

MAISON A VENDRE

5170 LUSTIN (Profondeville) – Rue Eugène Falmagne, 58



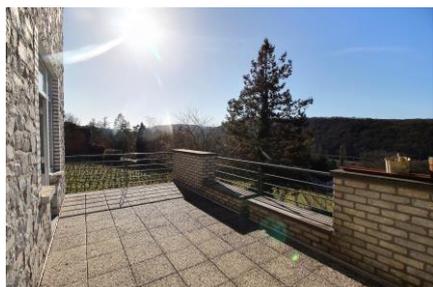
Un descriptif très complet avec documents téléchargeables est visible sur www.pierremarlair.be.
Visites uniquement sur RDV en appelant le 0472/47.00.78.

Dans le très beau village de Lustin (Profondeville), entre Namur et Dinant, nous vous proposons cette maison de style castel Mosan, implantée sur un terrain de 11,73 ares. Cette demeure se compose comme suit sur une superficie utile de +/- 240 m² et 4 niveaux : sous-sol : 2 caves, buanderie, chaufferie, accès vers le jardin ; rez-de-chaussée : hall d'entrée, salon, salle à manger, cuisine, WC indépendant, large terrasse idéalement orientée (SO) ; premier étage : hall, 3 chambres, salle de bains ; deuxième étage : hall, 2 chambres et un grenier aménageable.

Le jardin est partiellement exploité par des vignes. Le futur acquéreur aura le choix de les garder et les utiliser à sa guise, sinon, celles-ci seront enlevées par le vendeur.

En outre, le bien dispose d'un emplacement de parking sous la terrasse.

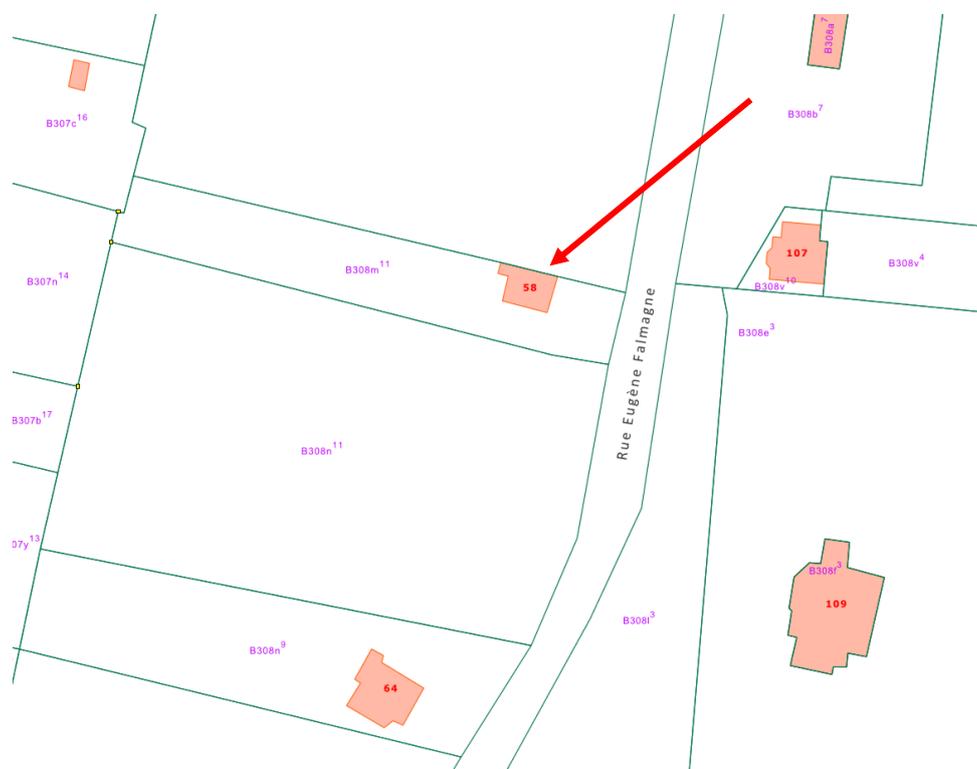
Laissez-vous séduire par l'architecture atypique de cette maison, les matériaux, la vue depuis sa terrasse, sa situation (à proximité immédiate de la gare de Lustin, à quelques minutes du CHU Godinne-Dinant), etc. Une visite s'impose !



