

PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue du Huitième Dragons, 6A
5640 - SAINT GERARD

Maison/triplex 2 chambres + 1 bureau

2 | 145 m² | 1

275.000 €

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.

Visites sur RDV en appelant le 0475.34.84.14

Vous recherchez un bien qui allie l'indépendance d'une maison et les facilités d'un appartement (sans les contraintes de la copropriété) ?
Alors, ce bien pourrait vous séduire !

Entièrement rénové en 2005, il bénéficie d'un excellent PEB B, d'une installation électrique conforme et d'un état irréprochable.

Il est composé comme suit sur une superficie habitable de 145 m² (s.utile : 191 m²) :
Rez-de-chaussée : hall d'entrée, vestiaire, chaufferie, deux garages avec portes sectionnelles (manuelle et motorisée).
1er étage : spacieuse pièce de vie d'une superficie de +/- 45 m², cuisine, salle de bains et water-closet indépendant.
2e étage : pallier qui peut être aménagé en bureau, deux chambres dont une avec un point d'eau.

Possibilité d'y installer une profession libérale.

La maison/triplex bénéficie d'un balcon confortable mais pas de jardin.

Nous retenons : chauffage central au mazout, PEB B, installation électrique conforme, châssis double vitrage en PVC, beaux volumes, parking extérieur (4 voitures),...

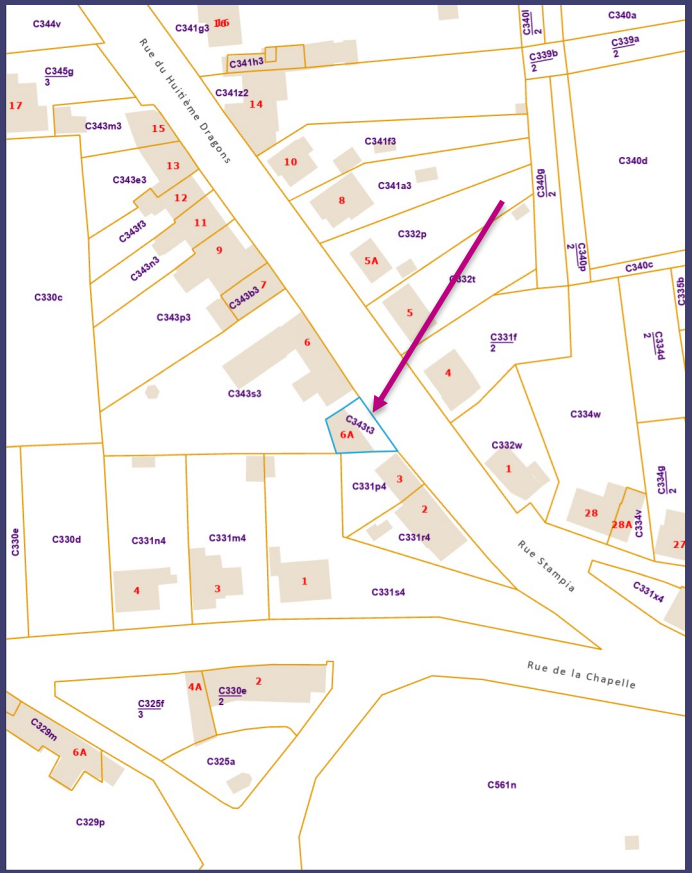
Loyer potentiel : 1.150 EUR hors charges.

Un bien qui sort de l'ordinaire, à découvrir sans tarder, que ce soit pour y vivre, y travailler ou investir !

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	L : 50°34'74'' N L : 4°73'33'' E
Contenance du terrain	1 are 72 centiares
Superficie habitable (*)	+/- 145 m²
Superficie utile (**)	+/- 191 m²
Superficie salon/salle à manger	+/- 45 m²
Nombre de chambres	2
Bureau	1
Nombre de pièces sanitaires	1
Année ou période de construction	Entre 1850 et 1874 (enrôlement au précompte immobilier)
Année de rénovation	2005
Orientation	Nord-Est en façade avant
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 garages et chaufferie.
(**) Idem que (*), garages et chaufferie 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
275.000 EUR

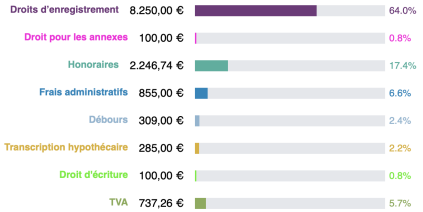
Ce prix est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre. Sous réserve d'acceptation du propriétaire. Voir « Conditions de la vente »

