

MAISON A VENDRE

5170 ARBRE (Profondeville) – Rue de Besinne 89



Un descriptif très complet avec documents téléchargeables est visible sur www.pierremarlair.be. Visite le mardi entre 16h30 et 18h30 et le samedi entre 10h00 et 12h00, uniquement sur RDV en appelant le 081.840.840 ou le 0498.82.53.92.

Vous cherchez un intérieur moderne mais aussi l'authenticité d'une bâtisse rurale ? Ne cherchez plus ! Nous l'avons pour vous !

Dans le beau village de Arbre (Profondeville), cette ancienne grange en moellons de grès a été transformée en une maison 4 façades. Sur 4 niveaux, dont un espace de vie largement ouvert, elle a été aménagée avec un goût subtil. Ses équipements et finitions sont de grande qualité et son entretien est irréprochable. Implantée sur un terrain de 3,56 ares et développant une superficie utile de +/- 190 m² dont +/- 156 m² habitables, elle est composée comme suit : **rez-de-chaussée** : hall d'entrée, bureau, water-closet indépendant, garage.

Etage 1 : vaste pièce de vie avec salon, salle à manger et magnifique cuisine US entièrement équipée. **Etage 2** : trois chambres, salle de bains, palier. **Combles** : grenier pouvant être aménagé. Vastes terrasses. L'installation électrique est conforme au RGIE.

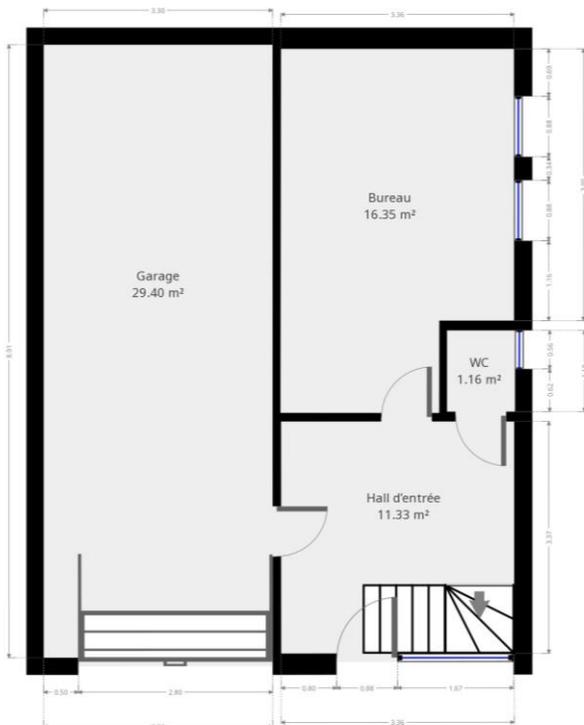
Panneaux photovoltaïques, nouvelle chaudière à mazout, nouveau poêle à pellets. Possibilité de réduction des droits d'enregistrement. Un bien de charme à visiter de toute urgence !



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.

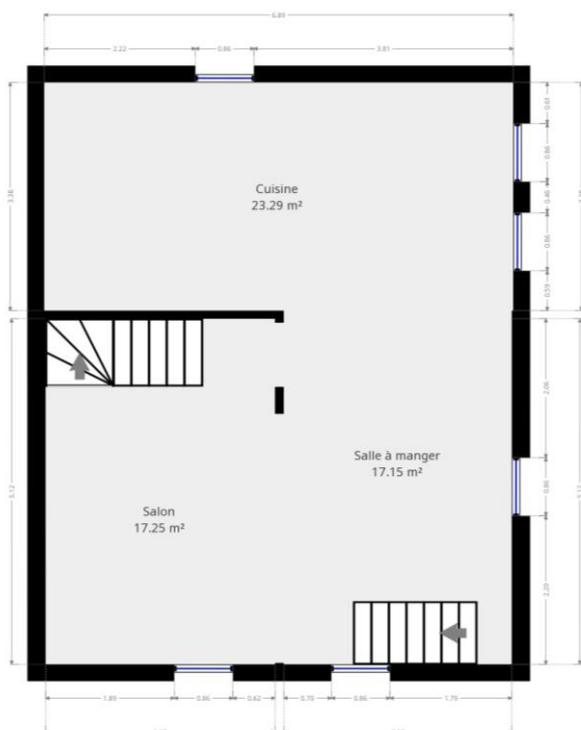
COMPOSITION ET SUPERFICIE APPROXIMATIVE DES PIECES

REZ-DE-CHAUSSEE



Hall d'entrée	11,33 m ²
Garage	29,40 m ²
Bureau	16,35 m ²
Water-closet	1,16 m ²
58,24 m²	

