

# MAISON A VENDRE

5560 HOUYET/CIERGNON – Hérock, 5A



**Un descriptif très complet avec documents téléchargeables est visible sur [www.pierremarlair.be](http://www.pierremarlair.be). Visites sur RDV uniquement en appelant le 0474.53.67.17.**

A Ciergnon/Houyet, à proximité immédiate de la N94 et de la E411 sans en subir les nuisances, nous vous proposons un bien concentrant toutes les qualités que l'on attend d'une maison contemporaine : pompe à chaleur & chauffage par le sol, isolation poussée (PEB B), électricité conforme, citerne à eau de pluie et groupe hydrophore, sauna, décors élégants... Située dans un cadre champêtre et bénéficiant d'une superbe vue, cette splendide maison dessinée par une architecte reconnue et construite en 2011 vous étonnera par sa distribution originale et ses volumes. Implantée sur un terrain de 8,18 ares orienté Sud en façade arrière, elle développe une superficie habitable de +/- 207 m<sup>2</sup> et est composée comme suit sur deux niveaux : **rez-de-jardin** : 3 chambres de dimensions généreuses, salle de bains, salle de douches attenante à deux chambres, pièce sauna avec douche à l'italienne, buanderie, espace polyvalent (salle de jeux, bureau, salle TV...), WC indépendant, chaufferie et espace rangement. **Bel-étage** : vaste living avec cuisine entièrement équipée ouverte, deux terrasses permettant de profiter de l'ensoleillement et de la vue tout au long de la journée, WC indépendant et espace vestiaire. **Extérieur** : carport deux voitures et remise. Ce bien convient à la fois comme immeuble résidentiel, comme seconde résidence, mais peut également faire le bonheur d'un investisseur. En effet, la maison est actuellement proposée à la location en gîte avec d'excellentes statistiques de rentabilité. Une maison à visiter, assurément !

## NOTIFICATION CADASTRALE

Houyet, 9<sup>ème</sup> division Ciergnon, section A, numéro 320E/P0000.



## RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation :	Latitude : 50°17'84" N Longitude : 5°05'51" E
Contenance totale :	8 ares 18 centiares (suivant titre de propriété et extrait récent de la matrice cadastrale)
Superficie bâtie :	+/- 168 m <sup>2</sup>
Superficie jardin/abords :	+/- 6 ares 50 centiares
Superficie nette habitable :	+/- 207 m <sup>2</sup> (*)
Superficie utile :	+/- 238 m <sup>2</sup> (**)
Largeur façade principale :	+/- 19,50 m
Largeur terrain à rue :	+/- 31,78 m
Nombre de chambres :	3
Nombre de pièces d'eau :	3
Date de construction :	2010-2011
Orientation :	Sud en façade arrière
Disponibilité :	A l'acte

(\*) Mesures prises au moyen d'un métreur laser, intra muros, hors espace de rangement, chaufferie, remise et carport et augmentée de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes.

(\*\*) Idem que (\*), espace de rangement, chaufferie, remise et carport compris.

## COMPOSITION ET SUPERFICIE APPROXIMATIVE DES PIECES



Pièce	Superficie (m <sup>2</sup> )
Chambre 1	16,42
Chambre 2	12,94
Chambre 3	12,94
Pièce sauna	12,72
Salle de bains	6,44
Salle de douches	2,32
Buanderie	8,80
Espace rang.	2,87
Chaufferie	4,53
WC	1,23
Espace polyvalent	20,89

# Rez-de-chaussée



Pièce	Superficie (m <sup>2</sup> )
Living-cuisine	74,87
Terrasse 1	17,64
Terrasse 2	17,64
Remise 1	7,43
Remise 2	3,21
WC	1,36
Carport	31,41

## Etage

**Soit une superficie habitable nette totale de +/- 207 m<sup>2</sup> (\*)**

(\*) Mesures prises au moyen d'un mètreur laser, intra muros, hors carport, chaufferie, remise et espace de rangement augmentée de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes.

