

MAISON A VENDRE

5537 SOSOYE (Anhée) – Rue de Marteau 23



Un descriptif très complet avec documents téléchargeables est visible sur www.pierremarlair.be.
Visite uniquement sur RDV (sauf le samedi) en appelant le 081.840.840 ou le 0498.82.53.92.

Sosoye, un des plus beaux villages de Wallonie, prisé des marcheurs et des amoureux de la nature, recèle cette charmante maison de Maître. Sur un terrain de 3,10 ares, elle se compose comme suit sur +/- 215 m² de superficie utile : **rez-de-chaussée** : hall d'entrée, salon, salle à manger, véranda, cuisine donnant accès à une grande terrasse de +/- 28 m², salle de bains, water-closet indépendant, garage ; **étage 1** : hall de nuit, trois vastes chambres ; **étage 2** : deux greniers aménageables ; **sous-sol** : caves, chaufferie. Nous épinglons : cachet, authenticité, hauteur sous-plafond, carreaux de ciment, luminosité, volumes disponibles et potentiels, etc. Possibilité de réduction des droits d'enregistrement. Immeuble convenant aux bricoleurs avertis. Après rénovation (TVA 6%), ce bien fera le bonheur de ses occupants.

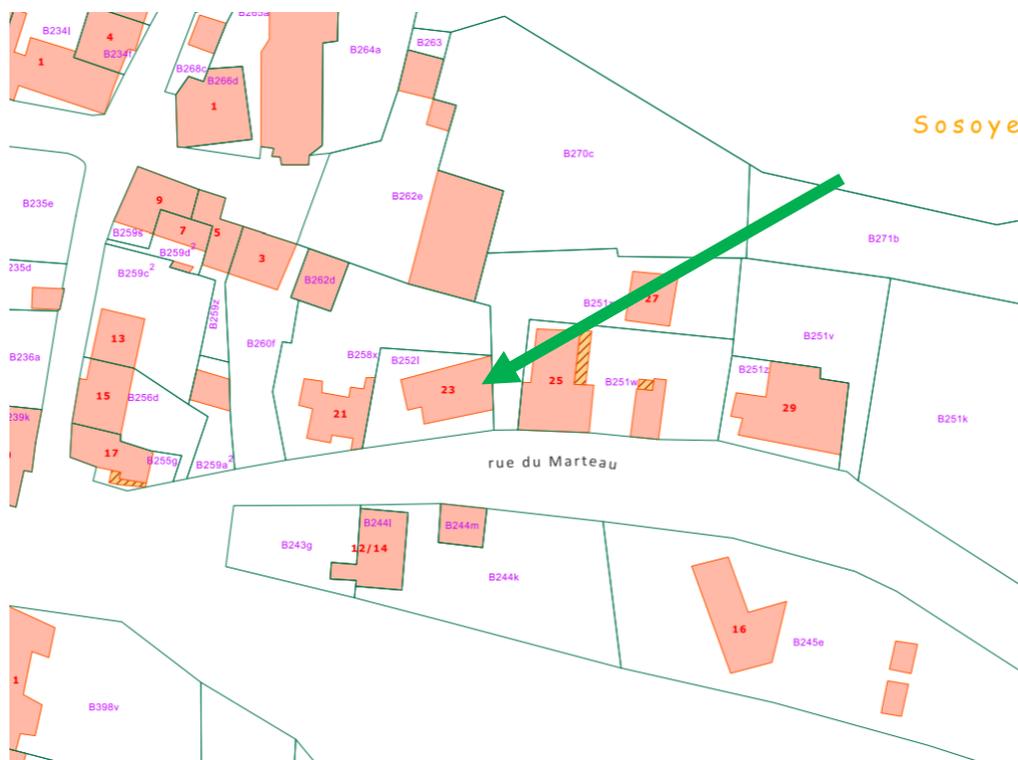


Les informations reprises dans le présent descriptif et, de manière générale, dans l'ensemble des documents relatifs à l'immeuble dont question sont données sous toutes réserves.

NOTIFICATION CADASTRALE

Division cadastrale : 92117

Anhée, 4^{ème} division, Sosoye, section B, numéro 252L / P0000.



RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation :	Latitude : 50°17'43'' Longitude : 4°46'54'
Contenance totale :	3 ares 10 centiares (d'après extrait de la matrice cadastrale)
Superficie bâtie :	+/- 135 m ²
Superficie jardin/abords :	+/- 1 are 75 centiares
Superficie terrasse :	+/- 28 m ²
Superficie nette habitable :	+/- 160 m ² (*)
Superficie nette potentielle :	+/- 215 m ² (**)
Superficie utile :	+/- 290 m ² (***)
Largeur façade principale :	+/- 14 m
Largeur terrain à rue :	+/- 23 m
Profondeur moyenne terrain :	+/- 15 m
HSP salon :	+/- 3,40 m
Période de fin de construction :	entre 1919 et 1930 (enrôlement au précompte immobilier)
Orientation :	Sud en façade principale
Disponibilité :	à l'acte

(*) Mesures prises, à l'aide d'un métreur laser, intra muros. Etage 2, garage et sous-sol non compris. La superficie nette est augmentée de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes.

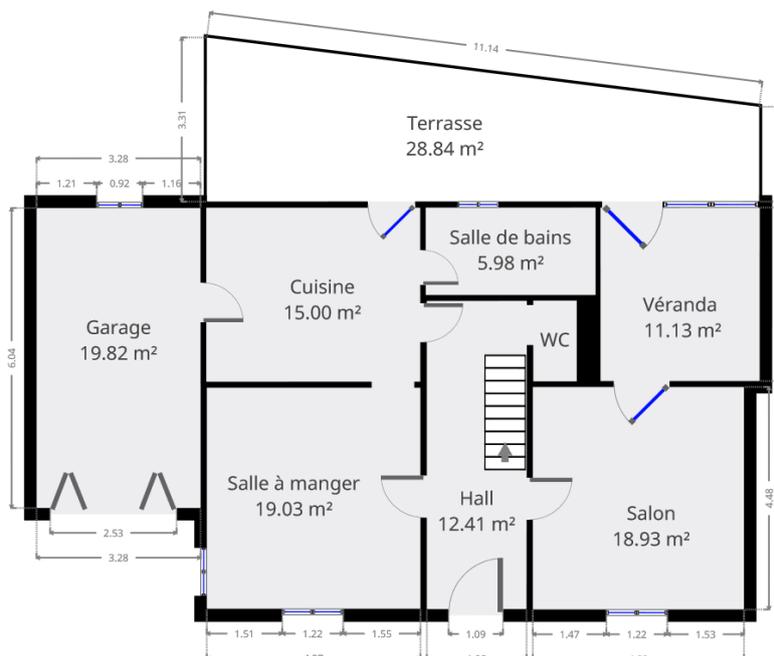
Idem que (*), étage 2 compris. Garage et sous-sol non compris.

(***) Idem que (*), étage 2, garage et sous-sol 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.

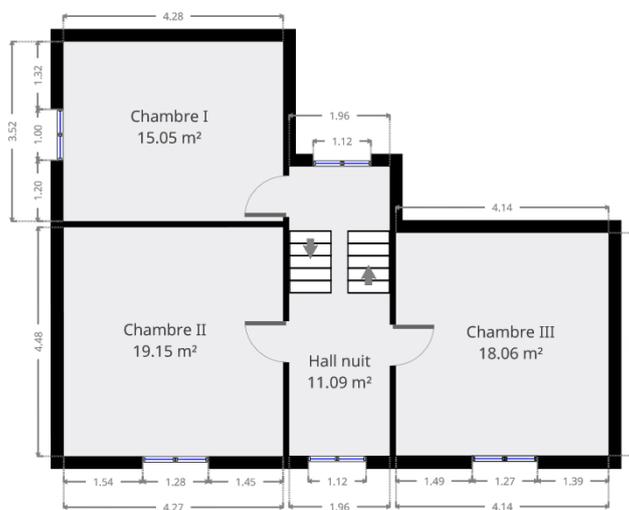
COMPOSITION ET SUPERFICIE APPROXIMATIVE DES PIECES

