



A VENDRE - BOIS-DE-VILLERS - 299.000 EUR

Immeuble à haut potentiel — Rue Raymond Noël 104



PIERRE
MARLAIR

& co

NOUS VOUS
ÉTONNERONS

Infos et visites
Justine MARLAIR
0498.82.53.92

justine@pierremarlair.be

Un descriptif très complet avec documents téléchargeables est visible sur www.pierremarlair.be.
Visites uniquement sur RDV en prenant rendez-vous en ligne via notre site internet www.pierremarlair.be
(« prendre rendez-vous »).

**HP ! Non, ce n'est pas votre enfant. Enfin, peut-être.
C'est d'un immeuble à Haut Potentiel dont il est ici question.**

Si on vous dit : superficie utile de +/- 690 m².

Si on vous dit : superficie nette habitable de +/- 440 m².

Si on vous dit : greniers aménageables de +/- 140 m².

Si on vous dit : possibilité de diviser l'immeuble en deux entités distinctes de +/- 175 m² et +/- 265 m² (à la charge et sous la seule responsabilité de l'acquéreur).

Vous le voyez le Haut Potentiel ?

Sur un terrain de 10,73 ares, cette maison d'habitation unifamiliale se compose comme suit :

Rez-de-chaussée : halls, deux salons, deux salles à manger, deux cuisines, deux buanderies, deux salles de bains, chambre, dressing, atelier, garage deux voitures.

Etage : halls, six chambres, dressing, salle de bains.

Combles : greniers aménageables de +/- 140 m².

Sous-sol : cave.

En sus ? Deux entrées distinctes, compteurs séparés.

OPTION

Possibilité d'acquérir un terrain à bâtir d'une contenance de 10,82 ares moyennant supplément (renseignements à l'agence).

Opportunité à saisir sans plus attendre !

PRIX DE DEPART ET FRAIS

Prix de départ : 299.000 EUR (hors frais)

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 ci-dessous.

Cadastre

- ❖ Revenu cadastral net : 1.214,00 EUR (*)
- ❖ Revenu cadastral indexé (2020) : 2.244,92 EUR (RCN X 1,8492)
- ❖ Précompte immobilier (2020) : 1.174,37 EUR (RCI X 0,523125)

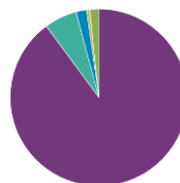
(*) Note : le revenu cadastral est celui de la propriété dans sa plus grande contenance (20,75 ares). Le bien n'ayant pas encore fait l'objet d'une précadastration, nous ne disposons pas du revenu cadastral modifié compte tenu de la division du bien.

Frais d'acquisition (sur prix de départ)

Droits d'enregistrement 12,5%

Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est compris entre 41.580,27 et 41.943,27 EUR : droits d'enregistrement, honoraires notariés, recherches et formalités administratives, transcription hypothécaire, TVA,...

Droits d'enregistrement	€ 37.375,00
Honoraires	€ 2.477,08
Frais administratifs	entre € 800,00 et € 1.100,00
Transcription hypothécaire	€ 240,00
TVA	entre € 688,19 et € 751,19



Les informations reprises dans le présent descriptif et, de manière générale, dans l'ensemble des documents relatifs à l'immeuble dont question sont données sous toutes réserves.

Possibilité pour un primo acquérant de bénéficier de l'abattement des droits d'enregistrement sur une première tranche de 20.000 €, soit $20.000 \times 0,125 = 2.500$ € d'économie. Conditions à respecter : renseignements en l'agence.

Note : le candidat acquéreur veillera à prendre contact avec son notaire pour toute précision concernant les frais d'acquisition et de crédit hypothécaire.

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.

NOTIFICATION CADASTRALE

Division cadastrale : 92.014

Profondeville, 6^{ème} division, Bois-de-Villers, section C, partie du numéro 941/00F2 P0000.