## EQUIPEMENTS ET FINITIONS MAISON

### **Murs :**

- ☒ Élévation : blocs de béton lourds et blocs de béton semi argex (19cm).
- ☒ Parements : crépis et plaques Eternit Pictura241 (8mm).
- ☒ Encadrement des baies :
  - Seuils : pierre bleue
  - Linteaux et piédroits : crépis

### **Toiture à deux versants :**

- ☒ Charpente : traditionnelle en sapin du pays (traité)
- ☒ Couverture de toit : ardoises artificielles
- ☒ Gouttières et descentes d'eaux pluviales : zinc

### **Menuiseries :**

- ☒ Châssis : PVC/alu soit :
  - PVC gris structuré (intérieur)
  - Alu (extérieur)
- ☒ Vitrage : double super plus de marque POLYGLASS ( $U_g = 1,1 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$ )
- ☒ Escalier extérieur : escalier métallique avec marches en bois. Limon central et rampe métalliques.
- ☒ Escalier intérieur : structure en béton. Marches en hêtre.
- ☒ Placards : nombreux placards encastrés dans les chambres et vestiaire.

### **Murs intérieurs :**

Plafonnés et peints dans des tons choisis avec goût.

#### Note :

- *Crédence en inox dans la cuisine.*
- *Murs carrelés dans la douche du sauna.*
- *Paroi hydrofuge au-dessus de la baignoire de la salle de bains.*

### **Plafonds :**

Traditionnels, plafonnés et peints. Charpente apparente dans le living.

### **Sols :**

Carrelage PWG (60 x 60).

### **Cuisine :**

- ☒ Mobilier en nombre suffisant. Plan de travail agréable.
- ☒ Electroménagers :
  - Table de cuisson vitrocéramique 4 zones
  - Four traditionnel chaleur tournante et autonettoyant
  - Lave-vaisselle
  - Hotte d'extraction
  - Frigo avec espace freezer

*Note : les électroménagers sont de marque SMEG à l'exception du frigo qui est de marque non-identifiée.*

Sanitaires : évier en inox simple bac avec rinçoir et égouttoir. Robinet mitigeur monocommande.

### **Sanitaires :**

- ☒ Salle de bains (rez-de-jardin) :
  - Baignoire encastrée en acier émaillé blanc. Robinet mitigeur monocommande et douchette à main. Protection sur les trois murs de la baignoire.
  - Deux emplacements avec lavabo simple vasque en porcelaine encastré sur meuble suspendu (6 compartiments). Robinet mitigeur. Miroir. Eclairage. Accessoires.

*Note : les meubles sont faits sur mesure.*

- Accessoires.
- ✉ Salle de douches (rez-de-jardin) :
  - Douche individuelle entièrement carrelée avec panoplie douchette. Mitigeur thermostatique. Porte en verre sablé. Accessoires.
  - Lavabo simple vasque en porcelaine, encastré sur meuble suspendu (6 compartiments).
- ✉ Pièce sauna (rez-de-jardin) :
  - Sauna sur mesure, à infrarouge, 4 places.
  - Douche à l'italienne entièrement carrelée et très confortable. Douchette à main et douche de tête « design » de forme carrée. Mitigeur thermostatique. Paroi en verre sablé renforcé.
- ✉ Buanderie (rez-de-jardin) :
  - Robinet de service.
  - Emplacement pour machine à laver.
- ✉ Water-closet (situé au rez-de-jardin) :
  - WC mural en porcelaine
- ✉ Water-closet (situé au bel-étage) :
  - WC mural en porcelaine. Lave-mains.

**Note générale : les douches, WC et lave-linge sont alimentés via la citerne d'eau de pluie et un groupe hydrophore.**

### **Chauffage :**

- ✉ Type : central par pompe à chaleur air/eau.
- ✉ Combustible : électricité.
- ✉ Appareils de chauffe : chauffage par le sol.
- ✉ Régulation :
  - Tableau de contrôle dans le local technique
  - Thermostat d'ambiance
  - Thermostat indépendant dans chaque chambre
- ✉ Chauffage d'appoint : poêle à bois.
- ✉ Production d'eau chaude sanitaire : assurée par la pompe à chaleur.  
*Note : en principe, les conduits de cheminée sont opérationnels. Cependant, l'acquéreur veillera à les faire contrôler par une spécialiste avant utilisation.*

### **Electricité :**

- ✉ Compteur : bi-horaire.
- ✉ Tableaux divisionnaires : oui.
- ✉ Type de raccordement : souterrain.
- ✉ Divers :
  - Eclairage « design » par spots halogènes ou autres.
  - Eclairage extérieur pour le carport.

### **Egouttage :**

Mini-station d'épuration individuelle.