REZ-DE-CHAUSSEE



Halls	12,19 m ²
Water-closet	1,41 m ²
Salon	18,97 m ²
Véranda	11,14 m ²
Salle à manger	19,06 m ²
Cuisine	15,01 m ²
Salle de bains	5,97 m ²
Garage	19,83 m ²
TOTAL	103,58 m²

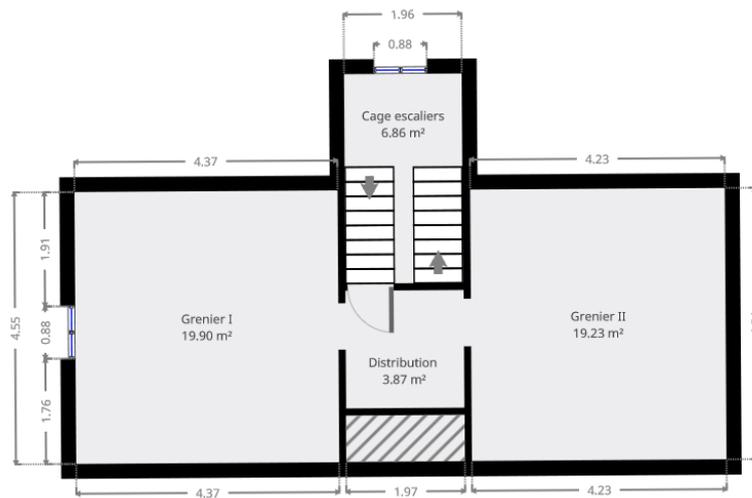
ETAGE 1



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.

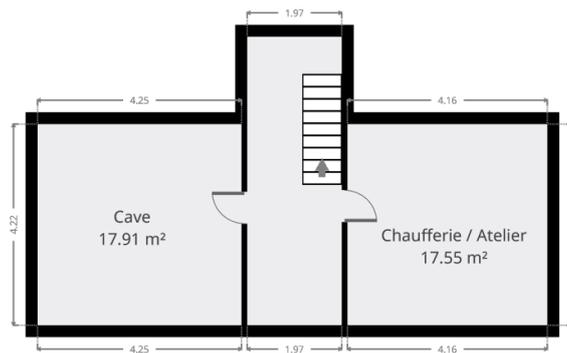
Hall nuit	11,09 m ²
Chambre I	15,05 m ²
Chambre II	19,15 m ²
Chambre III	18,06 m ²
TOTAL	63,35 m²

ETAGE 2



Cage escaliers	6,86 m ²
Distribution	3,87 m ²
Grenier I	19,90 m ²
Grenier II	19,23 m ²
TOTAL	49,86 m²

SOUS-SOL



Distribution / cave à vin	11,92 m ²
Chaufferie / atelier	17,55 m ²
Cave	17,91 m ²
TOTAL	47,38 m²

Note : les croquis sont téléchargeables sur notre site internet 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.

EQUIPEMENTS ET FINITIONS

Avertissement : les informations reprises ci-après proviennent des déclarations du vendeur, des observations réalisées sur place par le conseil immobilier et des documents transmis par le vendeur. Elles sont données sous toute réserve. Un acquéreur normalement prudent veillera à confronter lesdites informations avec ses propres observations.

DESCRIPTION INTERIEURE

Murs intérieurs :

Plafonnés, peints ou recouverts de tapisserie ou de fibre de verre. Moulures en bois dans le bas des murs du hall d'entrée. Crédence carrelée dans la cuisine. Carrelage dans le wc.

Plafonds :

Plafonnés et peints. Rainurés-languetés en bois ou en PVC.

Sols :

Selon les pièces, carreaux de ciment, parquet mélaminé de type quick-step, revêtement souple de type vinyle, pierre naturelle (véranda).

Cuisine :

Mobilier :

- ☒ Plan de travail stratifié.
- ☒ Meubles suspendus : 1 armoire double porte, 1 armoire simple porte, 1 armoire d'angle.
- ☒ Meubles bas : 8 tiroirs à couverts, 1 tiroir à casseroles, 5 armoires simple porte, 1 armoire double porte,
- ☒ Colonne : 2 armoires simple porte.