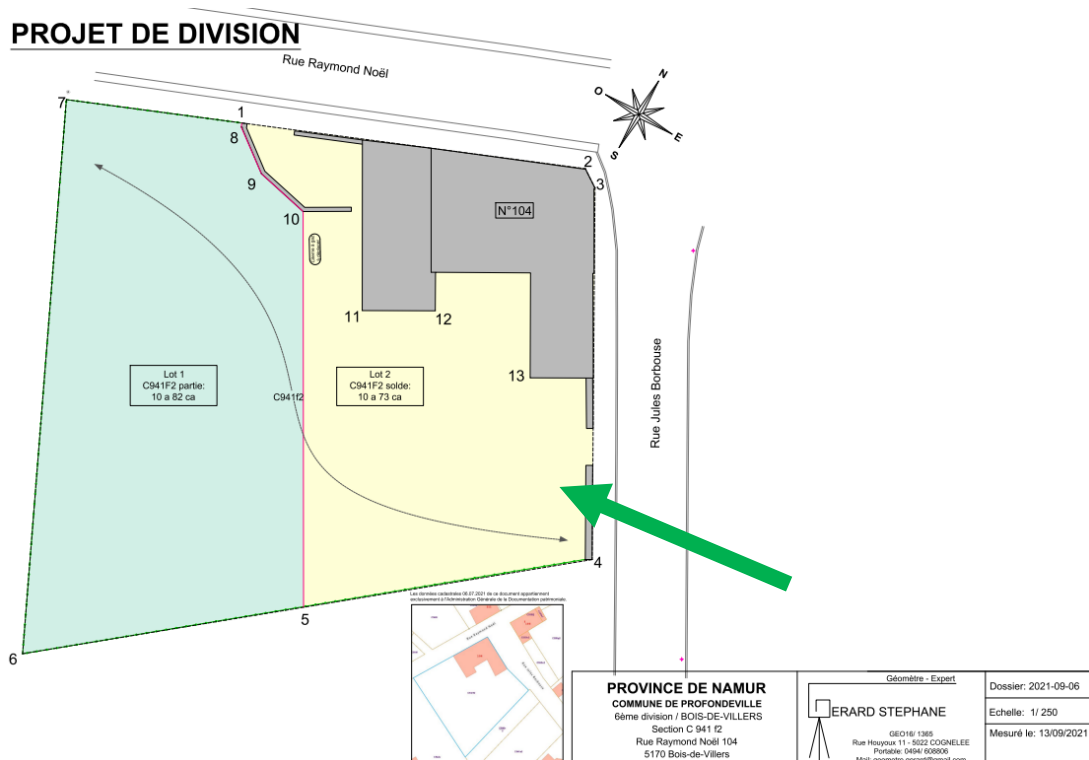


Note : le plan cadastral est téléchargeable sur notre site www.pierremarlair.be

Les informations reprises dans le présent descriptif et, de manière générale, dans l'ensemble des documents relatifs à l'immeuble dont question sont données sous toutes réserves.

DIVISION

Suivant le projet de plan de division reproduit ci-dessous, la contenance du bien concerné par la présente, soit le lot 2, est de +/- 10,73 ares.



Note : le projet du plan de mesurage, réalisé par Monsieur le Géomètre-expert Stéphane Gérard, est téléchargeable sur notre site www.pierremarlair.be.

RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation :	Latitude : 50°23'40'' N Longitude : 4°49'14'' E
Contenance totale :	10 ares 73 centiares (d'après le projet de plan de Division du géomètre)
Superficie bâtie :	+/- 308 m ²
Superficie jardin/abords :	+/- 7 ares 65 centiares
Superficie nette habitable « entité 1 » (liseré rose) :	+/- 175 m ² (*)
Superficie nette habitable « entité 2 » (liseré jaune) :	+/- 265 m ² (*)
Superficie nette habitable totale :	+/- 440 m ² (*)
Superficie utile :	+/- 690 m ² (**)
Largeur façade construction à rue :	+/- 31 m
Période de fin de construction :	entre 1875 et 1899 (Cadastre)
Orientation :	Sud en façade arrière
Disponibilité :	à l'acte

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

(**) Idem que (*), greniers compris et sous-sol non compris.