Informations fiscales

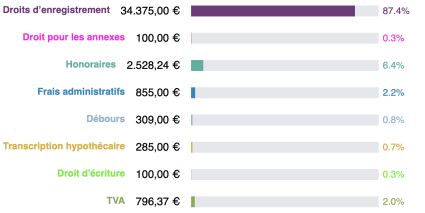
Revenu cadastral net	550,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2026)	1.265,00 EUR (RC x 2,3000)
Précompte immobilier (2026)	661,75 EUR (RCI x 0,523125)

Frais d'acquisition (sur le prix de départ)

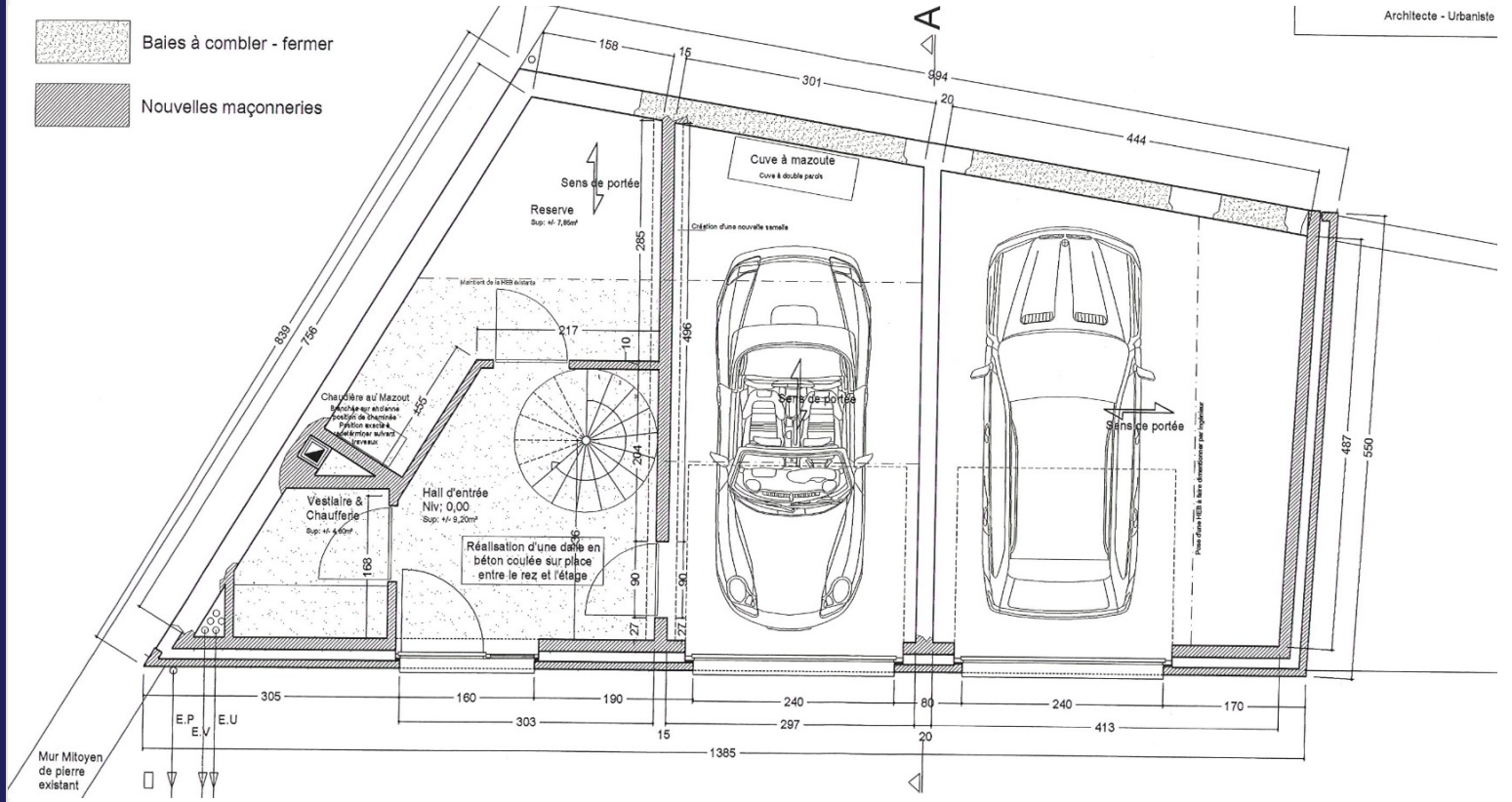
Dans le cas où les droits d'enregistrement sont de 3%, le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à 12.883,00 EUR.