NOTIFICATION CADASTRALE

Division cadastrale : 92079

Profondeville, 2° division, Lustin, section B, numéro 308 M 11.



RENSEIGNEMENTS GENERAUX

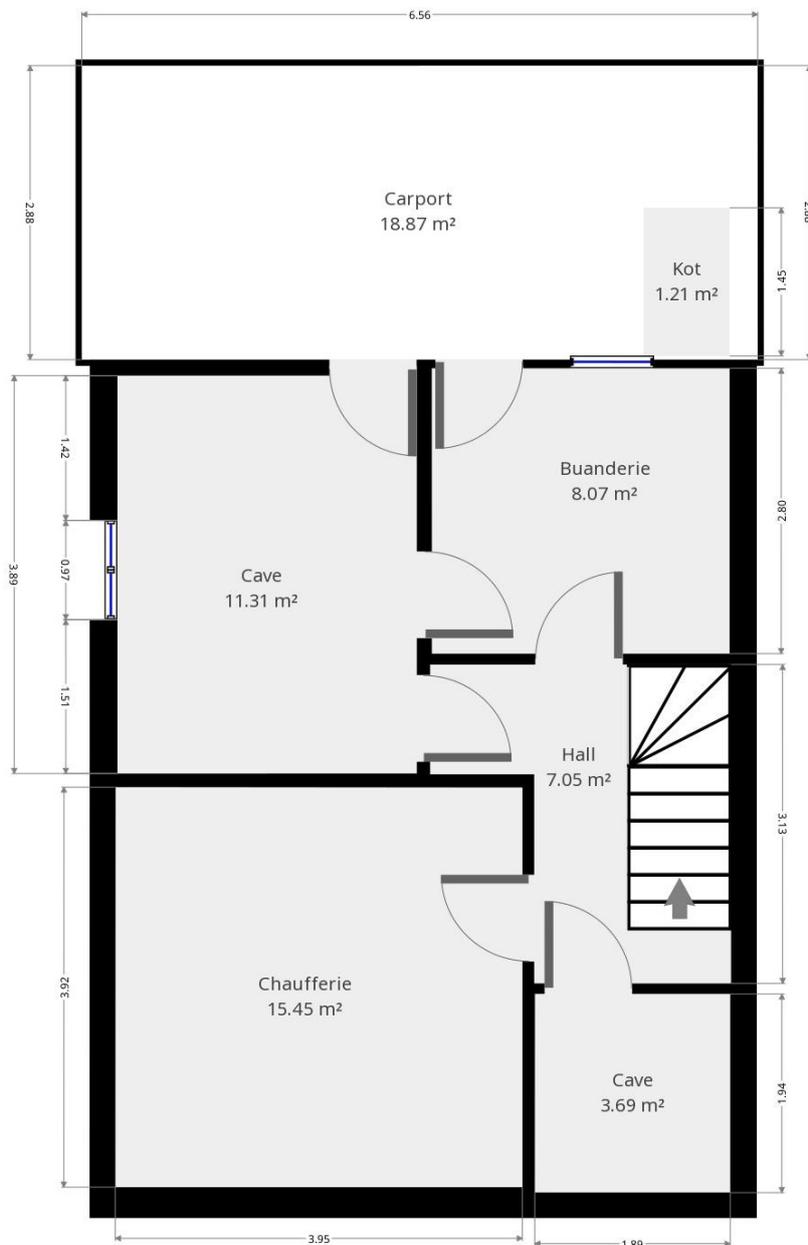
Situation :	Latitude : 50°37'00'
	Longitude : 4°88'05'
Contenance totale :	11 ares 73 centiares
Superficie bâtie :	+/- 63 m ²
Superficie jardin/abords :	+/- 11 ares 10 centiares
Superficie nette habitable :	+/- 151 m ² (*)
Superficie utile :	+/- 238 m ² (**)
Superficie terrasse :	+/- 19 m ²
Largeur façade principale :	+/- 6,5 m
Largeur terrain à rue :	+/- 14 m
Profondeur moyenne terrain :	+/- 84 m
Période de fin de construction :	<1939 (enrôlement au précompte immobilier)
Orientation :	Sud-Ouest en façade arrière
Disponibilité :	A l'acte

(*) Mesures prises intra muros sur place, hors grenier et sous-sol, augmenté de 10% pour l'emprise des murs intérieurs et entre-portes, et 50% de la terrasse.