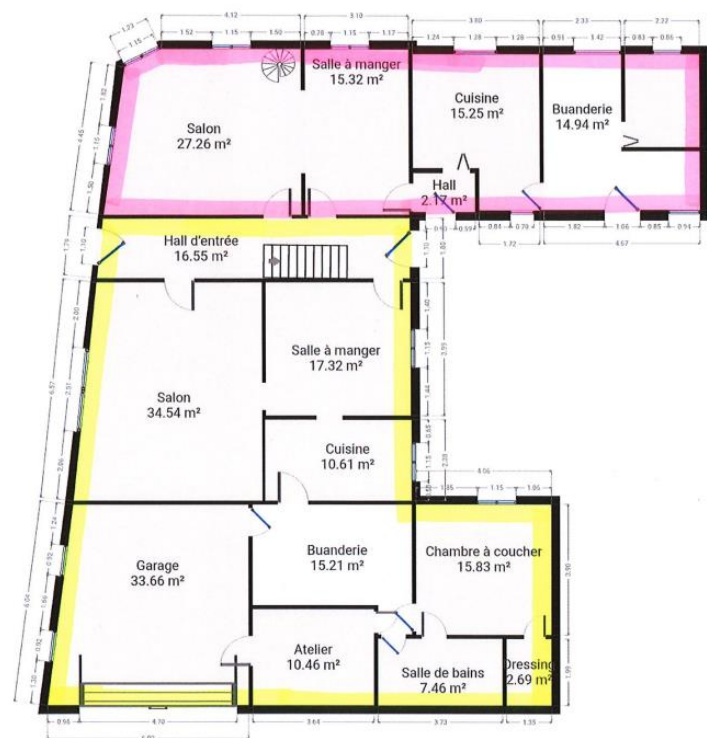
Les informations reprises dans le présent descriptif et, de manière générale, dans l'ensemble des documents relatifs à l'immeuble dont question sont données sous toutes réserves.

COMPOSITION ET SUPERFICIE APPROXIMATIVE DES PIECES

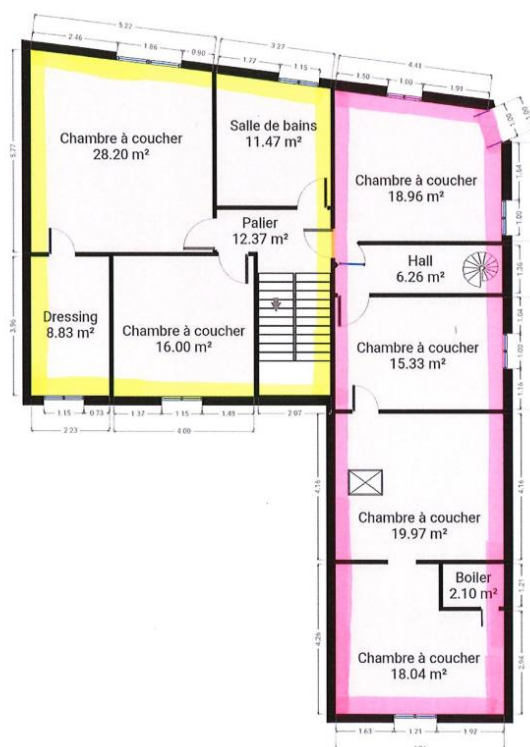
Liseré rose : « entité 1 ».

Liseré jaune : « entité 2 ».

REZ-DE-CHAUSSEE

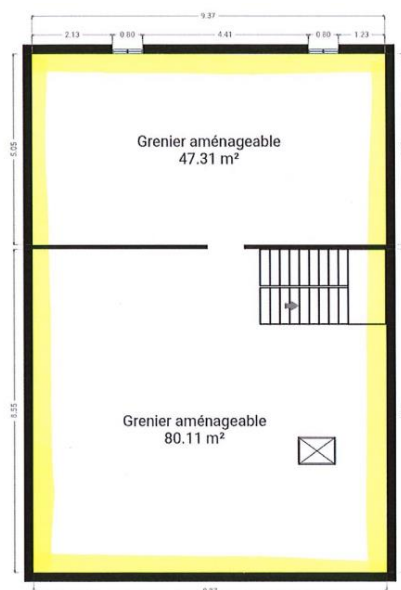


ETAGE



Les informations reprises dans le présent descriptif et, de manière générale, dans l'ensemble des documents relatifs à l'immeuble dont question sont données sous toutes réserves.

COMBLES



Notes :

1/ Présence d'un grenier supplémentaire d'une superficie nette de +/- 100 m² situé sur le garage de « entité 2 » (liseré jaune).

