



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Chaussée de Charleroi, 415 5032 - CORROY-LE-CHÂTEAU

Villa avec piscine, vue campagne et prestations haut de gamme



4



170 m²



2

950.000



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.

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

Et si le luxe, c'était l'espace, le calme, une vue dégagée sur la nature... et l'évidence de se sentir chez soi ?

Implantée sur un terrain de 47,87 ares, cette villa contemporaine construite en 2021 réunit tout ce que l'on attend aujourd'hui d'une habitation haut de gamme : excellente isolation (PEB A+), châssis triple vitrage en aluminium, électricité conforme, vmc double flux, 27 panneaux photovoltaïques, chauffage par le sol avec pompe à chaleur, piscine, 2 bornes de recharge, domotique...

Elle est composée comme suit sur une superficie habitable de +/- 170 m² (superficie utile : 220 m²) :

Rez-de-chaussée : hall d'entrée, bureau, buanderie, wc indépendant, pièce de vie avec cuisine US full équipée de +/- 51 m², garage avec douches.

1^{er} étage : suite parentale avec salle de douches et dressing, 3 chambres, salle de douches/bains, wc indépendant.

Sous-sol : cave et vide ventilé.

Nous notons également : mur anti-bruit, situation idéale, vue dégagée, beaux volumes, parking extérieur 4 voitures, barrière électrique avec caméra, alarme, système de vidéo surveillance,...

Une maison entretenue avec soin, habitée avec amour.

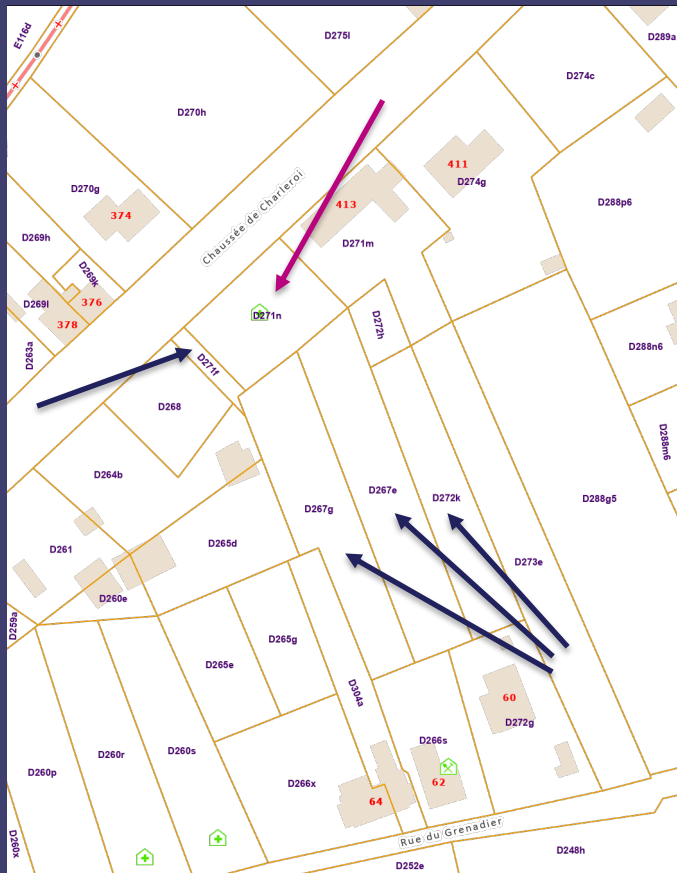
Une page se tourne... Et si c'était à vous d'écrire la suite ?

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

Gembloux, 12^{ème} division, Corroy-le-Château, section D, numéros 271N, 271F, 267G, 267^E, 272K



4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Situation	I : 50°54'89" N L : 4°66'17" E
Contenance du terrain	47 ares 87 centiares
Superficie habitable (*)	+/- 170 m²
Superficie utile (**)	+/- 220 m²
Superficie living avec cuisine US	+/- 51 m²
Nombre de chambres	4
Bureau	1
Emplacements parking ext.	4
Garage	1
Nombre de pièces sanitaires	2
Année ou période de construction	2021 (enrôlement au précompte immobilier)
Orientation	Sud-Est en façade arrière
Disponibilité	1 ^{er} novembre 2026
Etat du bien	Neuf

(*) 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 et cave non compris.

