PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue Colonel Bourg, 17
5170 PROFONDEVILLE

Maison 2 chambres (+ 1 poss.) au cœur du village de Profondeville

2 + 1 | 162 m² | 1

290.000 €

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

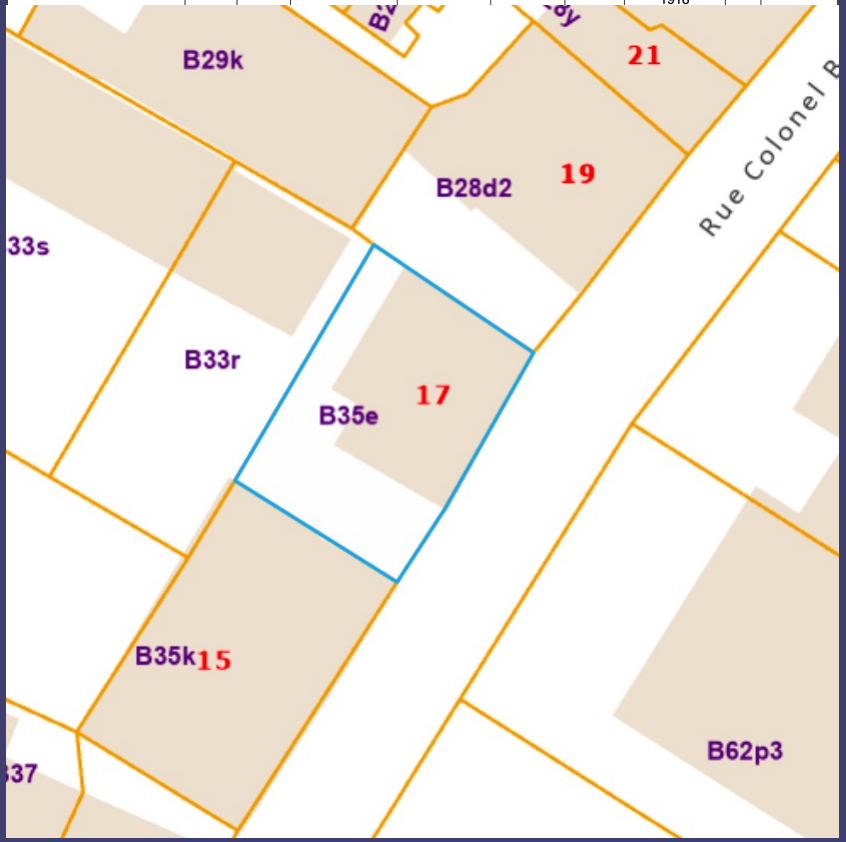
Située au cœur du village de Profondeville, cette maison bel étage 4 façades offre un cadre de vie à la fois pratique et recherché, à proximité immédiate des commodités et des agréables promenades le long de la Meuse, véritable atout pour les amateurs de nature et de mobilité douce.
Le rdc s'organise autour d'un hall d'entrée menant à un séjour composé d'un salon et d'une salle à manger, prolongé par une cuisine fonctionnelle. Les espaces sont complétés par un WC indépendant et halls. À l'étage, on retrouve deux chambres confortables avec placards ainsi qu'une salle de douches. Le 2ème étage propose un grenier aménageable, offrant la possibilité de créer une troisième chambre ou un espace polyvalent.
Le sous-sol accueille un garage ainsi que plusieurs caves, apportant des espaces de rangement appréciables. À l'extérieur, le bien dispose d'une terrasse d'environ 30 m², bien orientée, permettant de profiter des beaux jours en toute simplicité, sans contrainte d'entretien extérieur.
Le bien est équipé de châssis PVC avec double vitrage haut rendement, d'un chauffage central au mazout via chaudière ACV, ainsi que d'une production d'eau chaude couplée. L'électricité est en attente de conformité.
Sur le plan énergétique, le bien présente un PEB de classe E, laissant entrevoir un potentiel d'amélioration intéressant dans le cadre d'une rénovation.
Par sa situation centrale, sa proximité immédiate de la Meuse et son potentiel d'aménagement, ce bien constitue une opportunité pertinente tant pour un premier achat que pour un investissement locatif, dans un secteur prisé et dynamique.