2/ les croquis sont téléchargeables sur notre site internet www.pierremarlair.be

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 et, s'il l'estime nécessaire, consultera le service de l'urbanisme de la commune concernée.

DESCRIPTION EXTERIEURE

Toiture

- Charpente : traditionnelle.
- Couverture de toit : ardoises naturelles ou tuiles.
- Gouttières et descentes d'eaux pluviales : zinc.

Murs

- Elévation : briques et blocs.
- Parement en soubassement : moellons de grès ou briques.
- Parement en élévation : moellons de grès, briques ou ardoises.
- Seuils : pierre bleue.

Menuiseries extérieures

- Châssis : bois.
- Vitrage : double vitrage.
- Seuils : pierre bleue.
- Garage : porte manuelle en acier avec porte pour un homme.
- Divers : briques de verre.

Les informations reprises dans le présent descriptif et, de manière générale, dans l'ensemble des documents relatifs à l'immeuble dont question sont données sous toutes réserves.

Egouttage


Egout communal.

DESCRIPTION INTERIEURE

<< ENTITE 1 >>

Isolation

Renseignements tirés du certificat de performance énergétique.

Type	Dénomination	Surface	Justification
③ Parois avec isolation insuffisante ou d'épaisseur inconnue Recommandations : isolation à renforcer (si nécessaire après avoir vérifié le niveau d'isolation existant).			
	F2	Fenêtres	20,8 m²
			Double vitrage ordinaire - ($U_g = 3,1 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$) Châssis bois

Note : le certificat de performance énergétique est disponible sur notre site www.pierremarlair.be.

Murs intérieurs

Généralement, plafonnés et peints ou recouverts de tapisserie ou de rainurés-languetés en bois. Murs carrelés dans la salle de bains. Crédence carrelée dans la cuisine.

Plafonds





Généralement, plafonnés et peints ou recouverts de rainurés-languetés en bois.

Sols






Généralement, carrelage, revêtement souple type tapis plain sur plancher bois.

Cuisine

Mobilier

-  Plan de travail : stratifié.
-  Meubles bas : 3 armoires simple porte, 1 armoire double porte, 1 tiroir à couverts, 1 armoire d'angle et pivotante.
-  Meubles suspendus : 3 armoires simple porte, 2 armoires double porte,
-  Colonne : 1 grande armoire verticale, 3 armoires simple porte, 3 tiroirs à couverts.





Electroménagers

-  Hotte de marque AEG.
-  Lave-vaisselle de marque Bauknecht.
-  Table de cuisson vitrocéramique 4 zones de marque AEG.
-  Four traditionnel de marque AEG.
-  Frigo avec bac congélateur de marque Siemens.



Sanitaires : évier double bac avec dévidoir. Robinet mitigeur monocommande.

Sanitaires

Salle de bains (rez-de-chaussée)

-  Baignoire. Panoplie douche. Robinet mitigeur thermostatique.
-  Lavabo sur pied. Robinet mitigeur monocommande.
-  Cuvette sur pied.
-  Accessoires.

Buanderie (rez-de-chaussée)

-  Emplacement machine à laver.
-  Emplacement séchoir.

Les informations reprises dans le présent descriptif et, de manière générale, dans l'ensemble des documents relatifs à l'immeuble dont question sont données sous toutes réserves.

Chauffage

Pas de chauffage central. Poêles à gaz dans le salon et dans la cuisine.

Divers




Compteur électrique bihoraire.

<< ENTITE 2 >>

Isolation

Renseignements tirés du certificat de performance énergétique.

Type	Dénomination	Surface	Justification	
③ Parois avec isolation insuffisante ou d'épaisseur inconnue Recommandations : isolation à renforcer (si nécessaire après avoir vérifié le niveau d'isolation existant).				
	F1	Porte extérieure 1/2 vitrée	6,7 m ²	Double vitrage ordinaire - ($U_g = 3,1 \text{ W/m}^2.K$) Panneau non isolé non métallique Châssis bois
	F2	Porte extérieure 2/3 vitrée	3,9 m ²	Double vitrage ordinaire - ($U_g = 3,1 \text{ W/m}^2.K$) Panneau non isolé non métallique Châssis bois
	F3	Fenêtres	17,8 m ²	Double vitrage ordinaire - ($U_g = 3,1 \text{ W/m}^2.K$) Châssis bois

Note : le certificat de performance énergétique est disponible sur notre site www.pierremairlair.be.