(**) Idem que (*). Garage et cave 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
950.000 EUR

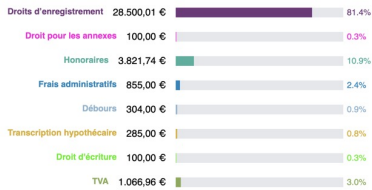
Ce prix est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre. Sous réserve d'acceptation du propriétaire. Voir « Conditions de la vente »

Informations fiscales

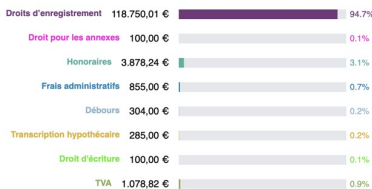
Revenu cadastral net	1.489,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2025)	+/- 3.342,00 EUR (RC x 2,2446)
Précompte immobilier (2025)	+/- 1.748,29 EUR (RCI x 0,523125)

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 **35.032,71 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 **125.351,07 EUR**.

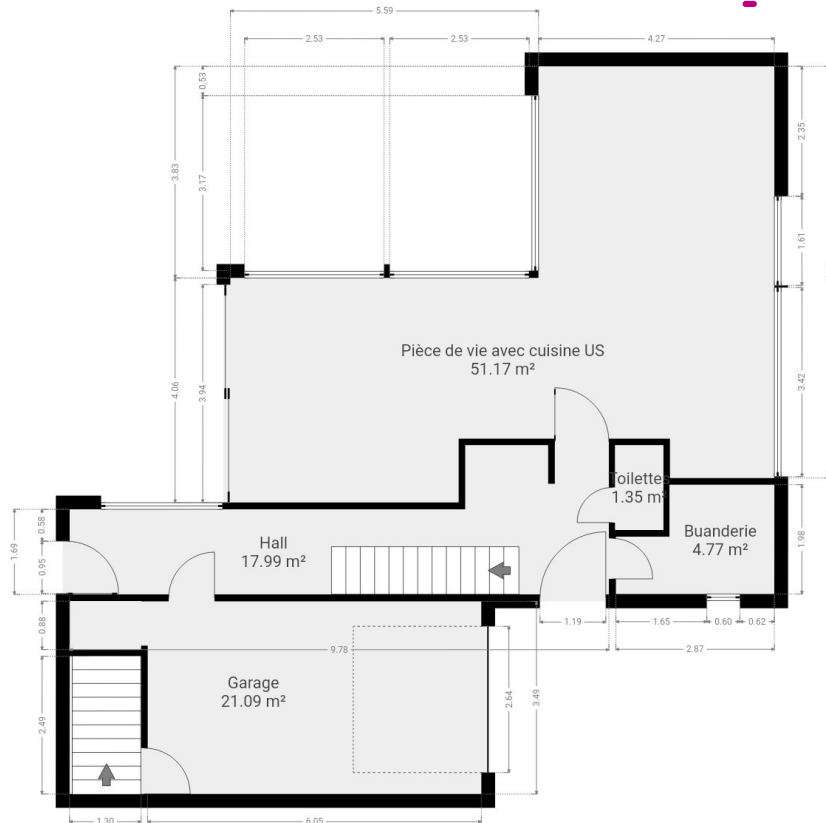


6. CROQUIS | REZ-DE-CHAUSSEE

! 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 »