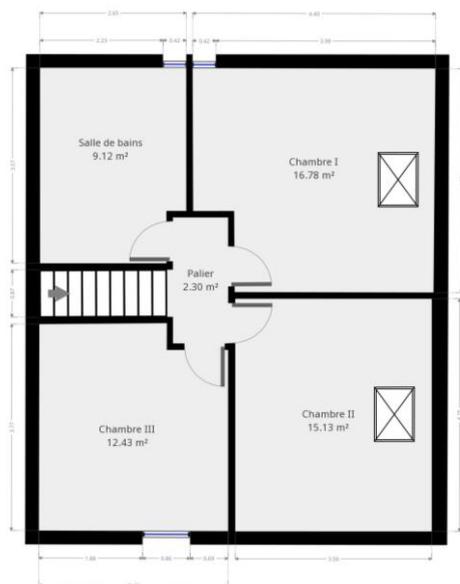
ETAGE 1



Salon	17,25 m ²
Salle à manger	17,15 m ²
Cuisine	23,29 m ²
57,69 m²	

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.

ETAGE 2



Palier	2,30 m ²
Chambre I	16,78 m ²
Chambre II	15,13 m ²
Chambre III	12,43 m ²
Salle de bains	9,12 m ²
55,76 m²	

Note : 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 INTERIEURE

Isolation :

Renseignements pris dans le certificat de performance énergétique de l'immeuble.

Type	Dénomination	Surface	Justification
② Parois avec un bon niveau d'isolation			
La performance thermique des parois est comparable aux exigences de la réglementation PEB 2010.			
	M7	mur enterré	22,4 m ² Laine minérale (MW), épaisseur inconnue
③ Parois avec isolation insuffisante ou d'épaisseur inconnue			
Recommandations : isolation à renforcer (si nécessaire après avoir vérifié le niveau d'isolation existant).			
	T1	toiture inclinée	45,9 m ² Laine minérale (MW), 8 cm
	M6	mur isolé 1er et 2ème	118,9 m ² Laine minérale (MW), épaisseur inconnue
	F1	chassis bois double vitrage	17,5 m ² Double vitrage ordinaire - (U _g = 3,1 W/m ² .K) Châssis bois
	F3	velux	3,5 m ² Double vitrage ordinaire - U _w = 2,8 W/m ² .K

Note : le certificat de performance énergétique est disponible 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.

Murs intérieurs :

Selon les pièces, moellons de grès, plafonnés et peints ou tapissés. Murs carrelés dans la salle de bains.

Plafonds :

Plafonnés et peints.

Sols :

Selon les pièces, carrelage de teinte beige, carrelage brillant de teinte grise, carrelage de teinte, parquet mélaminé de type quick-step.

Cuisine de marque Eggo :**Mobilier :**

- ☒ Meubles suspendus : 2 armoires simple porte.
- ☒ Meubles bas : 1 armoire à planches, 2 tiroirs à couverts, 4 tiroirs à casseroles, 1 tiroir à épices/bouteilles, 1 armoire d'angle, 2 armoires double porte.
- ☒ Colonne : 2 armoires simple porte, 4 tiroirs à casseroles, 1 armoire américaine, 1 armoire double porte.
- ☒ Ilot : 2 armoires double porte, 2 tiroirs à couverts, 1 tiroir à couverts, 4 tiroirs à casseroles, emplacement micro-ondes.

Electroménagers :

- ☒ Chauffe-plat de marque Siemens.
- ☒ Table de cuisson à induction 4 zones de marque AEG.
- ☒ Hotte de marque Meurilux.
- ☒ Lave-vaisselle intégré de marque Siemens.
- ☒ Micro-ondes de marque Siemens.
- ☒ Four de marque Siemens.
- ☒ Frigo américain de marque Siemens avec production de glace.

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

Divers :

- ☒ Table pouvant accueillir 4 couverts dans le prolongement de l'ilot central.
- ☒ Spots encastrés au-dessus de l'ilot central.
- ☒ Rangement poubelles sou l'ilot central.