Murs intérieurs

Généralement, plafonnés et peints ou recouverts de tapisserie. Crédence carrelée dans la cuisine. Murs partiellement carrelés dans la salle de bains du rez-de-chaussée.

Plafonds

Généralement, plafonnés et peints.

Sols

Généralement, carrelage, revêtements souples type vinyle et tapis plain sur plancher bois.

Cuisine

Mobilier



Plan de travail : stratifié.



Meubles bas : 3 armoires simple porte, 1 armoire double porte, 4 tiroirs à couverts, 2 tiroirs à casseroles.



Meubles suspendus : 2 armoires simple porte, 3 armoires double porte, étagères.



Colonnes : 3 armoires simple porte, 3 tiroirs à casseroles, 2 armoires double porte.

Electroménagers



Lave-vaisselle de marque AEG.



Hotte de marque AEG.



Table de cuisson vitrocéramique 4 zones de marque Scholtes.



Four traditionnel avec chauffe plat de marque AEG.



Frigo avec bac congélateur de marque Ariston.

Sanitaires : évier double bac avec dévidoir. Robinet mitigeur monocommande.

Sanitaires

Salle de bains (rez-de-chaussée)



Baignoire. Panoplie douche. Robinet mitigeur monocommande.



Ensemble comprenant : lavabo avec robinet mitigeur monocommande et nombreux espaces de rangement.



Cuvette sur pied.



Accessoires.

Les informations reprises dans le présent descriptif et, de manière générale, dans l'ensemble des documents relatifs à l'immeuble dont question sont données sous toutes réserves.

Salle de bains (étage)

- 🚿 Baignoire. Panoplie douchette à main. Robinets mélangeurs.
- 🚿 Lavabo sur pied. Robinets mélangeurs. Rangement.
- 🚿 Cuvette sur pied.
- 🚿 Bidet.
- 🚿 Boiler électrique de marque Siemens. Capacité : 100 litres.
- 🚿 Accessoires.

Chauffage

- 🚿 Energie : électrique.
- 🚿 Radiateur : de marque Dimplex.
- 🚿 Production d'eau chaude : deux boilers électriques (salle de bains étage et grenier sur garage). Capacité : 100 litres chacun.
- 🚿 Chauffage d'agrément : possibilité d'installer poêle à bois ou poêle à pellets dans le salon.
Note : l'acquéreur veillera à faire contrôler le conduit de cheminée par un spécialiste avant utilisation.

Divers

- 🚿 Compteur électrique bihoraire.
- 🚿 Fosse pour voiture dans le garage.

SITUATION URBANISTIQUE

Les renseignements urbanistiques (Art. D.IV.99 et D.IV.100) ont été demandés au service de l'urbanisme de la commune de Profondeville en date du 9 septembre 2021. En attente.

SERVITUDES

Le titre de propriété ne comporte aucune servitude ou condition(s) spéciale(s).
Le propriétaire déclare qu'il n'en a concédé aucune qui ne figurerait pas dans son titre de propriété.

CERTIFICATIONS

Electricité

« Entité 1 »

L'installation électrique est non conforme aux normes selon le rapport n° 202108005170 établi par l'ASBL ACA en date du 6 septembre 2021. Le prochain contrôle est à effectuer au plus tard avant le 6 septembre 2022.

« Entité 2 »

L'installation électrique est non conforme aux normes selon le rapport n° 202108005171 établi par l'ASBL ACA en date du 6 septembre 2021. Le prochain contrôle est à effectuer au plus tard avant le 6 septembre 2022.

Note : les procès-verbaux de contrôle des installations électriques sont disponibles sur demande.

Performances énergétiques

« Entité 1 »

Code unique : 20210825003232

Consommation théorique d'énergie primaire : 85 296 kWh

Consommation spécifique d'énergie primaire : 508 kWh/m².an



Emissions spécifiques de CO2 : 107 kg CO2/m².an

Les informations reprises dans le présent descriptif et, de manière générale, dans l'ensemble des documents relatifs à l'immeuble dont question sont données sous toutes réserves.