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	Contenance en m3	Année de la fin de construction	Code	Revenu cadastral
1 - Rue Colonel Bourg 17		B	0035EP0000	MAISON	129.0	---	de 1900 jusqu'à 1918	2F	788



4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Situation	l : 50°37'86'' N L : 4°86'98'' E
Contenance du terrain	1 are 29 centiares
Superficie habitable (*)	+/- 90 m²
Superficie utile (**)	+/- 162 m²
Superficie garage	+/- 22 m²
Nombre de chambres	2 (+ 1 poss.)
Nombre de salles d'eau	1
Année ou période de construction	Entre 1900 et 1918
Orientation	Sud-Est en façade avant
Disponibilité	À l'acte
Etat du bien	Emménageable

(*) 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. Garage compris.

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

290.000 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	788,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2025)	+/- 1.769,00 EUR (RC x 2,2446)
Précompte immobilier (2025)	+/- 925,41 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 13.387,45 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 41.259,91 EUR.

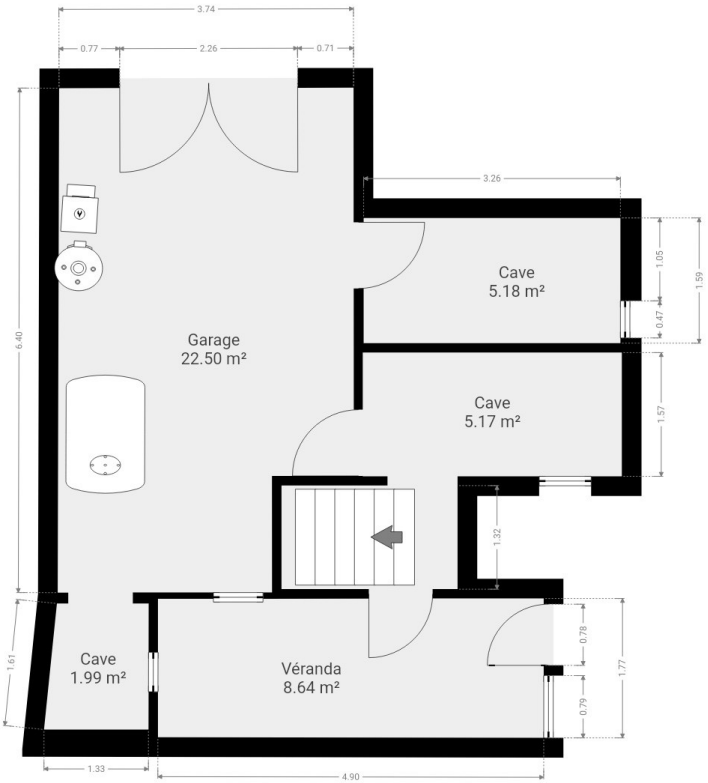
Droits d'enregistrement réduits (3% – Région wallonne)

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.