### **Divers :**

Réseau GSM, prises téléphone et télédistribution, réseau Wifi, emplacement MÀL, citerne à eau de pluie raccordée aux robinets de service, aux WC et aux douches, antenne satellite, garantie décennale en cours.

## LOCATION GÎTE

La maison est actuellement louée en tant que gîte via Ardennes-Etapes (<https://fr.ardennes-etape.be>) et présente d'excellentes statistiques.

Voici un tableau résumé :

Location gîtes				
Année	Nb de réservations	Revenu annuel brut	Charges annuelles	Revenu annuel net
2012	48	22.458,60 €	4.131,00 €	18.327,60 €
2013	36	17.989,13 €	4.225,00 €	13.764,13 €
2014	40	21.503,10 €	5.103,00 €	16.400,10 €
2015	33	15.984,60 €	3.217,00 €	12.767,60 €
2016	28	14.154,75 €	3.438,00 €	10.716,75 €
2017	30	13.136,00 €	3.246,00 €	9.890,00 €
2018	48	19.877,85 €	4.771,00 €	15.106,85 €

Renseignements sur Ardennes-Etape sur demande.

## SITUATION URBANISTIQUE

### Informations reprises du titre de propriété de 2009 :

Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur.

Le bien n'est pas soumis, en tout ou en partie, à l'application d'un règlement régional d'urbanisme.

Le bien n'est pas soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation.

Le bien n'est pas inscrit sur une liste de sauvegarde.

Le bien n'est pas classé.

Le bien n'est pas situé en zone de protection.

Le bien n'est pas localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques.

Le bien ne fait pas l'objet d'un permis de lotir.

### Informations urbanistiques actualisées demandées à la Commune d'Houyet. En attente de réception.

## SERVITUDES

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

## CERTIFICATIONS

### Electricité

L'installation électrique est conforme.

*Le document n'est pas encore disponible mais le sera le 12 septembre 2018.*

### Performances énergétiques

Code unique : 20180808011358

Consommation théorique d'énergie primaire : 22.714 kWh/an

Consommation spécifique d'énergie primaire : 106 kWh/m<sup>2</sup>.an



Emissions spécifiques de CO<sub>2</sub> : 30 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

*Le certificat de performance énergétique est disponible sur demande.*

### Fluxys

Pas de canalisation à proximité.

*Courrier disponible.*

Etanchéité citerne à mazout  
Sans objet.

Pollution des sols ou suspicion  
Aucune.

Zone Seveso  
Non.

Détecteurs incendie  
Oui, en nombre suffisant.

Litiges  
Non.

Aléa inondation  
Non.

## FINANCIER ET FRAIS

### **Prix annoncé : 380.000 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 : 947,00 EUR
- ❖ Revenu cadastral indexé (2018) : 1.656,39 EUR (RCN X 1,7863)
- ❖ Précompte immobilier (2018) : 927,43 EUR (RCI x 0,548125)

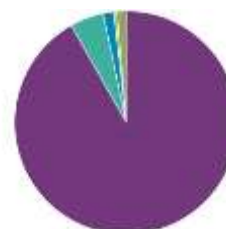
### **Frais d'acquisition** (sur prix annoncé)

**Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est compris entre € 51.751,13 et € 52.114,13** : droits d'enregistrement 12,5%, honoraires notariés, recherches et formalités administratives, transcription hypothécaire, etc. Hors frais de crédit hypothécaire.

Pour les honoraires notariés et divers, veuillez consulter votre notaire.

### **Répartition des frais :**

Droits d'enregistrement	€ 47.500,00
Honoraires	€ 2.523,25
Frais administratifs	entre € 800,00 et € 1.100,00
Transcription hypothécaire	€ 230,00
TVA	entre € 697,88 et € 760,88



**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.**

Donné à titre indicatif, sous toutes réserves.



## PUBLICITE ET VISITES

Le bien est visible sur les sites [www.pierremarlair.be](http://www.pierremarlair.be), [www.immotransit.be](http://www.immotransit.be) et [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be).  
Le dossier est très complet sur [www.pierremarlair.be](http://www.pierremarlair.be) où plusieurs documents sont téléchargeables.  
Tout renseignement complémentaire peut être obtenu à l'adresse [antoine@pierremarlair.be](mailto:antoine@pierremarlair.be)

Pour visiter, contactez **Antoine**



[antoine@pierremarlair.be](mailto:antoine@pierremarlair.be)

0474.53.67.17



*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*