



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue Maurice Gemenne 86 5170 - PROFONDEVILLE

Maison récente 4 chambres & 3 SDB sur terrain de 7,81 ares



4



200 m²



3

685.000



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 via notre site internet (onglet « prendre rendez-vous »).

Dans un environnement résidentiel calme et verdoyant, cette remarquable villa contemporaine construite en 2023 conjugue architecture moderne, volumes généreux et performances énergétiques de premier ordre.

Implantée sur une parcelle de 7,81 ares, elle développe une superficie habitable de +/- 200 m² (superficie utile : 260 m²) composée comme suit :

Rez-de-chaussée : hall d'entrée avec coin vestiaire, pièce de vie ouverte de +/- 44 m² avec cuisine US full équipée, salle de douches, chambre.

1^{er} étage : palier, 3 chambres dont une suite parentale avec coin dressing et salle de bains, bureau et salle de douches.

Rez-de-jardin : garage et cave.

À l'extérieur, le jardin et la terrasse constituent un véritable écrin de verdure, idéal pour profiter du calme et de l'intimité des lieux.

Les prestations techniques sont à la hauteur du bien : pompe à chaleur air/eau, chauffage par le sol, VMC double flux, citerne d'eau de pluie de 10.000 litres raccordée, châssis PVC et installation électrique conforme.

Affichant un excellent PEB A, cette propriété garantit un confort de vie remarquable tout en maîtrisant durablement les consommations énergétiques.

Une villa contemporaine élégante et parfaitement entretenue, où chaque détail a été pensé pour offrir confort, fonctionnalité et qualité de vie.

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°38'45" N L : 4°85'73" E
Contenance du terrain	7 ares 81 centiares
Superficie habitable (*)	+/- 200 m²
Superficie utile (**)	+/- 260 m²
Superficie jardin	+/- 350 m²
Superficie salon/salle à manger	+/- 44 m²
Nombre de chambres	4
Bureau	1
Nombre de pièces sanitaires	3
Année ou période de construction	2023 (enrôlement au précompte immobilier)
Orientation	Nord en façade arrière
Disponibilité	À l'acte

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

(**) Idem que (*), garage, cave et local technique compris.



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

5. FINANCIER



Prix de départ 685.000 EUR

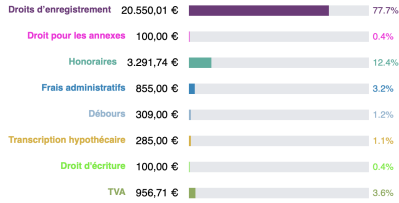
Ce prix est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre. Sous réserve d'acceptation du propriétaire. Voir « Conditions de la vente »

Informations fiscales

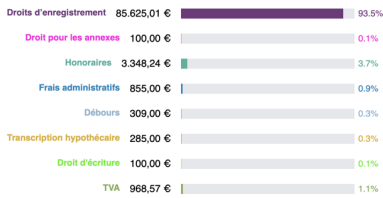
Revenu cadastral net	1.851,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2025)	4.155,00 EUR (RC x 2,2446)
Précompte immobilier (2025)	2.173,58 EUR (RCI x 0,523125)

Frais d'acquisition (sur le prix de départ)