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

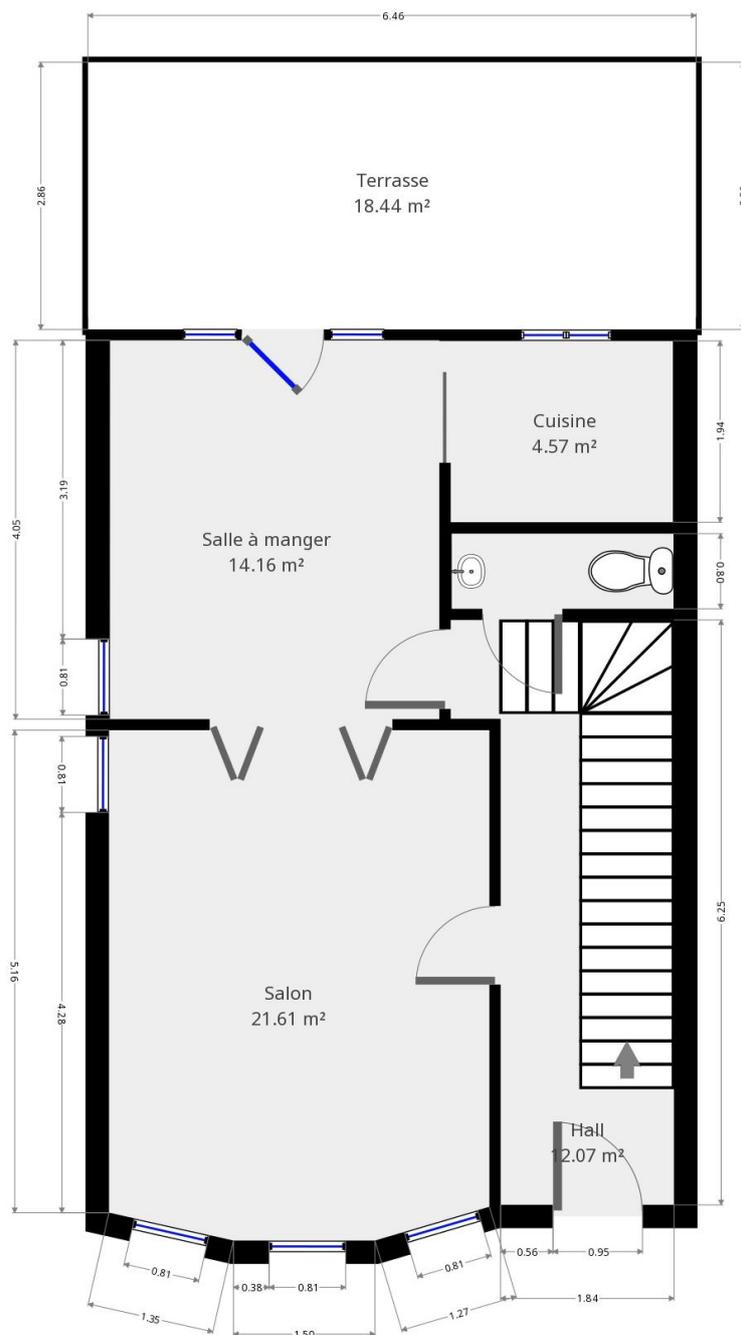
COMPOSITION ET SUPERFICIE APPROXIMATIVE DES PIECES

SOUS-SOL (rez jardin)