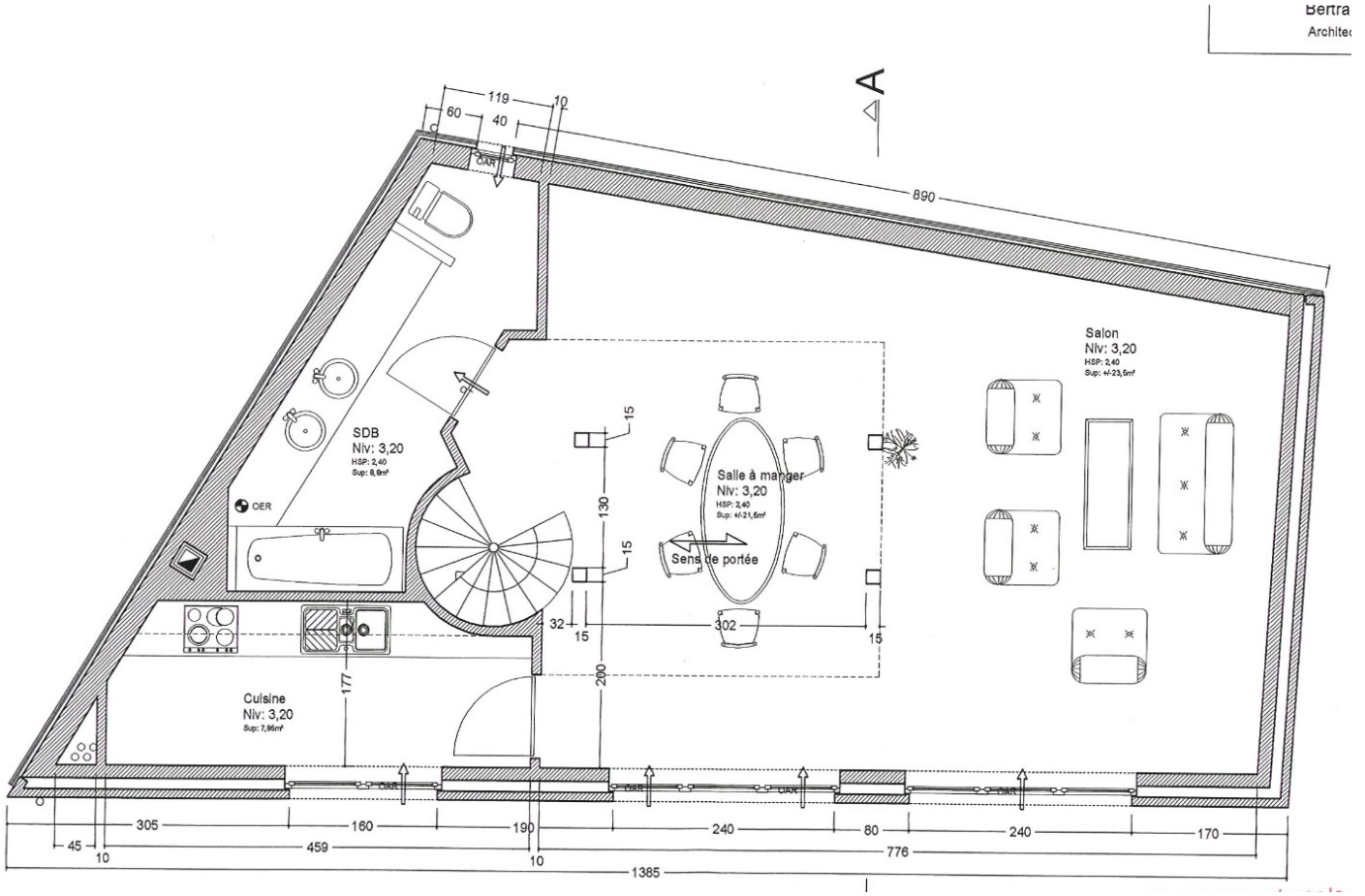
Dans le cas où les droits d'enregistrement sont de 12,5%, le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à 39.348,61 EUR.