Electroménagers :

- ☒ Cuisinière électrique avec four traditionnel de marque Beko.
- ☒ Hotte de marque Novy.
- ☒ Frigo avec surgélateur de marque Philips

Sanitaires : évier double bac en aluminium. Egouttoir. Robinet mitigeur monocommande avec douchette à main.

Sanitaires :

WC :

- ☒ Cuvette suspendue. Chasse économique de marque Grohe.
- ☒ Accessoires.

Salle de bains : à faire.

Chauffage :

- ☒ Type : central.
- ☒ Energie : mazout.
- ☒ Chaudière : de marque Viessmann (2016).
- ☒ Citerne : aérienne (chaufferie) d'une capacité de 2.500 litres.
- ☒ Production d'eau chaude : boiler couplé à la chaudière (capacité : 200 litres).
- ☒ Radiateurs : convecteurs.
- ☒ Régulation : thermostat d'ambiance de marque Viessmann.

Electricité :

- ☒ Compteur : bi-horaire.

Note : le procès-verbal de contrôle de l'installation électrique est disponible sur demande.

Divers :

- ☒ Moustiquaire et volet roulant sur porte de la cuisine vers terrasse.
- ☒ Volet roulant dans salle de bains.
- ☒ Fosse pour voiture.
- ☒ Emplacements machine à laver et séchoir dans garage.
- ☒ Arrivée d'eau dans garage.

DESCRIPTION EXTERIEURE

Toiture :

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

Murs :

- ☒ Elévation : blocs de béton.
- ☒ Soubassement : moellons de calcaire.
- ☒ Parements : briques rouges.
- ☒ Seuils : en pierre bleue.
- ☒ Linteaux et piédroits : briques rouges sur chant.

Menuiseries extérieures :

- ☒ Châssis : bois.
- ☒ Vitrages : double et simple.
- ☒ Porte de garage : porte en bois ouvrante à la française.
- ☒ Divers : PVC double vitrage dans véranda.

Egouttage :

Fosse septique (véranda).

Divers :

- ☒ Cabane de jardin.
- ☒ Citerne eau de pluie non raccordée (capacité : 1.800 litres).

SITUATION URBANISTIQUE

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Namur adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14 mai 1986.

Les informations complètes ont été demandées par courrier à la Commune de Anhée le 22 juillet 2019. Réponse en attente.

SERVITUDES

Selon le titre de propriété, le bien n'est pas affecté de conditions spéciales ou de servitudes. Le propriétaire déclare n'avoir concédé aucune servitude qui ne figurerait pas dans son titre.

CERTIFICATIONS

Electricité

Installation électrique non conforme aux normes RGIE d'après le rapport 28/2019/59645/01:1 établi par l'ASBL Certinergie en date du 18 avril 2019.

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.

Note : le procès-verbal de contrôle de l'installation électrique est disponible sur demande.

Performances énergétiques

Code unique : 20141226010700

Consommation théorique d'énergie primaire : 114.536 kWh

Consommation spécifique d'énergie primaire : 590 kWh/m².an



Emissions spécifiques de CO₂ : 148 kg CO₂/m².an.

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

Fluxys

Pas de canalisation à proximité.

Note : courrier disponible sur demande.

Etanchéité citerne à mazout

Sans objet → capacité de la citerne < 3.000 litres

Pollution des sols ou suspicion

En cours.

Note : extrait disponible sur demande.

Zone Seveso

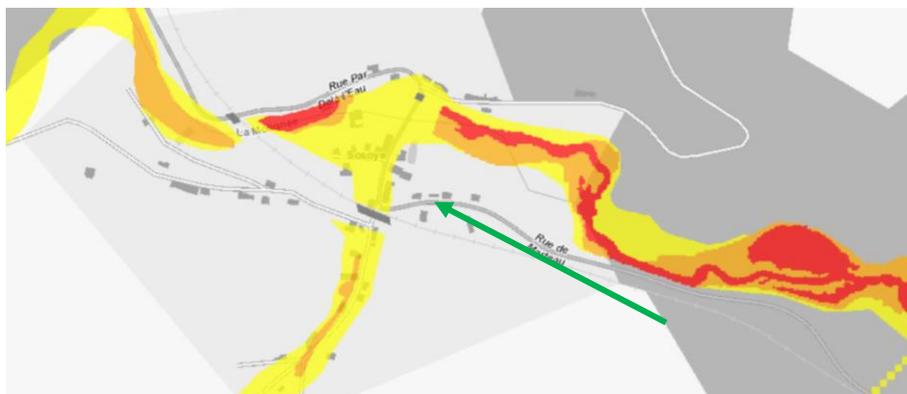
Non.

