

VILLA A VENDRE

5537 BIOUL (Anhée) – Rue de Rouillon 81



Un descriptif très complet avec documents téléchargeables est visible sur www.pierremarlair.be.
Visites uniquement sur RDV en appelant le 081.840.840 ou le 0498.82.53.92.

Vous cherchez une habitation saine, généreuse en surface habitable et dotée d'une performance énergétique appréciable. Nous avons ce qu'il vous faut.
Cette villa contemporaine, sur un terrain plat de 13,31 ares dans un quartier résidentiel, à quelques hectomètres du centre de village, se compose comme suit sur +/- 265 m² utiles : **rez-de-chaussée** : hall, séjour, cuisine, buanderie, bureau, chambre parentale, salle de bains, petite chambre, garage. **Etage** : hall de nuit, trois chambres, salle de jeux, coin lavabo/wc, grenier. Le rapport qualité/prix de cette villa à fort potentiel vous intéressera. Justine se réjouit déjà de vous la faire visiter !

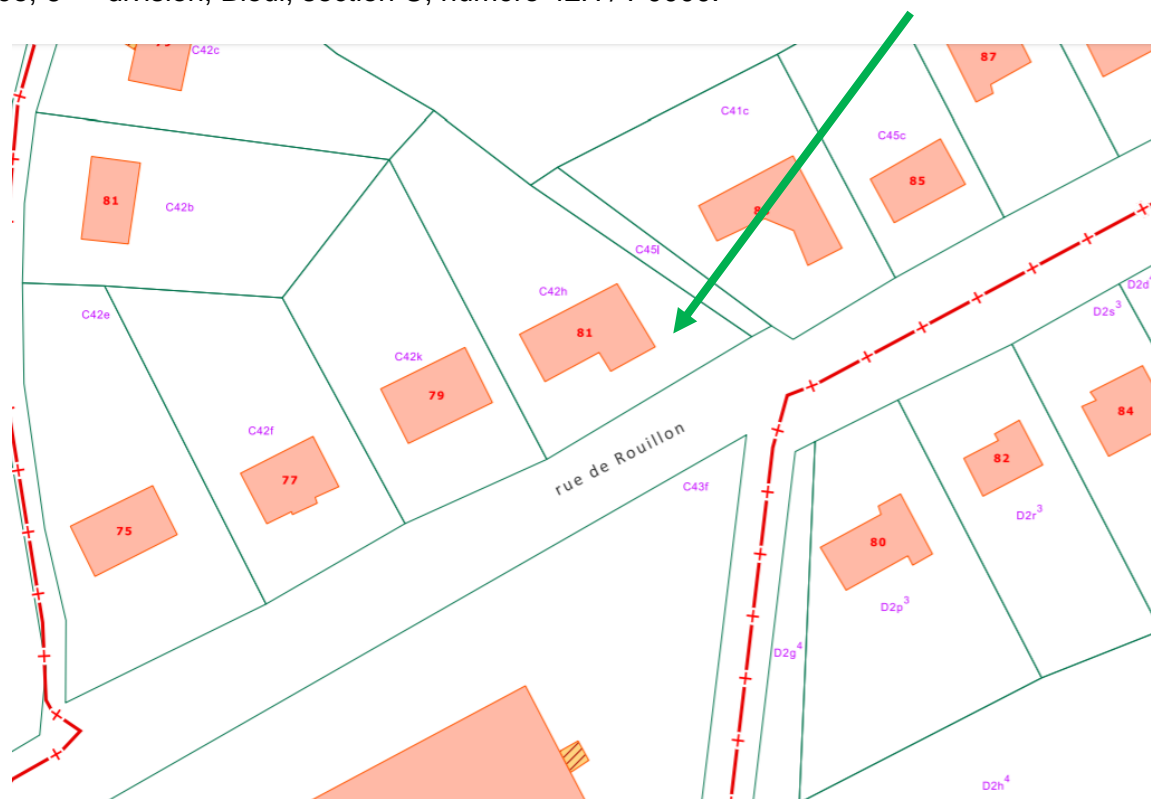


Les informations reprises dans le présent descriptif et, de manière générale, dans l'ensemble des documents relatifs à l'immeuble dont question sont données sous toutes réserves.

NOTIFICATION CADASTRALE

Division cadastrale : 91.016

Anhée, 6^{ème} division, Bioul, section C, numéro 42H / P0000.