Sanitaires :**Salle de bains :**

- ☒ Baignoire d'angle. Pare baignoire rabattable. Panoplie douchette à main. Large pommeau. Robinet mitigeur thermostatique.
- ☒ Deux vasques taillées dans la masse posées sur meuble design (4 tiroirs). Robinets mitigeurs monocommandes. Armoire suspendue avec miroir et éclairage.
- ☒ 3 colonnes de rangements.
- ☒ Cuvette sur pied. Chasse économique.
- ☒ Accessoires.

Water-closet (rez-de-chaussée) :

- ☒ Cuvette sur pied. Chasse économique.
- ☒ Lave-mains suspendu. Robinet eau froide.
- ☒ Accessoires.

Chauffage :

- ☒ Type : central.

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.

- ✘ Energie : mazout.
- ✘ Chaudière : nouvelle chaudière de marque Sime (2019). *Facture disponible sur demande.*
- ✘ Citerne : aérienne (garage). Capacité : 1.200 litres.
- ✘ Production d'eau chaude : couplée à la chaudière.
- ✘ Radiateurs : en acier.
- ✘ Régulation : vannes thermostatiques et thermostat d'ambiance portatif.
- ✘ Chauffage d'appoint : poêle à pellets de marque Palazzetti (2019).

*Notes : 1/ l'acquéreur veillera à faire contrôler le conduit de cheminée par un spécialiste avant utilisation.
2/ la facture de la nouvelle chaudière est disponible sur demande.*

Divers :

- ✘ Stores à lamelles verticales sur les châssis du rez-de-chaussée.
- ✘ Raccordement Proximus.
- ✘ Compteur électrique bihoraire.
- ✘ Emplacements machine à laver et séchoir dans le garage.
- ✘ Détecteurs de fumée (x3).
- ✘ Dressing dans la chambre II.

DESCRIPTION EXTERIEURE

Toiture :

- ✘ Charpente : préfabriquée.
- ✘ Couverture de toit : ardoises artificielles.
- ✘ Gouttières et descentes d'eaux pluviales : zinc.

Murs :

- ✘ Parements : moellons de grès.
- ✘ Seuils : en pierre bleue (porte d'entrée) et en briques (fenêtres).
- ✘ Piédroits : briques.
- ✘ Linteaux : en pierre (sur porte d'entrée et porte de garage) et en briques (fenêtres).

Menuiseries extérieures :

- ✘ Châssis : Bois (Méranti).
- ✘ Vitrages : double.
- ✘ Seuils : pierre bleue.
- ✘ Porte de garage : sectionnelle. Non motorisée. Année : 2005.
- ✘ Divers : fenêtres de toit en bois de type Velux. Stores occultants. Screen.

Egouttage :

Mini station d'épuration et égout.

Divers :

- ✘ Panneaux photovoltaïques (x 20). Mise en service en 2009. Consommation d'électricité : après la régularisation de 2018, les vendeurs paient une provision mensuelle de 25,24 euros.
- ✘ Zone de parking 3 voitures en Klinkers en façade principale.
- ✘ Zone de parking 2 voitures en façade arrière.

SITUATION URBANISTIQUE

Renseignements pris dans le titre de propriété du vendeur

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

Le bien est situé dans le périmètre d'application du Règlement général sur les bâtisses en site rural.

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 bien a fait l'objet d'une demande de transformation en habitation.
Le bien n'est frappé d'aucune des restrictions au droit de propriété.

Renseignements reçus du service de l'urbanisme de la Commune de Profondeville

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

Le bien est situé en zone sous régime d'assainissement autonome au Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique (PASH). Le bien est situé en zone non égouttée.

Le bien bénéficie d'un accès direct à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante.

Le bien a fait l'objet d'un permis de bâtir ou d'urbanisme n° 88/1999 délivré le 10 août 1999 en vue de la transformation d'un bâtiment rural en habitation.

Le bien n'a fait l'objet d'aucun permis unique ni permis d'environnement.

Le bien n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n° 1 ou n° 2 datant de moins de deux ans.

Le bien n'est pas situé dans une zone d'aléa d'inondation.

SERVITUDES

Le titre de propriété ne comporte aucune servitude ou condition spéciale. Le propriétaire n'a concédé aucune servitude qui ne figurerait pas dans son titre de propriété.

CERTIFICATIONS

Electricité

L'installation électrique est conforme aux normes RGIE d'après le rapport N15/2279/29363 établi par l'ASBL AIB Vinçotte le 30 novembre 2001. Attestation valable jusqu'en 2026.