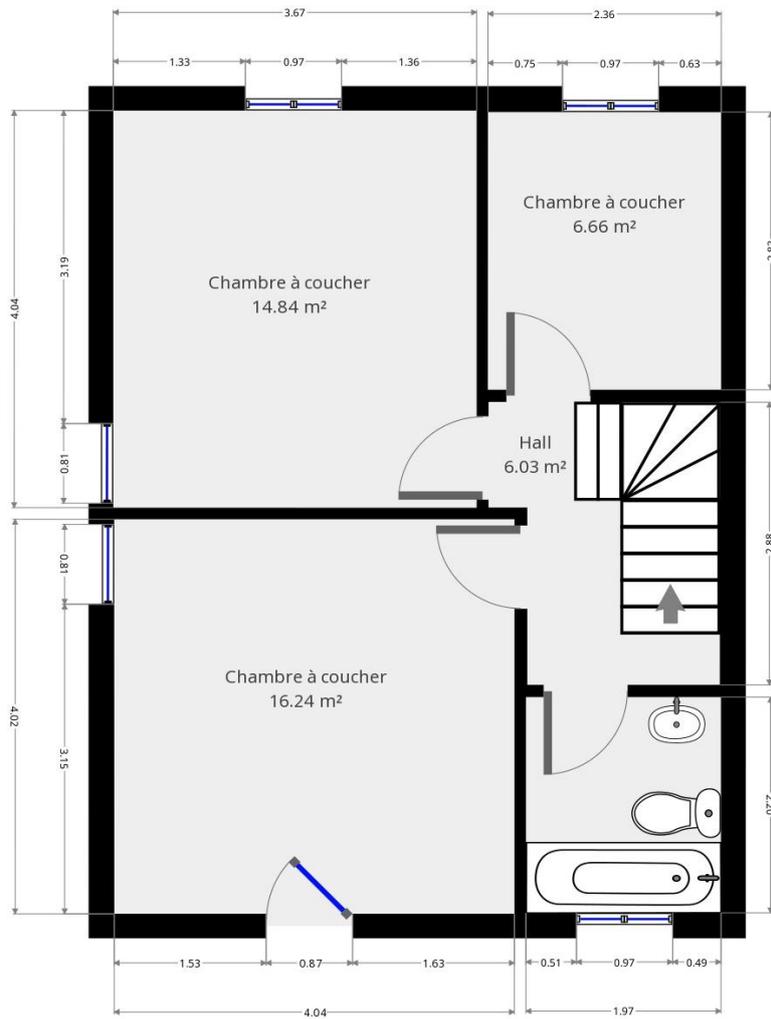
SOUS-SOL	
Hall	7,05 m ²
Cave 1	3,69 m ²
Cave 2	11,31 m ²
Buanderie	8,07 m ²
Chaufferie	15,45 m ²
Kot	1,21 m ²
TOTAL	46,78 m²

REZ-DE-CHAUSSEE



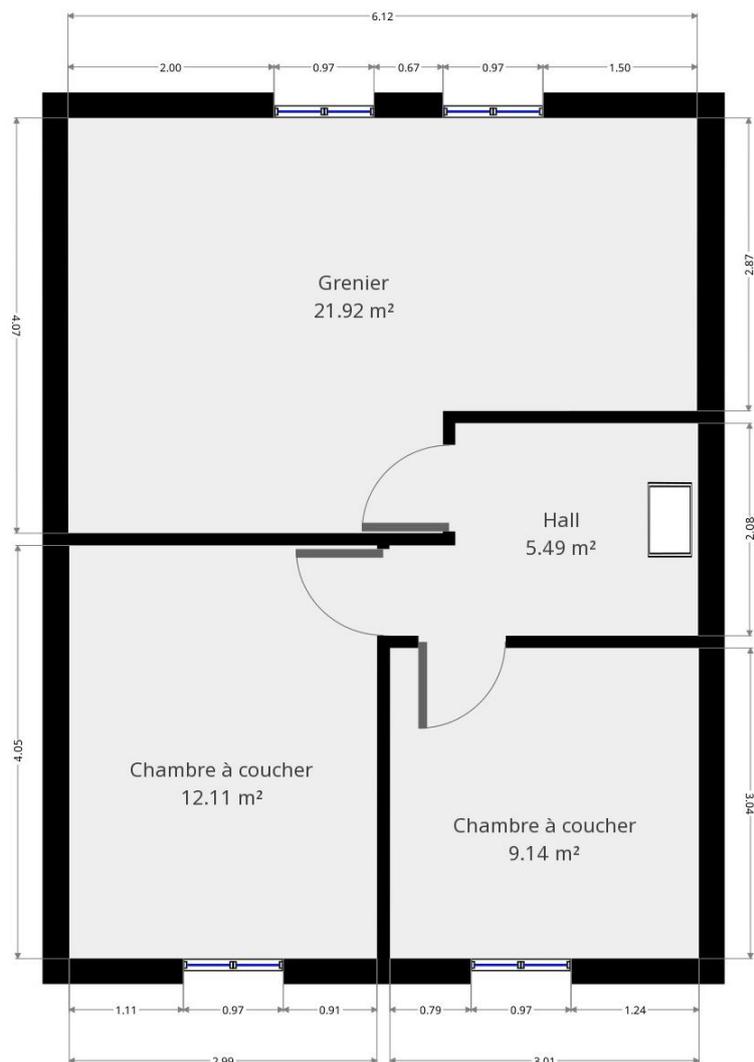
REZ-DE-CHAUSSEE	
Hall d'entrée	12,07 m ²
WC	1,89 m ²
Salon	21,61 m ²
Salle à manger	14,16 m ²
Cuisine	4,57 m ²
Terrasse	18,44 m ²
TOTAL	72,74 m²