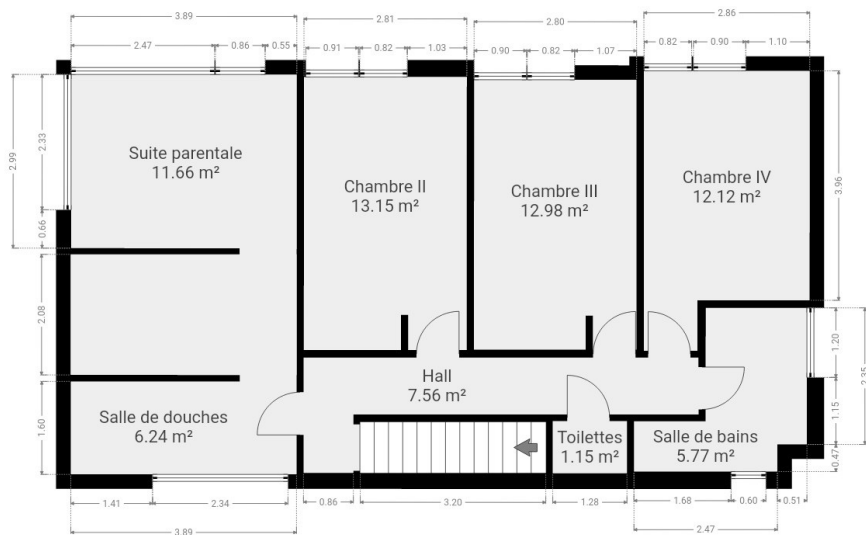


6. CROQUIS | ETAGE 1

! 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 »



6. CROQUIS | SOUS-SOL

! 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	Traditionnel
Nombre de façades	4

Toiture

Type	Plate
Charpente	Hourdis
Couverture de toit	EPDM
Gouttière et descentes d'EP	Zinc

Maçonnerie

Soubassement	Crépi
Elévation	Blocs béton
Parement	Crépi

Isolation

Voir certificat énergétique

Chauffage

Type	Chauffage à circulation d'eau chaude par le sol
Générateur	Pompe à chaleur
Carburant	Électricité
Régulation	Thermostat d'ambiance (DE DIETRICH)
Production d'ECS	Par la chaudière (DE DIETRICH)
Appoint	Néant

Système de ventilation

Type	Double flux (VASCO DX5)
------	-------------------------

Menuiseries extérieures

Châssis
Vitrage
Divers

Alu
Triple

Porte de garage sectionnelle motorisée (HORMANN),
portail d'entrée électrique avec vidéo

Electricité

Compteur
Situation
Divers

Compteur intelligent

Garage

2 bornes de recharge (WALBOX), raccordement
prévu pour l'installation d'une batterie

Egouttage

Type

Fosse septique → drain de dispersion

Divers

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

Oui

10.000 litres

Oui (robinets de extérieurs, machine à laver, wc)

Adoucisseur d'eau

Oui (DS WATER)

Piscine

Oui

Cuve béton (Longueur : 12,95 m – largeur : 3,5 m –
profondeur : 1,50 m) + liner de qualité supérieure –
filtre à sable – réglage chlore/PH automatique – volet
électrique solaire – pompe à chaleur – plage (2m)

Panneaux photovoltaïques
Nombre
Onduleurs
Puissance

Oui

27

Oui

6,03 kWc + 5,26 kWc

Alarme
Caméras

Oui

Oui

Domotique

Oui – Ecran Niko Home : gestion des lumières à
distance, visiophone, ouverture portail,
consommations électrique / injection dans le réseau

Extérieurs

Jardin
Orientation
Terrasse
Orientation

Oui

Sud-Est

Oui

Sud-Est



**« 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 pierre.

Plafond

Plafonné et peint.

Mobilier

- Plan de travail en pierre
- Meubles bas : 4 tiroirs à casseroles, 2 armoires simple porte, 1 armoire double porte.
- Colonne avec 3 tiroirs.
- Ilot : prises de courant intégrées, 4 tiroirs à casseroles, 1 tiroir à poubelles.

Electroménagers

- Four traditionnel encastré (SIEMENS).
- Four à micro-ondes encastré (SIEMENS).
- Taque de cuisson (SIEMENS).
- Hotte (NOVY).
- Lave-vaisselle (SIEMENS).
- Frigo américain (SAMSUNG).
- Cave à vins encastrée (LIEBHERR). +/- 80 bouteilles. Bi-zones (Températures distinct pour la conservation du vin rouge et du vin blanc).

Sanitaires

Evier simple bac en inox avec égouttoir, rinçoir et robinet mitigeur avec douchette.



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

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.
Partiellement carrelés.

Plafond

Plafonné et peint.