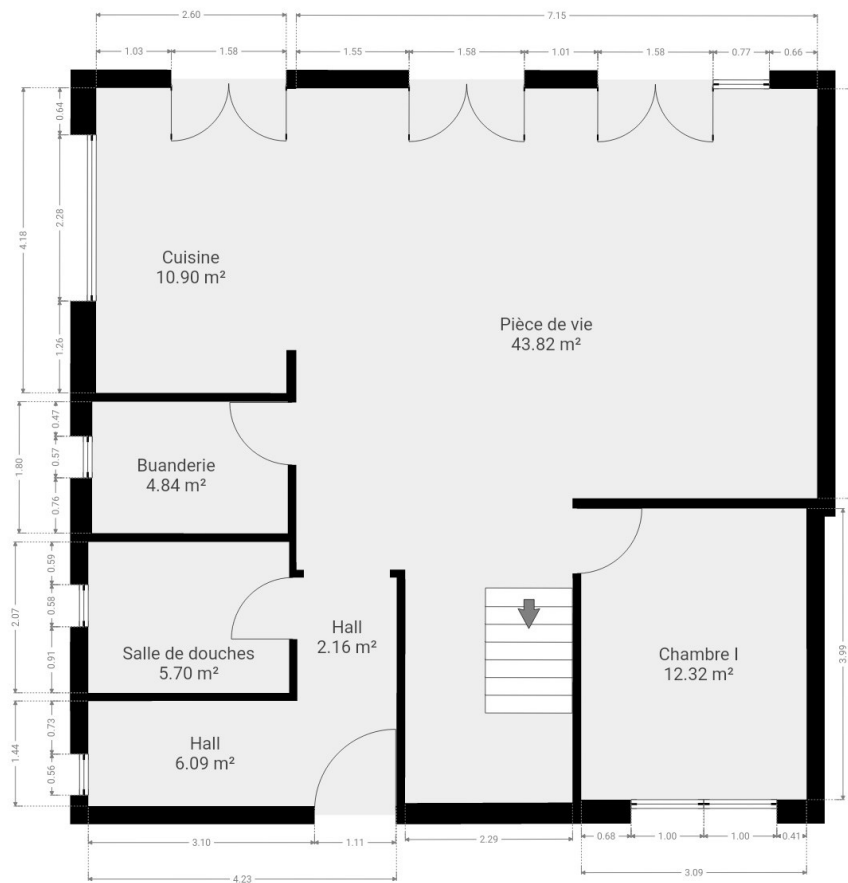
Dans le cas où les droits d'enregistrement sont de 3%, le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **26.447,46 EUR**.



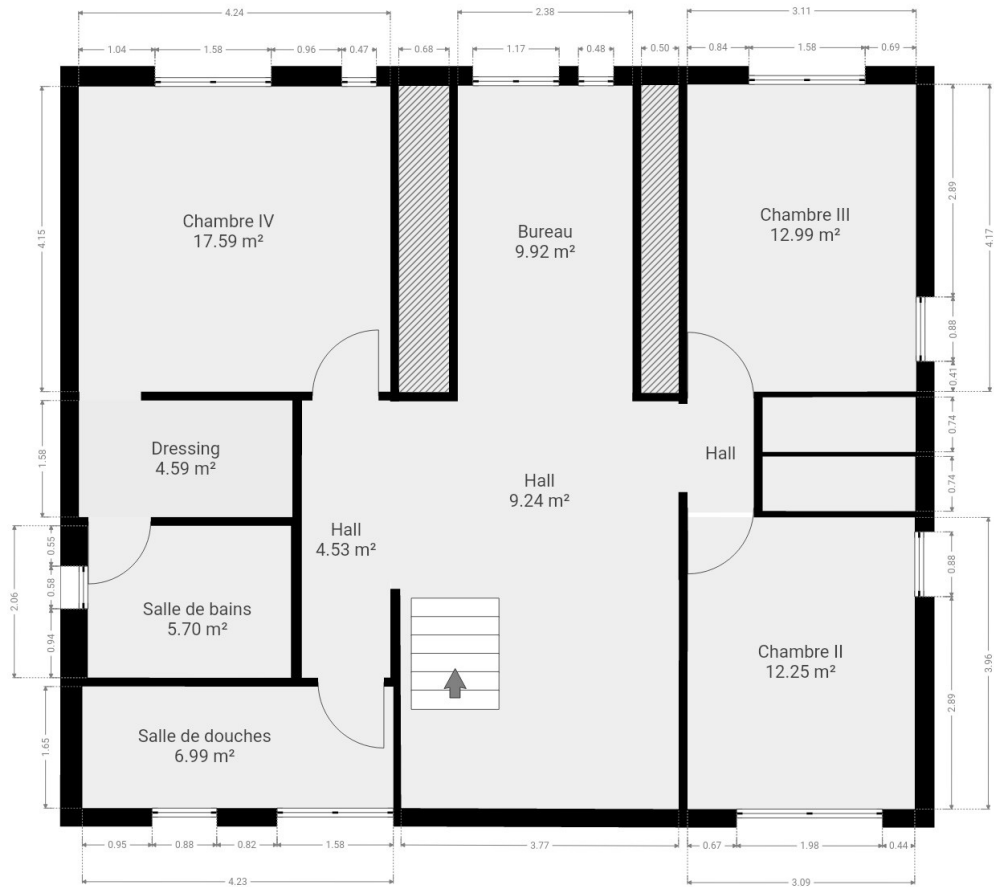
Dans le cas où les droits d'enregistrement sont de 12,5%, le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **91.590,82 EUR**.