1^E ETAGE



ETAGE	
Hall	6,03 m ²
Chambre	6,66 m ²
Chambre	14,84 m ²
Chambre	16,24 m ²
Salle de bains	4,33 m ²
TOTAL	48,10 m²

2E ETAGE



ETAGE	
Hall	5,49 m ²
Chambre	12,11 m ²
Chambre	9,14 m ²
Grenier	21,92 m ²
TOTAL	48,66 m²

Soit une superficie nette habitable de 151 m² (*).

(* Les mesures sont prises sur place à l'aide d'un mètre laser.

La superficie nette habitable est calculée comme suit : superficie nette des pièces habitables (hors sous-sols et grenier) augmentée de 10% pour les entre-portes et l'emprise des murs intérieurs et de 50% des terrasses.

Note : les croquis sont téléchargeables sur notre site internet www.pierremarlair.be

EQUIPEMENTS ET FINITIONS MAISON

Note : le descriptif ci-dessous est basé sur les observations effectuées sur place. Il est donné sous toutes réserves, aucune investigation destructrice n'ayant été réalisée. Les appareils, équipements, dispositifs quelconques n'ont pas été testés.

Murs :

- ☒ Elévation : moellons (épaisseur : +/- 45 cm).
- ☒ Soubassements et parements : en moellons de grès.
- ☒ Seuils : en béton.
- ☒ Linteaux et piédroits : en béton et en brique.

Toiture :

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

Menuiseries :

- ☒ Châssis : PVC (remplacés en 2001).
- ☒ Vitrages : double vitrage.
- ☒ Portes intérieures : portes intérieures en chêne, à âme pleine. Partiellement vitrées.
- ☒ Escalier : en chêne.

Murs intérieurs :

- ☒ Plafonnés et peints dans les pièces dites « *non humides* ».
- ☒ Cuisine : Crédence faïencée.
- ☒ Salle-de-bains : murs faïencés sur toute la hauteur autour de la baignoire.

Plafonds :

- ☒ Traditionnels, plafonnés et peints.

Sols :

- ☒ Sous-sol : béton.
- ☒ Rez-de-chaussée :
 - Cuisine et salle à manger : carrelage grès cérame 30/30 de ton gris clair.
 - Hall d'entrée, WC et salon : carreaux de ciment 20x20 cm « mosaïque ».
 - Hall d'entrée, séjour et palier étage : carreaux de ciment 40x40 cm de ton clair. Plinthes en faïence de ton noir mat 7,5 x 20 cm.
- ☒ 1^{er} étage :
 - Palier et chambres : parquet massif.
 - Salle-de-bains : vinyle collé sur parquet.
- ☒ 2^{ème} étage :
 - Palier, chambres et grenier : parquet massif.

Cuisine :

Mobilier :

- ☒ Plan de travail mélaminé.
- ☒ Meubles hauts et bas en nombre suffisant.

Electroménagers (de marque *Ariston*) :

- ☒ Table de cuisson vitrocéramique 4 zones.
- ☒ Four traditionnel.
- ☒ Micro-ondes intégré.
- ☒ Hotte avec extraction.
- ☒ Lave-vaisselle intégré.
- ☒ Réfrigérateur avec congélateur d'appoint

Sanitaires : évier double bac en inox. Egouttoir. Robinet mitigeur monocommande.

Sanitaires :

WC :

- ☒ Cuvette sur pied.
- ☒ Lave-main suspendu en porcelaine blanche, robinet eau froide.

Salle de bains :

- ☒ Baignoire encastrée. Mitigeur thermostatique. Douchette à main et panoplie douchette.
- ☒ Lavabo suspendu avec robinet mélangeur. Miroir.
- ☒ Cuvette sur pied.

Buanderie (sous-sol) :

- ☒ Vidoir suspendu avec robinet.
- ☒ Emplacement machine à laver et séchoir.

Ventilation :

- ☒ Ventilation primaire dans le WC et la salle de bains.