Sanitaires/équipements

- Douche italienne. Paroi en verre. Pommeau casserole. Panoplie douchette à main. Robinet mitigeur thermostatique (GROHE).
- Deux lavabos encastrés dans meuble de rangement. 2 tiroirs. Robinets mitigeurs monocommande (GROHE).
- Colonne de rangement.
- Armoire de rangement suspendue. Miroir.
- Porte-serviettes.
- Accessoires.



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

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Partiellement carrelés.

Plafond

Plafonné et peint.

Sanitaires/équipements

- Baignoire encastrée. Panoplie douchette à main. Robinet mitigeur monocommande (GROHE).
- Douche à l'italienne. Panoplie douchette à main. Pommeau casserole. Robinet mitigeur thermostatique (GROHE).
- Deux lavabos encastrés dans meuble de rangement. 4 tiroirs. Robinets mitigeurs monocommande (GROHE)).
- Armoire de rangement suspendue.
- Miroir. Eclairage.
- Porte-serviettes.
- Accessoires.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	En attente
Schéma de développement	En attente
Permis d'urbanisme ?	Oui
Date	En attente
Objet	En attente
Lotissement	En attente
Permis d'environnement ?	En attente
Date du permis d'urbanisme	En attente
Objet	En attente
Certificat d'urbanisme ?	Non
Constat d'infraction ?	Non
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	Non, en attente

Note : les informations urbanistiques dites notariales datant du XX sont 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.

9. SERVITUDES - CONDITIONS SPÉCIALES - DIVISION

Le titre de propriété du vendeur ne fait mention d'aucune servitude ou condition spéciale.

Le propriétaire déclare n'avoir concédé aucune servitude.

10. CERTIFICATIONS



Attestation de conformité électrique

Conformité
Date du contrôle
Valable jusqu'au

Oui
23 juillet 2020
23 septembre 2045

Panneaux photovoltaïques

Conformité
Date du contrôle
Valable jusqu'au

Oui
23 juillet 2020
23 septembre 2045

Certificat énergétique

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

20230322501051
8,50 kg CO₂/m².an
41 kWh/m².an
7.194 kWh/an
A+

Fluxys

Canalisation à proximité
Date du courrier

Non
13 mai 2026

BDES

Résultat
Date de l'extrait

Pas d'indice de pollution
20 mai 2026

Aléa d'inondation

Zone
Axe de ruissellement

Nulle
Nul

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

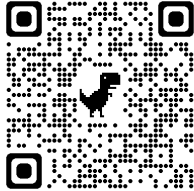
En cas d'accord sur l'offre, nous vous le confirmons par mail en vous invitant à compléter un formulaire acquéreur, lequel est destiné à nous transmettre l'ensemble des informations nécessaires à la rédaction du compromis de vente. Ce formulaire est accessible [ici](#). Dès réception de vos informations,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

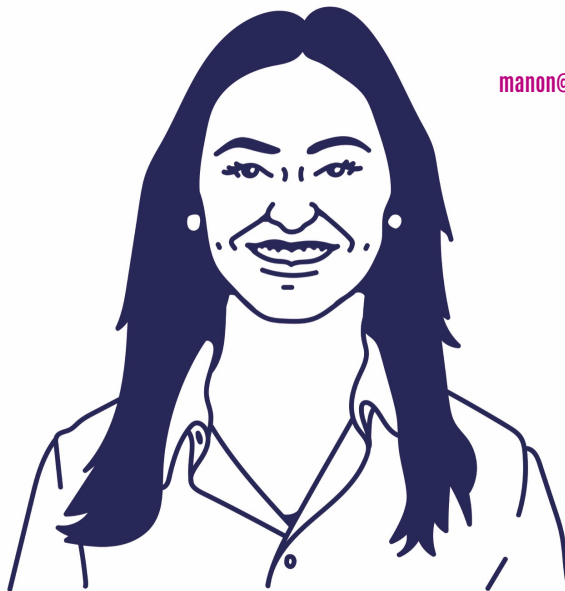
Contactez la personne en charge du dossier



PIERRE
MARLAIR

& co

NOUS VOUS
ÉTONNERONS



Manon
DETHY

N° IPI : 520.083

0470.10.91.02

manon@pierremarlair.be