6. CROQUIS | REZ-DE-CHAUSSEE

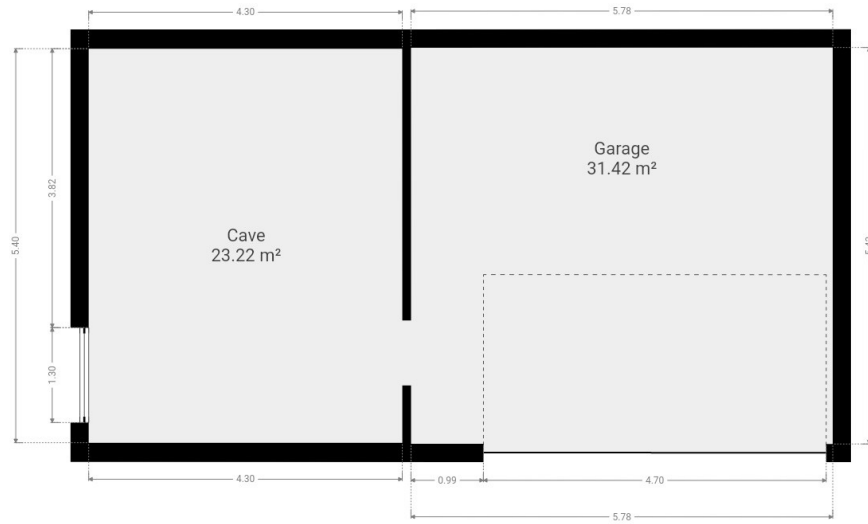


6. CROQUIS | ETAGE 1



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

6. CROQUIS | SOUS-SOL



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	Ossature bois sur soubassement traditionnel
Nombre de façades	4

Toiture

Type	4 versants
Charpente	Traditionnelle
Couverture de toit	Panneaux métalliques
Gouttière et descentes d'EP	Zinc

Maçonnerie

Soubassement	Pierre naturelle
Elévation	Blocs béton et ossature bois
Parement	Crépi

Isolation

Voir certificat énergétique

Chauffage

Type	Circulation eau chaude
Générateur	Pompe à chaleur air/eau (VAILLANT)
Carburant	Electricité
Diffusion	Par le sol
Régulation	Thermostat d'ambiance (VAILLANT)
Production d'ECS	Boiler thermodynamique (VAILLANT)

Ventilation

Type	VMC double flux
------	-----------------

Menuiseries extérieures

Châssis	PVC
Vitrage	Double vitrage haut rendement

Electricité

Compteur	Bi-horaire
Situation	Garage

Egouttage

Type	Relié à l'égout communal
------	--------------------------

Divers

Citernes à eau de pluie	Oui
Capacité	10.000 litres
Reliée à un groupe hydrophore ?	Oui (robinets de service – machine à laver – toilettes)

Alarme	Oui
Caméras surveillance	Oui

Adoucisseur d'eau	Oui
-------------------	-----

Panneaux photovoltaïques	Non
--------------------------	-----

Extérieurs

Jardin	Oui
Contenance	+/- 350 m ²
Terrasse	Oui
Superficie	N.M
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 imitation parquet.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Plafond

Plafonnés et peints.