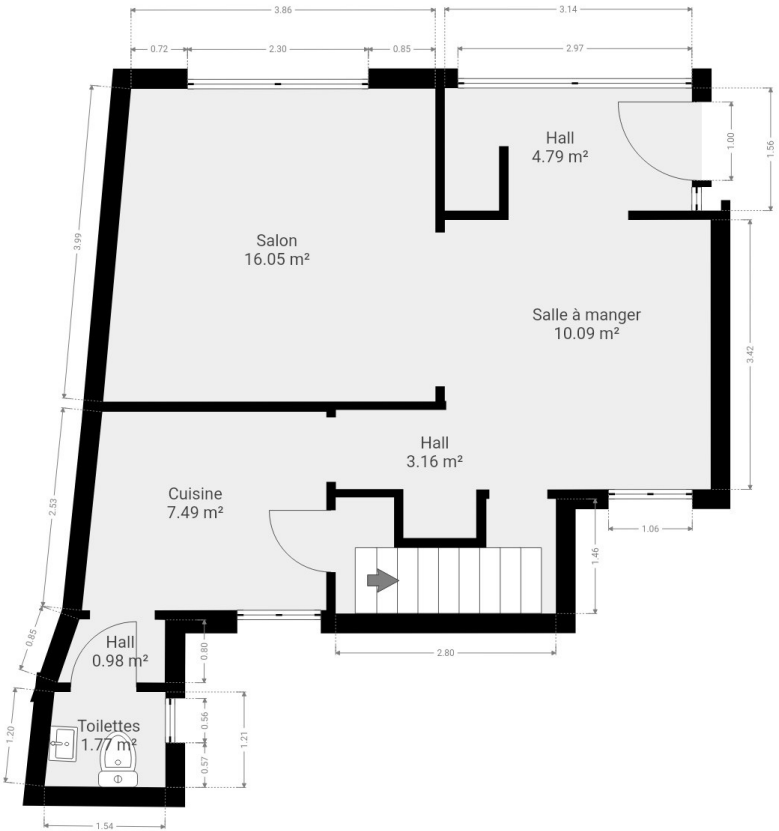
Toute information complémentaire peut être obtenue auprès de l'agence ou du notaire de l'acquéreur.

6. CROQUIS | SOUS-SOL



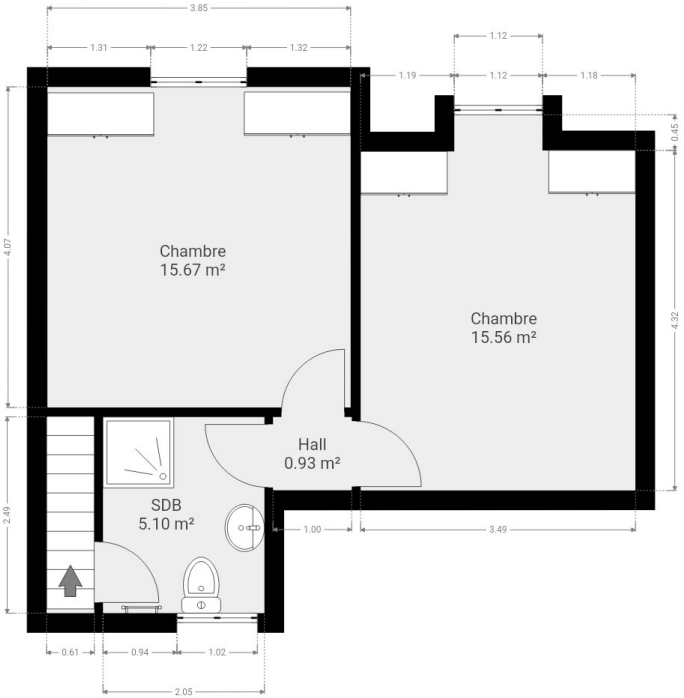
CE CROQUIS EST FOURNI EN L'ETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORTE.

6. CROQUIS | REZ-DE-CHAUSSEE



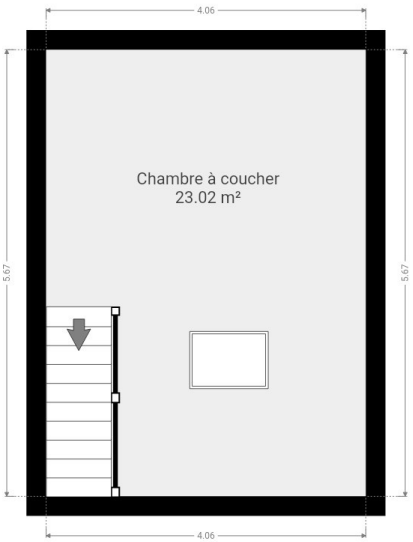
CE CROQUIS EST FOURNI EN L'ETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORTE.