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

RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation :	Latitude : 50°20'18'' Longitude : 4°48'58''
Contenance totale :	13 ares 31 centiares (d'après extrait récent de la matrice cadastrale et d'après le titre de propriété du vendeur)
Superficie bâtie :	+/- 180 m ²
Superficie jardin/abords :	+/- 11 ares 51 centiares
Superficie nette habitable :	+/- 235 m ² (*)
Superficie utile :	+/- 265 m ² (**)
Largeur façade principale :	+/- 38 m
Largeur terrain à rue :	+/- 15 m
Profondeur moyenne terrain :	+/- 35 m
Période de fin de construction :	1981 (enrôlement au précompte immobilier)
Orientation :	Nord-Ouest en façade arrière
Disponibilité :	à l'acte

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

(**) Idem que (*). Garage compris. Grenier 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.

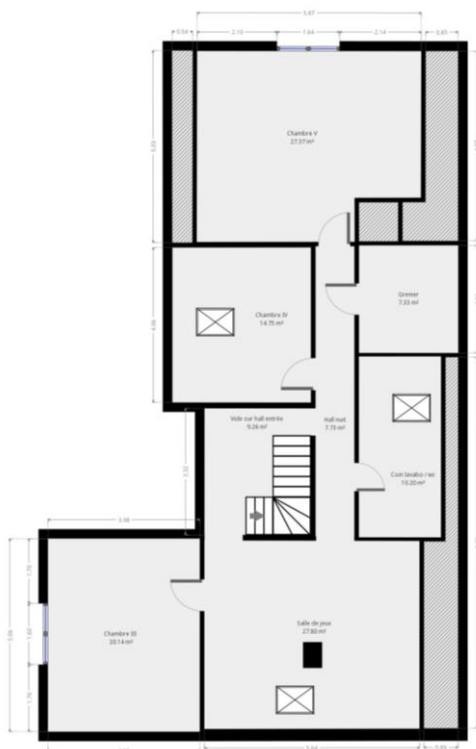
COMPOSITION ET SUPERFICIE APPROXIMATIVE DES PIECES

REZ-DE-CHAUSSEE



Hall	19,25 m ²
Séjour	37,45 m ²
Cuisine	16,28 m ²
Buanderie	7,23 m ²
Bureau	8,06 m ²
Vestiaire	2,16 m ²
Water-closet	1,59 m ²
Garage	27,50 m ²
Chambre I	16,72 m ²
Chambre II	9,72 m ²
Salle de bains	7,99 m ²
153,95 m²	

ETAGE



Hall de nuit	7,73 m ²
Chambre III	20,14 m ²
Chambre IV	14,75 m ²
Chambre V	27,37 m ²
Salle de jeux	27,80 m ²
Coin lavabo / wc	10,20 m ²
Grenier	7,33 m ²
115,32 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 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.

③ Parois avec isolation insuffisante ou d'épaisseur inconnue				
Recommandations : isolation à renforcer (si nécessaire après avoir vérifié le niveau d'isolation existant).				
	T1	Toit incliné	163,0 m ²	Laine minérale (MW), 6 cm
	T4	Plafond combles	79,6 m ²	Laine minérale (MW), 6 cm
	F1	Fenêtre Bois DV	27,5 m ²	Double vitrage haut rendement - ($U_g = 1,7$ W/m ² .K) Châssis bois
	F2	Porte Bois DV	1,8 m ²	Double vitrage haut rendement - ($U_g = 1,7$ W/m ² .K) Panneau non isolé non métallique Châssis bois
④ Parois sans isolation				
Recommandations : à isoler.				
	F5	Porte garage	6,2 m ²	Panneau non isolé non métallique Châssis métallique sans coupure thermique
	F6	Porte bois	1,9 m ²	Panneau non isolé non métallique Châssis bois
⑤ Parois dont la présence d'isolation est inconnue				
Recommandations : à isoler (si nécessaire après avoir vérifié le niveau d'isolation existant).				
	M1	Mur ext.	212,4 m ²	Isolation non constatée - Aucune preuve acceptable fournie.
	P2	Plancher sol	195,7 m ²	Isolation non constatée - Aucune preuve acceptable fournie.

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

Murs intérieurs

Peints ou recouverts de tapisserie. Briques apparentes dans le séjour. Rainuré-langueté dans buanderie. Crédence carrelée dans la cuisine. Murs carrelés dans la salle de bains et recouvert, en partie, de revêtement souple type Liège. Murs carrelés dans le coin lavabo / wc.