Note : l'attestation de conformité de l'installation électrique est disponible sur notre site www.pierremarlair.be

Performances énergétiques

Code unique : 20191002008698

Consommation théorique d'énergie primaire : 48973 kWh

Consommation spécifique d'énergie primaire : 272 kWh/m².an



Emissions spécifiques de CO₂ : 37 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 : le courrier est disponible sur demande.

Étanchéité citerne à mazout

Sans objet → la capacité de la citerne est inférieure à 3.000 litres.

Pollution des sols ou suspicion

Non.

Note : l'extrait de la banque de données des sols est disponible sur demande.

Zone Seveso

Non.

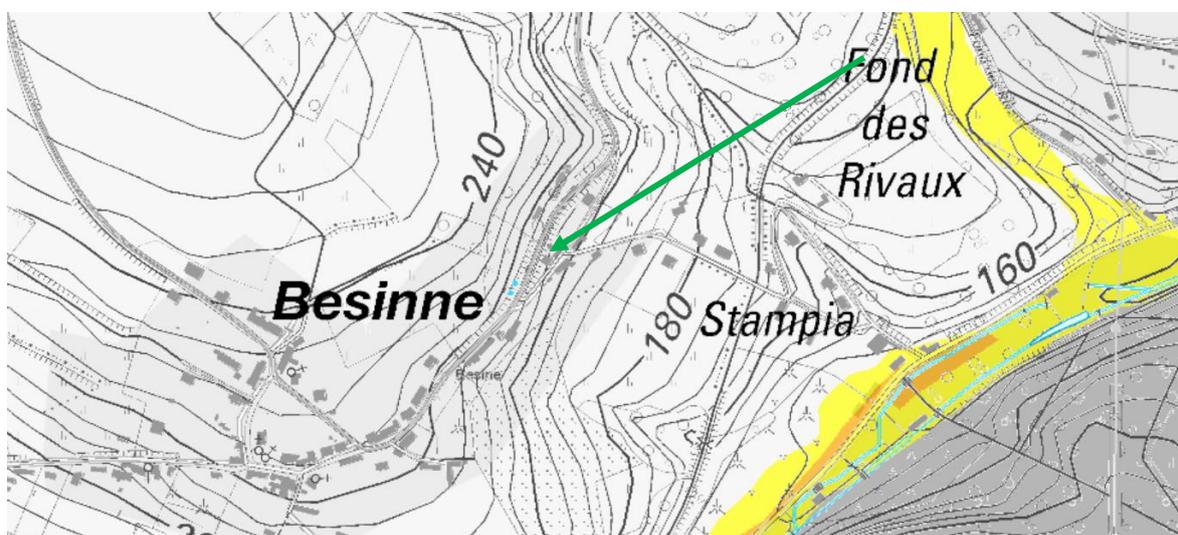
Les informations reprises dans le présent descriptif et, de manière générale, dans l'ensemble des documents relatifs à l'immeuble dont question sont données sous toutes réserves.

Zone de captage d'eau

Non.

Aléa inondation

Aucun.



Litige

Aucun.

FINANCIER ET FRAIS

Prix annoncé : 265.000 EUR (hors frais)

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

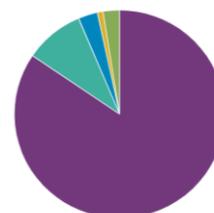
Cadastre

- ❖ Revenu cadastral net : 488,00 EUR
- ❖ Revenu cadastral indexé (2019) : 889,62 EUR (RCN X 1,8230)
- ❖ Précompte immobilier (2019) : 443,14 EUR (RCI X 0,498125)

Frais d'acquisition (sur 265.000 EUR)

Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est compris entre 26.873,84 et 27.236,84 EUR (hors frais crédit hypothécaire) : droits d'enregistrement 6%, honoraires notariés, recherches et formalités administratives, transcription hypothécaire, TVA, ...

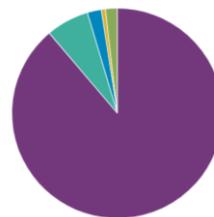
Droits d'enregistrement	€ 22.702,02
Honoraires	€ 2.457,70
Frais administratifs	entre € 800,00 et € 1.100,00
Transcription hypothécaire	€ 230,00
TVA	entre € 684,12 et € 747,12



Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est compris entre 37.296,82 et 37.659,82 EUR (hors frais crédit hypothécaire) : droits d'enregistrement 12,5%, honoraires notariés, recherches et formalités administratives, transcription hypothécaire, TVA, ...