« Entité 2 »

Code unique : 20210826007501

Consommation théorique d'énergie primaire : 215 917 kWh

Consommation spécifique d'énergie primaire : 849 kwh/m².an



Emissions spécifiques de CO₂ : 242 kg CO₂/m².an

Note : les certificats de performance énergétique sont téléchargeables sur notre site internet www.pierremarlair.be.

Fluxys

Pas de canalisation à proximité.

Note : le courrier est disponible sur demande.

Étanchéité citerne à mazout

Sans objet.

Étanchéité citerne à gaz

La citerne à gaz présente sur la propriété devra être supprimée, aux frais de l'acquéreur.

Pollution des sols ou suspicion

Aucune pollution ou suspicion de pollution des sols selon l'extrait de la Banque de Données de l'Etat des Sols (BDES) levé le 25 août 2021 et portant la référence 10283201. Extrait valable jusqu'au 25 février 2022.

Note : l'extrait BDES (Banque de Données de l'Etat des Sols) est disponible sur demande.

Zone Seveso

Non.

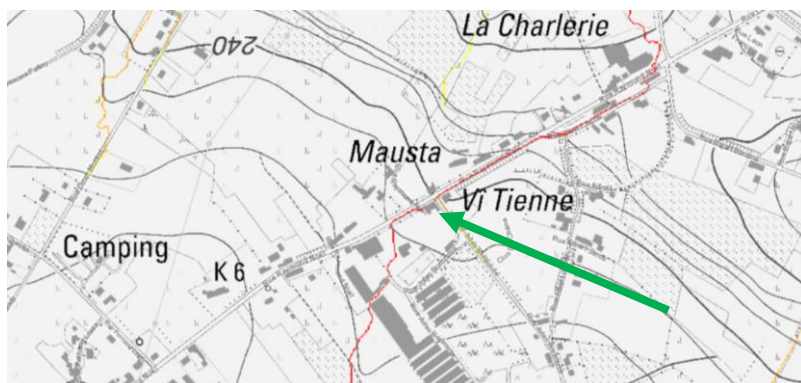
Zone de captage d'eau

Non.

Aléa inondation

En attente du service de l'urbanisme de la Commune de Profondeville.

D'après le site sur SPW, le bien se situe en zone d'aléa moyen (orange) à élevé (rouge) d'inondation.



Litige

Aucun.

BOIS-DE-VILLERS

Extrait de www.wikipedia.com

Histoire

En 1231, les moines de l'abbaye de Villers-en-Brabant reçoivent une partie de la forêt de la Marlagne. Le site tout naturellement fut appelé « Bois des moines de Villers ». Lorsque, plus tard un village s'y développa, il prit le nom de « Bois-de-Villers ».

Infrastructure

Au centre, deux écoles voisines accueillent les enfants de 3 à 12 ans : l'école communale et l'école libre du Sacré-Cœur. On y trouve également le siège du CPAS de la commune de Profondeville. Le week-end, les jeunes de 6 à 18 ans peuvent se retrouver derrière la salle paroissiale, au local de l'Unité Scoute & Guide.

Économie

Actuellement, le village est en pleine expansion, attiré par la zone économique de la ville de Namur. Il possède de nombreux commerces et petites entreprises. Il est également le siège d'entreprises de portée nationale et internationale telles que Stûv, Kitchen Market et Nonet.

L'agriculture est également présente avec de l'élevage en prairie, de la culture céréalière et de la culture de la fraise de Wépion. Autrefois, Bois de Villers était également connu pour ses vergers (essentiellement pruniers et pommiers). On peut encore trouver des arbres fruitiers dans de nombreux prés autour du village.