Spots encastrés.

Mobilier

- Plan de travail.
- Meubles de rangement.
- Îlot central avec espace « bar » et 4 tiroirs.

Electroménagers

- Lave-vaisselle encastré (SIEMENS).
- Frigo encastré (SIEMENS).
- Congélateur encastré (SIEMENS).
- Four traditionnel (SIEMENS).
- Taque de cuisson à induction (SIEMENS).
- Hotte.

Sanitaires

Evier simple bac en inox. Robinet mitigeur monocommande. Pommeau flexible.



7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : SALLE DE DOUCHES (rez-de-chaussée)

Revêtement de sol

Carrelage imitation parquet

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Partiellement carrelés (douche).

Plafond

Plafonnés et peints.

Murs carrelés (douche).

Sanitaires/Équipements

- Douche à l'italienne. Panoplie douchette à main. Robinet mitigeur thermostatique. Pommeau casserole. Paroi en verre.
- Lavabo encastré dans meuble de rangement 3 tiroirs. Robinet mitigeur monocommande.
- Miroir. Éclairage.
- WC suspendu. Chasse économique.



7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : SALLE DE BAINS (étage 1)

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Partiellement carrelés (baignoire).

Plafond

Plafonnés et peints.

Sanitaires/Équipements

- Baignoire encastrée. Robinet mitigeur thermostatique. Pommeau à main. Pommeau casserole.
- Cuvette suspendue. Chasse économique.
- Meuble lavabo avec 2 tiroirs. Robinet mitigeur monocommande.
- Miroir avec système d'éclairage.
- Radiateur sèche-serviettes.
- Accessoires.



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

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.
Partiellement carrelés.

Plafond

Plafonnés et peints.
Spots encastrés.

Sanitaires/Équipements

- Douche à l'italienne. Pommeau à main. Pommeau casserole.
- Cuvette suspendue. Chasse économique.
- Meuble lavabo avec 2 tiroirs. Robinet mitigeur monocommande.
- Miroir avec système d'éclairage.
- Accessoires.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Habitat
Schéma de développement	Non
Permis d'urbanisme ?	Oui
Date	07/04/2021
Objet	Construction d'une habitation
Lotissement	Non
Permis d'environnement ?	Non
Date du permis d'urbanisme	Sans objet
Objet	Sans objet
Certificat d'urbanisme ?	Non
Constat d'infraction ?	Non
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	Oui, disponibles sur demande

9. SERVITUDES - CONDITIONS SPÉCIALES - DIVISION

Le titre de propriété des vendeurs ne font mention d'aucune servitude ou condition spéciale.

Les propriétaires déclarent n'avoir concédé aucune servitude.

Note : les informations urbanistiques dites notariales reçues le 9 septembre 2026 du service de l'urbanisme de la commune de Profondeville 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.

10. CERTIFICATIONS



Attestation de conformité électrique

Conformité
Date du contrôle
Conforme jusqu'au
Organisme de contrôle

Oui
En attente
En attente
En attente

Certificat énergétique

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

20260923503983
16,02 kg CO₂/m².an
70 kWh/m².an
15.778 kWh/an
A

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
27/08/2026

BDES

Résultat
Date de l'extrait

Gris - Pas d'indice de pollution
03/09/2026

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

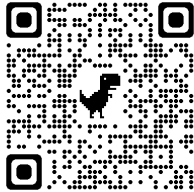
En cas d'accord sur l'offre, nous vous le confirmons par mail en vous invitant à compléter un formulaire acquéreur, lequel est destiné à nous transmettre l'ensemble des informations nécessaires à la rédaction du compromis de vente. Ce formulaire est accessible [ici](#). Dès réception de vos informations,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

Stagiaire IPI n° : 520.083

0470.10.91.02

manon@pierremarlair.be