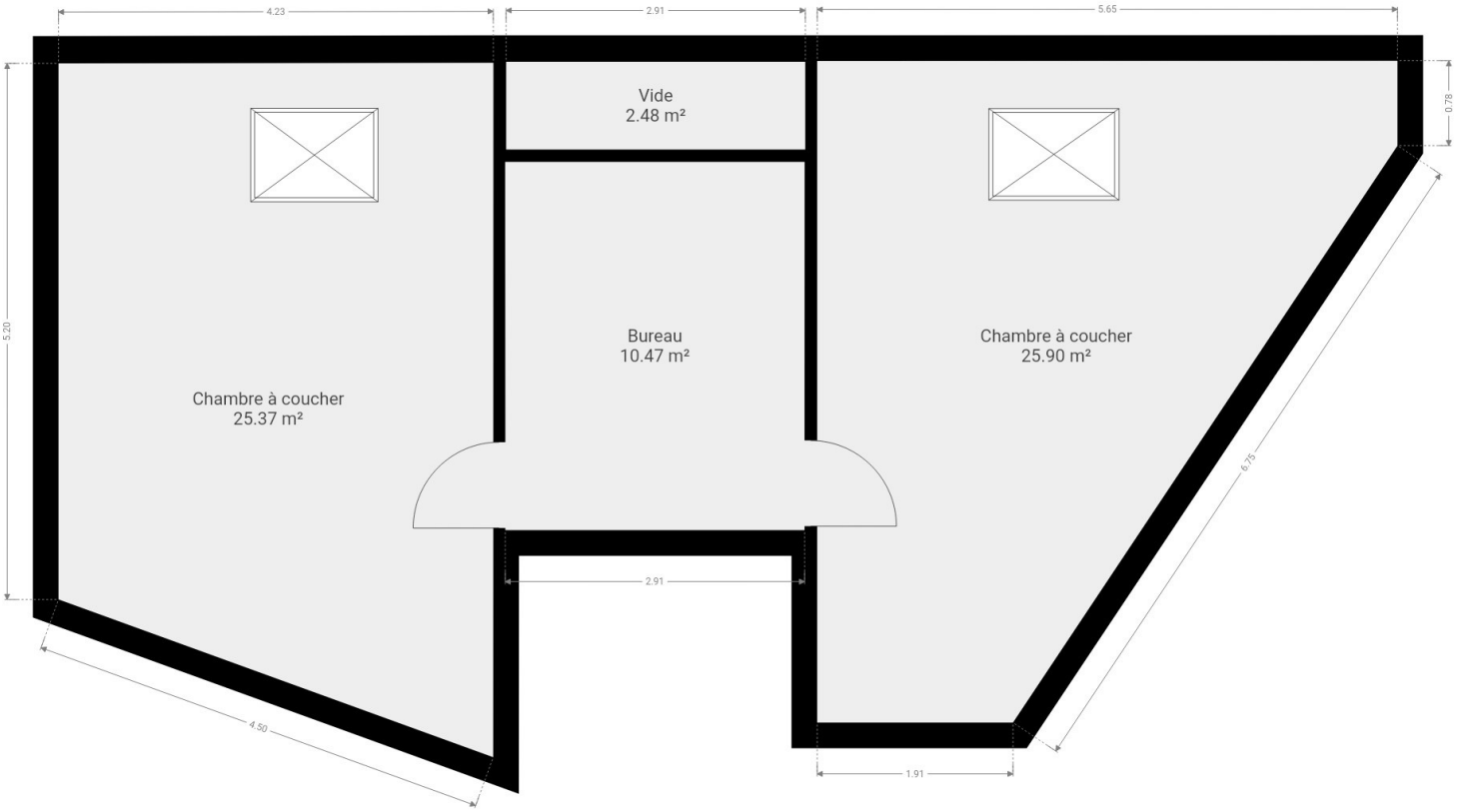
6. CROQUIS | REZ-DE-CHAUSSEE



6. CROQUIS | ETAGE 1



6. CROQUIS | ETAGE 2



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	Traditionnel
Nombre de façades	4

Toiture

Type	2 versants
Charpente	Traditionnelle
Couverture de toit	Zinc et ardoises naturelles
Gouttière et descentes d'EP	Zinc