Chauffage :

- ☒ Type : Central à eau chaude.
- ☒ Energie : mazout.
- ☒ Chaudière : chaudière de marque IDEAL BAXI de 2001.
- ☒ Citerne : aérienne, d'une capacité de 3.000 litres.
- ☒ Production d'eau chaude : production intégrée avec stockage dans la chaudière.
- ☒ Radiateurs : radiateurs en acier, à lamelles.
- ☒ Régulation : thermostat d'ambiance et vannes thermostatiques sur chaque radiateur.
- ☒ Chauffage d'appoint : cheminées dans le salon et la salle à manger (actuellement condamnées).

Electricité :

- ☒ Compteur : mono-horaire.
- ☒ Type de raccordement : aérien
- ☒ Câblage : 4x16 mm²
- ☒ Tension : 230V – AC
- ☒ Courant : 25A

Egouttage :

- ☒ Liaison à l'égout communal.

Divers :

- ☒ Prises téléphone, télédistribution (dans le séjour et dans la chambre parentale).
- ☒ Réseau GSM.
- ☒ Détecteurs de fumée.

Extérieur :

La maison est située sur un terrain de 11,73 ares et dispose d'une terrasse de +/- 19 m² idéalement orientée (Sud-Ouest) offrant une superbe vue sur la vallée de la Meuse.

Le jardin est protégé par des murs végétaux (haies) et partiellement clôturé.

Il est partiellement exploité par des vignes. Le futur acquéreur aura le choix de les garder et les utiliser à sa guise, sinon, celles-ci seront enlevées par le vendeur.

Un abri en blocs de béton dessert également le jardin.

SITUATION URBANISTIQUE

Informations tirées du courrier reçu par la Commune de Profondeville le 2 juillet 2014 :

Le bien en cause :

- ✉ Est situé en zone d'habitat au plan de secteur de NAMUR adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14 mai 1986 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.
- ✉ Est situé en zone 1.8 « Hameau ou quartier de bord de Meuse » au schéma de structure communal adopté par le Conseil Communal du 13 décembre 2012, en vigueur le 5 juin 2013.
- ✉ N'a fait l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation délivré après le 01/01/1977.
- ✉ A fait l'objet du permis d'urbanisme n°20/2001 délivré le 19/06/2001. Ce permis a été délivré en vue de l'aménagement d'une rampe d'accès, de la construction d'une terrasse couvrant le carport, et du réaménagement de la cuisine.
- ✉ N'a fait l'objet d'aucun permis unique ni permis d'environnement.
- ✉ N'est pas soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un règlement régional d'urbanisme.
- ✉ N'est pas situé dans un périmètre d'application du droit de préemption.
- ✉ N'est pas situé dans les limites d'un plan d'expropriation.
- ✉ N'est pas :
 - Situé dans un des périmètres visés aux articles 136 bis, 168, §4, 172 ou 173.
 - Inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193.
 - Classé en application de l'article 196.
 - Situé dans une zone de protection visée à l'article 209.
 - Localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233.
- ✉ Est situé à moins de 100 mètres du périmètre NATURA 2000. Dans le cas d'une demande de permis d'urbanisme, le Département de la Nature et des Forêts de la Direction Générale Opérationnelle « Agriculture, Ressources Naturelles et Environnement » devra être consulté.
- ✉ Est situé en zone sous régime d'assainissement collectif au Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique (PASH).
- ✉ Est situé en zone égouttée.
- ✉ Bénéficie d'un accès à une voirie équipée en eau et électricité, et pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.
- ✉ N'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n°1 ou n°2 datant de moins de deux ans.

Les informations ont été demandées par courrier à la Commune de Profondeville le 27 février 2019.

Réponse en attente.

SERVITUDES

Le titre de propriété ne comporte aucune condition spéciale ou servitude.

Le propriétaire a concédé un droit d'exploitation d'une partie du jardin pour y mettre des vignes. Ce droit d'exploitation prendra fin lors du changement de propriétaire, c'est-à-dire à l'acte de vente de la maison en question.

CERTIFICATIONS

Electricité

Le contrôle de l'installation électrique a eu lieu le 25 mars 2019. L'installation électrique de la maison n'est pas conforme au RGIE.

Liste des infractions :

- Les schémas unifilaires et/ou de position ne sont pas présents.
- Un/des DPCDR (différentiel) n'est/sont pas conforme(s).
- Interrupteur(s) et/ou socle(s) de prise et/ou boîte(s) de dérivation ne sont pas fixés correctement.
- Le boîtier du compteur n'est pas fixé correctement et plus plombé.

