifique d'énergie primaire

Consommation théorique totale d'énergie primaire

Label

20260813008818

129 kg CO₂/m².an

521 kWh/m².an

65.712 kWh

G

Fluxys

Canalisation à proximité

Date du courrier

Non

En attente

BDES

Résultat

Date de l'extrait

Date de validité de l'extrait

Pas d'indice de pollution

En attente

En attente

Aléa d'inondation

Zone

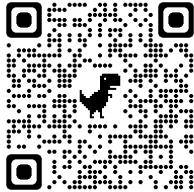
Axe de ruissellement

Non

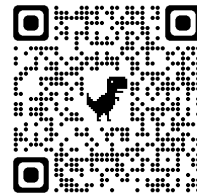
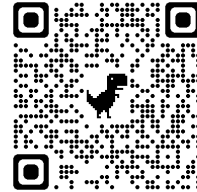
Non



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