Curiosités

- L'ancien prieuré Saint-Héribert, devenu le fort de Saint-Héribert.
- L'église Saint-Roch. Édifice résolument moderne, œuvre de Roger Bastin, la nouvelle église fut consacrée le 3 décembre 1972 par l'évêque de Namur, André-Marie Charue. Elle remplace l'ancienne église qui fut frappée par la foudre durant la nuit du 14 juillet 1965 et complètement détruite par le feu.
- L'Écolatrie du XVIIe siècle.
- La Sibérie : un point de vue panoramique sur la vallée de la Meuse.
- Le Trou des Nutons : grotte spéléologique.
- De nombreuses potales et chapelles.
- Vieilles maisons et fermes construites avec les matériaux typiques du Condroz, à savoir : le grès et le calcaire.
- Géomorphologie karstique: paysage avec des creux, formés suite à l'affaissement d'un sous-sol calcaire

Tourisme

En bord de la forêt de Marlagne, le village est très vallonné, comprenant des prairies, des bois et bosquets et de nombreux vergers. Il est ainsi un lieu de promenades, de villégiature (nombreuses possibilités de gîtes à la ferme et chambres d'hôtes).

Une promenade géologique et géomorphologique vous permettra d'observer de nombreux phénomènes karstiques et d'admirer les méandres et rochers de la Meuse depuis le plateau.

Sport

On ne compte pas moins de quatre écuries, un club de tennis, un club de marche, un club de danse, un club de football...

Bois-de-Villers est également le lieu de départ chaque année d'une spéciale du Rallye de Wallonie.

COMMODITES ET MOBILITE

Commerces et services

Tous commerces à Profondeville-centre ou Bois-de-Villers (boulangerie, pharmacie, alimentation générale, banques, médecins, dentistes, etc)

Ecoles les plus proches :

Fondamentales : Profondeville (communale et libre), Burnot, Bois-de-Villers (communale et libre),

Les informations reprises dans le présent descriptif et, de manière générale, dans l'ensemble des documents relatifs à l'immeuble dont question sont données sous toutes réserves.

Secondaires : Burnot, Godinne, Floreffe, Malonne, Namur

Supérieures : Hautes Ecoles à Namur, Université de Namur, Facultés Agronomiques de Gembloux, Université LLN, ...

Gare(s):

Lustin (10 min), Namur

Bus (TEC) :

Ligne 6 : NAMUR-METTET

Ligne 30 : NAMUR – BOIS-DE-VILLERS

Hôpitaux :

Namur (CMSE à Salzinnes, Saint-Luc à Bouge, CHR à Namur), Mont-Godinne

Distances en voiture :

Profondeville centre :	4,8 km	8 min
Namur	12,0 km	19 min
Louvain-La-Neuve	50,0 km	43 min
Brussels South Charleroi Airport	35,0 km	34 min
Liège Airport	66,0 km	51 min
Brussels Airport	77,0 km	56 min
Luxembourg	156,0 km	109 min
Accès E411 (Naninne)	10,5 km	16 min
Accès E42 (Rhisnes)	19,8 km	32 min
Accès N90 (Basse Sambre)	11,4 km	16 min
Mont-Godinne	8,6 km	12 min
CHR Namur	12,9 km	21 min
CMSE Namur	11,6 km	16 min
Palais de Justice Namur	12,2 km	23 min
Golf de Rougemont	1,7 km	3 min

Note : distances et durées données par Googlemaps

LIENS

www.boisdevillers.be

www.profonderville.be

www.vcprofonderville.be

www.paysdesvallees.be

www.ecoles-communales-profonderville.be

www.godinne-burnot.be

www.eau-vive.be

www.lavachequivole.be

www.stuv.be

www.eggo.be

www.namur.be

www.grepan.be

www.bep.be

www.henallux.be

www.heaj.be

www.unamur.be

www.chrn.be

www.st-luc-bouge.be

www.cmsenamur.be

www.uclmontgodinne.be

www.wallonie.be

PUBLICITE ET VISITES

Le bien est visible sur les sites www.pierremarlair.be et www.immoweb.be.

Les informations reprises dans le présent descriptif et, de manière générale, dans l'ensemble des documents relatifs à l'immeuble dont question sont données sous toutes réserves.

Le dossier est très complet sur www.pierremarlair.be où plusieurs documents sont téléchargeables.


Tout renseignement complémentaire peut être obtenu à l'adresse justine@pierremarlair.be.

Visites uniquement sur RDV en prenant rendez-vous en ligne via notre site internet www.pierremarlair.be (onglet « prendre rendez-vous »).

Le propriétaire-vendeur est conseillé par :



 justine@pierremarlair.be

 0498.82.53.92