Maçonnerie

Soubassement	Néant
Elévation	Blocs terre cuite
Parement	Ardoises artificielles et briques

Isolation

Voir certificat énergétique

Chauffage

Type	Central à circulation eau chaude
Générateur	Chaudière VIESSMANN (2005)
Carburant	Mazout
Citerne	Aérienne (garage) de 1.500 litres
Diffusion	Par des radiateurs en acier
Régulation	Vannes thermostatiques
Production d'ECS	Par la chaudière

Ventilation

Type	Extracteur d'air dans la salle de bains et dans le WC

Menuiseries extérieures

Châssis	PVC
Vitrage	Double vitrage haut rendement + isolation acoustique
Divers	Grilles aération dans les châssis Portes de garage sectionnelles manuelle et motorisée Fenêtres de toit de type VELUX avec stores occultants

Electricité

Compteur	Mono-horaire
Situation	Garage

Egouttage

Type	Fosse septique → égoût

Divers

Citernes à eau de pluie	Non
Capacité	Néant
Reliée à un groupe hydrophore ?	Néant
Alarme	Non
Parlophone	Oui
Adoucisseur d'eau	Oui (BEWAMAT)
Panneaux photovoltaïques	Non

Extérieurs

Jardin	Non
Contenance	Néant
Terrasse	Oui
Orientation	Nord-Est

! TIPS !

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

7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : CUISINE

Revêtement de sol
Carrelage.

Murs intérieurs
Plafonnés et peints.
Crédence carrelée.

Plafond
Plafonnés et peints.

Mobilier
- Plan de travail stratifié.
- Meubles haut : 4 armoires simple porte, 1 armoire double porte, étagères.
- Meubles bas : 4 armoires simple porte, 1 armoire double porte, 2 tiroirs à couverts.

Electroménagers
- Frigo avec espace freezer (ZANUSSI).
- Table de cuisson électrique 4 zones (ZANUSSI).
- Four traditionnel (ZANUSSI).
- Hotte (ZANUSSI).

Sanitaires
Evier en aluminium simple bac. Robinet thermostatique monocommande.
Egouttoir.



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

Revêtement de sol
Carrelage.

Murs intérieurs
Entièrement carrelés.

Plafond
Plafonnés et peints.

Sanitaires/Equipements
- Extracteur d'air
- Baignoire encastrée. Panoplie douchette à main. Robinet mitigeur thermostatique (IDEAL STANDARD). Paroi en verre.
- 2 colonnes de rangement.
- Deux lavabos encastrés dans meuble de rangement. 1 armoire double porte et 1 armoire simple porte. Robinets mitigeurs monocommande (GROHE).
- Miroir. Eclairage.
- Radiateur sèche-serviettes.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Habitat à caractère rural
Schéma de développement	Non
Permis d'urbanisme ? Date Objet	Oui 07/06/2004, 06/10/2014 Transformation d'une habitation, construction d'une terrasse
Lotissement	Non
Permis d'environnement ? Date du permis d'urbanisme Objet	Non Sans objet Sans objet
Certificat d'urbanisme ?	Non
Constat d'infraction ?	Non
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	Oui, disponibles sur demande

Note : les informations urbanistiques dites notariales reçues le 16 janvier 2026 du service de l'urbanisme de la commune de Mettet 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 des vendeurs ne font mention d'aucune servitude ou condition spéciale.

Les propriétaires déclarent n'avoir concédé aucune servitude.

10. CERTIFICATIONS

Attestation de conformité électrique

Conformité	Oui, conforme
Date du contrôle	09/03/2026
Conforme jusqu'au	09/03/2051
Organisme de contrôle	ACA

Certificat énergétique

Code unique	20230321005640
Emissions spécifiques de CO_2	41 kg CO2/m².an
Consommation spécifique d'énergie primaire	162 kWh/m².an
Consommation théorique totale d'énergie primaire	35.023 kWh/an
Label	B

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	22/10/2026

BDES

Résultat	Gris - Pas d'indice de pollution
Date de l'extrait	08/01/2027

Aléa d'inondation

Zone	Nulle
Axe de ruissellement	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 espérerons 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

Instagram

13. PUBLICITÉ ET VISITES

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

Manon DETHY

Stagiaire IPI n° : 520.083
0470.10.91.02
manon@pierremarlair.be

PIERRE MARLAIR

& co | NOUS VOUS ÉTONNERONS