6. CROQUIS | ETAGE 1



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

6. CROQUIS | ETAGE 2



Il s’agit d’un grenier aménageable plutôt que d’une chambre

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
Nombre de façades	4

Toiture

Type	Multiples versants
Charpente	Traditionnelle
Couverture de toit	Tuiles
Gouttière et descentes d'EP	Zinc

Maçonnerie

Soubassement	Pierre et briques
Elévation	Pierres et briques
Parement	Pierres

Isolation

Voir certificat énergétique

Chauffage

Type	Central
Générateur	Chaudière de marque ACV
Carburant	Mazout
Citerne	Oui, aérienne cylindrique (garage)
Diffuseur	Radiateurs en acier
Régulation	Vannes thermostatiques
Production d'ECS	Boiler couplé à la chaudière

Système de ventilation

Type	OAR dans grenier (voir certificat énergétique)

Menuiseries extérieures

Châssis	PVC et bois (velux)
Vitrage	Double haut rendement

Electricité

Compteur	Bi-horaire
Situation	Garage
Divers	/

Egouttage

Type	Communal

Divers

Citerne à eau de pluie	Non
Adoucisseur d'eau	Non
Alarme	Non
Piscine	Non
Panneaux photovoltaïques	Non
Panneaux solaires	Non

Extérieurs

Jardin	Non
Contenance	/
Orientation	/
Terrasse	Oui
Superficie	+/- 30 m²
Orientation	Est-Sud-Ouest

! 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.

Mobilier
Plan de travail et étagères.
Nombreux rangements.

Electroménagers
- Lave-vaisselle de marque BOSCH
- Cuisinière électrique de marque AEG
- Hotte.

Sanitaires
Evier en inox. Robinet mitigeur monocommande.

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

Revêtement de sol
Carrelage.

Murs intérieurs
Carrelage.

Plafond
Plafonnés et peints.

Equipements et sanitaires
- Douche. Robinet mitigeur monocommande. Panoplie douchette à main.
- Lavabo. Robinet mitigeur monocommande. Miroir. Eclairage.
- Cuvette sur pied.
- Sèche-serviettes.

8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Zone habitat
Schéma d'orientation local	/
Permis d'urbanisme ?	Non
Particularités	/
Lotissement	Non
Permis d'environnement ?	Non
Certificat d'urbanisme ?	Non
Constat d'infraction ?	Nons
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	Réceptionnées le 20 avril 2026

Note : les informations urbanistiques dites notariales ont été réceptionnées le 20 avril 2026 du service de l'urbanisme de la commune de Profondeville et 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

Le titre de propriété a été consulté, il n'y est fait mention d'aucune servitude ou condition spéciale.

Le propriétaire confirme qu'il n'a octroyé aucune servitude ou condition spéciale qui ne figurerait pas dans son titre de propriété.

10. CERTIFICATIONS

Attestation de conformité électrique

Conformité	En attente de réalisation
Date des contrôles	En attente
A remettre en conformité pour	En attente

Certificat énergétique

Code unique	20221210012061
Emissions spécifiques de CO_2	104 kg CO2/m².an
Consommation spécifique d'énergie primaire	421 kWh/m².an
Consommation théorique totale d'énergie primaire	60.745 kWh/an
Label	E

Attestation étanchéité citerne à mazout

Conformité	Sans objet
Date du contrôle	Sans objet
Valable jusqu'au	Sans objet

Fluxys

Canalisation à proximité	Non
Date du courrier	21 avril 2026

BDES

Résultat	Pas d'indice de pollution
Date de l'extrait	20 avril 2026

Aléa d'inondation

Zone de ruissellement	Le terrain semble bordé par un axe de ruissellement orange
Aléa inondation	Elevé
Déclarations du propriétaire	Depuis qu'il en est propriétaire, le bien a déjà été très légèrement inondé, mais jamais plus que 10 cm au niveau du sous-sol.

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

Instagram

13. PUBLICITES ET VISITES

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

PIERRE MARLAIR & co | Nous vous étonnerons

Antoine MARLAIR

N° IPI : 511.724
0474.53.67.17
antoine@pierremarlair.be

MARLAIR x PAN DSGN