Zone de captage d'eau

Non.

Aléa inondation

Aucun.



Litige

Aucun.

FINANCIER ET FRAIS

Prix annoncé : 170.000 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

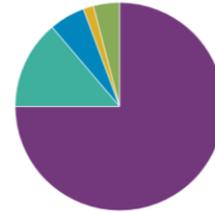
❖ Revenu cadastral net : 483,00 EUR

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.

- ❖ Revenu cadastral indexé (2018) : 862,78 EUR (RCN X 1,7863)
- ❖ Précompte immobilier (2018) : 472,91 EUR (RCI X 0,548125)

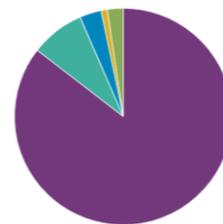
Frais d'acquisition (sur 170.000 EUR)

Droits d'enregistrement	€ 10.827,02
Honoraires	€ 1.992,66
Frais administratifs	entre € 800,00 et € 1.100,00
Transcription hypothécaire	€ 230,00
TVA	entre € 586,46 et € 649,46



Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est compris entre 14.436,14 et 14.799,14 EUR (hors frais crédit hypothécaire) : droits d'enregistrement 6%, honoraires notariés, recherches et formalités administratives, transcription hypothécaire, TVA, ...

Droits d'enregistrement	€ 21.250,00
Honoraires	€ 1.992,66
Frais administratifs	entre € 800,00 et € 1.100,00
Transcription hypothécaire	€ 230,00
TVA	entre € 586,46 et € 649,46



Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est compris entre 24.859,12 et 25.222,12 EUR (hors frais crédit hypothécaire) : droits d'enregistrement 12,5%, honoraires notariés, recherches et formalités administratives, transcription hypothécaire, TVA, ...

Article 46bis du code des droits d'enregistrement : possibilité d'un abattement de 20.000 EUR pour le calcul des droits d'enregistrement, sous conditions. Nous consulter.

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 : écoles commmunes d'Anhée, d'Haut-le-Wastia, de Denée, de Bioul, de la Molinee.

Secondaires : Namur, Floreffe, Burnot, Malonne, Godinne

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

Hôpitaux : Centre hospitalier de Dinant, CHU Mont-Godinne-Dinant.

Gare(s) :

Gare de Dinant.

Distances en voiture :

Anhée	9,8 km	12 min
Dinant	16,8 km	20 min
Ciney	31,1 km	29 min
Namur	28,0 km	34 min
Louvain-La-Neuve	64,1 km	52 min

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.

Gembloux	41,9 km	42 min
Brussels South Charleroi Airport	41,5 km	43 min
Liège Airport	81,6 km	60 min
Brussels Airport	95,0 km	77 min
Luxembourg	154,0 km	97 min
Accès E411 (Spontin)	21,2 km	26 min
CHU Dinant	20,6 km	25 min
CHU Mont-Godinne	18,4 km	23 min
CHR Namur	28,3 km	35 min
CMSE Namur	27,4 km	31 min
Saint-Luc Namur	30,0 km	40 min

Note : distances et durées données par Googlemaps.

LIENS

www.beauxvillages.be/les-villages/sosoye.htm?lng=fr
www.walloniebelgiquetourisme.be/fr-be/content/sosoye-un-des-plus-beaux-villages-de-wallonie
www.trouvetonresto.be/restaurant/sosoye
www.tourisme-maredsous.be/
www.maredsous.be/
www.unamur.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, www.immoweb.be et www.immotransit.be.

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.

Visite uniquement sur RDV (sauf le samedi) en appelant le 081.840.840 ou le 0498.82.53.92.

Le propriétaire-vendeur est conseillé par :



 justine@pierremarlair.be

 0498.82.53.92