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.

Droits d'enregistrement	€ 33.125,00
Honoraires	€ 2.457,70
Frais administratifs	entre € 800,00 et € 1.100,00
Transcription hypothécaire	€ 230,00
TVA	entre € 684,12 et € 747,12



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

Commerces et services

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

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) :

Lustin – Jambes – Namur

Bus (TEC) :

Ligne 4 : Namur - Mont-Godinne → arrêt à Burnot (Rivière)

Ligne 6 : Namur - Mettet → arrêt aux Six Bras de Bois-de-Villers

Ligne 30 : Namur - Bois-de-Villers → arrêt aux Six Bras de Bois-de-Villers

Hôpitaux :

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

Distances en voiture :

Profondeville	2,9 km	4 min
Dinant	14,9 km	16 min
Namur	14,4 km	22 min
Charleroi	40,5 km	42 min
Mons	85,2 km	74 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.

Liège	80,2 km	59 min
Bruxelles	81,3 km	76 min
Luxembourg	154,0 km	107 min
Brussels South Charleroi Airport	39,6 km	41 min
Liège Airport	69,6 km	49 min
Brussels Airport	82,2 km	74 min
Accès E411	10,5 km	14 min
Accès N4	10,5 km	14 min
Mont-Godinne	3,7 km	6 min
Clinique & Maternité Ste-Elisabeth	18,3 km	21 min
CHRN	14,7 km	23 min
Clinique Saint-Luc	16,5 km	28 min

Note : distances et durées données par Googlemaps.

LE VILLAGE DE ARBRE

Arbre (anciennement en français Arbre-lez-Fosse et en wallon Àbe-dilé-Fosse) est un village belge en bordure du Burnot, dans l'Entre-Sambre-et-Meuse. Il fait partie de la commune de Profondeville, dans la province de Namur (Région wallonne). C'était une commune à part entière avant la fusion des communes de 1977. Village vert, il était un centre métallurgique par le passé et aujourd'hui accueille des restaurants gastronomiques.

Géographie

Le village se compose de deux parties. La première se trouve sur une rue principale descendant vers l'église Saint-Hubert. La seconde, autrefois industrialisée, est sur les hauteurs et longe le Burnot situé une trentaine de mètres en contrebas.

Arbre comporte des bois, des prairies. Les maisons sont en pierres et tuiles d'ardoise rouge.

Histoire

La vallée du Burnot, dans laquelle Arbre est située, a connu une activité métallurgique dès le Moyen Âge.

La forêt abondante, la proximité de gisements de fer et la possibilité d'utiliser la force hydraulique de la rivière ont permis l'installation de fourneaux et de forges.

Cette industrie atteint son apogée durant la première moitié du XVIIIe siècle. Elle périclète au XIXe siècle, lorsque le cuivre supplante le fer, pour la fabrication d'ustensiles domestiques. Quelques vestiges de cette activité industrielle sont encore visibles le long du parcours du Burnot, dont une ancienne roue à aube, un engrenage de 1779 et un ancien bief.

Au XXe siècle, divers restaurants s'installent à Arbre, développant son intérêt gastronomique.

Bâtiments notables

Le Château de Marteaulonge se situe à l'Est d'Arbre. Le bâtiment actuel date du premier quart du XIXe siècle. Propriété des Bivort, il passe aux mains des Montpellier durant le XIXe siècle, dont Charles de Montpellier de Vedrin, gouverneur de la province de Namur de 1884 à 1914. Durant le XXe siècle, il change plusieurs fois de propriétaire. Hôtel-restaurant de classe durant les années 1980, il est dans les années 2010 à l'abandon¹.

Des documents et cartes plus anciens attestent de la présence d'un autre château avec forge et moulin.

L'église Saint-Hubert est de taille modeste, en moellon de calcaire et date du XVIIe siècle.

Jumelage

Arbre est jumelé avec le village de Saint-Étienne-de-Lugdarès, en Ardèche (France).

Extrait de Wikipédia

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.

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.1234asbl.be
www.boucherie-dochain.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 le mardi entre 16h30 et 18h30 et le samedi entre 10h00 et 12h00, uniquement sur RDV 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