- Les circuits, les appareils de coupure et/ou les dispositifs de protection ne sont pas repérés de manière claire et visible.
- La connexion d'appareils d'éclairage n'est pas correcte.
- L'indice de protection contre les contacts directs des luminaires, socles de prises et/ou interrupteurs n'est pas suffisant - il faut placer des globes, des caches, des couvercles adaptés.

Note : Le procès-verbal du contrôle est disponible sur demande.

Performances énergétiques

Code unique : 20140902019917

Consommation théorique d'énergie primaire : 91.007 kWh

Consommation spécifique d'énergie primaire : 595 kwh/m².an

E_{spec} > 510 **G**

Emissions spécifiques de CO₂ : 147 kg CO₂/m².an

Note : le certificat de performance énergétique est disponible sur demande.

Fluxys

Pas de canalisation à proximité.

Étanchéité citerne à mazout

Citerne étanche. Attestation valable jusqu'en mars 2022.

Note : procès-verbal du contrôle est disponible sur demande.

Pollution des sols ou suspicion

A vérifier.

Zone Seveso

Non.

Aléa inondation

Non.

Litige

Aucun.

FINANCIER ET FRAIS

Prix annoncé : 248.000 EUR (hors frais)

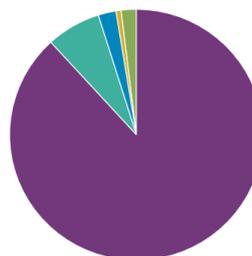
Ce prix est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre. Sous réserve d'acceptation du propriétaire.

Cadastre

❖ Revenu cadastral net :	746,00 EUR
❖ Revenu cadastral indexé (2018) :	1.333,00 EUR (RCN X 1,7863)
❖ Précompte immobilier (2018) :	679,33 EUR (RCI X 0,523125)

Frais d'acquisition (sur prix annoncé)

Droits d'enregistrement	€ 31.000,00
Honoraires	€ 2.437,26
Frais administratifs	entre € 800,00 et € 1.100,00
Transcription hypothécaire	€ 230,00
TVA	entre € 679,82 et € 742,82



Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est compris entre 35.147,08 et € 35.510,08 EUR : droits d'enregistrement 12,50%, honoraires notariés, recherches et formalités administratives, transcription hypothécaire, TVA,...

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 : renseignement 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.

COMMODITES et MOBILITE

Ecoles les plus proches :

Fondamentales :

- ✉ Ecole fondamentale communale de Profondeville III (Lustin)
Rue Saint Léger 35
5170 Lustin
- ✉ Ecole communale de Mont
Rue du Centre 63
5530 Mont
- ✉ Ecole fondamentale communale de Profondeville
Rue Buissonnière 3
5170 Profondeville
- ✉ Ecole fondamentale communale de Rivière
Tienne au Coli 5
5170 Rivière

Secondaires : Collège de Godinne-Burnot

Supérieures : Malonne, Namur

Hôpitaux : Dinant, Mont-Godinne, Namur

Gare(s) :

Gare de Lustin	0,1 km	1 min
Gare de Jambes	12,2 km	15 min
Gare de Namur	14,5 km	19 min

Bus (TEC) : Ligne 433 – Namur-Mont/Dinant

Distances en voiture :

Namur	13,4 km	17 min
Dinant	14,7 km	18 min
Charleroi	33,1 km	34 min
Bruxelles	42,9 km	39 min
Liège	79,7 km	53 min
Mons	80,6 km	64 min
Luxembourg	154,0 km	90 min
Brussels South Charleroi Airport	42,3 km	36 min
Liège Airport	69,3 km	45 min
Brussels Airport	81,2 km	60 min
Golf de Rougemont	5,4 km	6 min
Mont-Godinne	1,8 km	3 min
Clinique & Maternité Ste-Elisabeth	17,1 km	19 min
CHRN	16,8 km	20 min

Note : distances et durées données par Googlemaps

LIENS

www.profondeville.be
www.vcprofondeville.be
www.paysdesvallees.be
www.ecoles-communales-profondeville.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

PUBLICITE ET VISITES

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

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

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

Visite uniquement sur RDV en appelant le 0472.47.00.78. ou 081.840.840.

Le propriétaire est conseillé par :