Plafonds

Plafonnés et peints ou recouverts de rainurés-languetés. Poutres apparentes.

Sols

Selon les pièces, carrelage, revêtement souple de type vinyle.

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.

Cuisine

Mobilier :

- ✘ Plan de travail stratifié ou carrelé.
- ✘ Meuble sous fenêtre : étagères, 2 armoires simple porte, 1 armoire double porte, 3 tiroirs à couverts, 3 petits tiroirs.
- ✘ Meubles bas : 2 armoires simple porte, 2 armoires double porte, 3 tiroirs à couverts.
- ✘ Meubles suspendus : 3 armoires simple porte, 2 armoires double porte.
- ✘ Colonne : 1 armoire simple porte.

Electroménagers :

- ✘ Hotte de marque Zanussi.
- ✘ Table de cuisson vitrocéramique 4 zones de marque Eurokera.
- ✘ Friteuse intégrée.
- ✘ Four traditionnel de marque Zanussi.
- ✘ Frigo de marque Beko.
- ✘ Lave-vaisselle.

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

Sanitaires

Salle de bains :

- ✘ Baignoire. Robinet mitigeur monocommande.
- ✘ Lavabo sur meuble (1 armoire simple porte et 1 armoire double porte). Robinet mitigeur monocommande. Tablette. Miroir.
- ✘ Douche. Panoplie douche avec pommeau et robinet mitigeur monocommande.
- ✘ Accessoires.

Coin lavabo / wc (possibilité de faire une salle de bains) :

- ✘ Cuvette sur pied.
- ✘ Double lavabo dans meuble (1 armoire simple porte et 1 armoire double porte). Robinets mélangeurs. Tablette. Miroirs.
- ✘ Accessoires.

Water-closet (rez-de-chaussée) :

- ✘ Cuvette sur pied.
- ✘ Lave-mains suspendu. Robinet eau froide.
- ✘ Accessoires.

Chauffage

- ✘ Type : central.
- ✘ Energie : mazout.
- ✘ Chaudière : de marque Saint-Roch (2005).
- ✘ Citerne : hors sol (garage) en PVC. Capacité : 1.500 litres.
- ✘ Production d'eau chaude : par la chaudière.
- ✘ Radiateurs : en acier.
- ✘ Régulation : vannes thermostatiques.
- ✘ Chauffage d'appoint : feu ouvert.

Note : l'acquéreur veillera à faire contrôler le conduit de cheminée par une spécialiste avant utilisation.

Divers

- ✘ Portes en Chêne à l'étage.
- ✘ Clé sur certaines portes intérieures.
- ✘ Lavabo dans garage avec robinet mélangeur.

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.

- ⊞ Compteur d'eau dans garage.
- ⊞ Adoucisseur d'eau de marque BWT.
- ⊞ Compteur électrique bihoraire.
- ⊞ Emplacement machine à laver et séchoir dans buanderie.
- ⊞ Lavabo avec deux arrivées d'eau dans buanderie.

DESCRIPTION EXTERIEURE

Toiture

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

Murs

- ⊞ Élévation : bloc de béton.
- ⊞ Soubassement : brique.
- ⊞ Parements : brique.
- ⊞ Seuils : pierre bleue.
- ⊞ Piédroits : brique sur chant.

Menuiseries extérieures

- ⊞ Châssis : bois.
- ⊞ Vitrages : double.
- ⊞ Seuils : pierre bleue.
- ⊞ Portes d'entrée : bois.
- ⊞ Portes de garage : en bois en un seul tenant.
- ⊞ Divers : volets roulants manuels sur les fenêtres du séjour. Fenêtres de toit de type Velux avec store occultant.

Egouttage

Fosse septique. Puits perdu.

SITUATION URBANISTIQUE

Informations urbanistiques reçues par le service de l'urbanisme de la Commune d'Anhée le 20 janvier 2020.

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 n'est pas situé dans un périmètre d'application du droit de préemption.

Le bien n'est pas repris dans une liste pour la protection de biens susceptibles d'être classés.

Le bien n'est pas situé dans un périmètre d'aléa d'inondation.

Le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977.

Le bien n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

Le bien a fait l'objet du permis d'urbanisation suivant éventuellement périmé : permis délivré le 12 août 1966 portant sur la création de 6 lots. Ce permis a été modifié le 15 mars 1988.

Le bien est actuellement raccordable à l'égout.

Le bien bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante.

Note : le courrier du service de l'urbanisme de la Commune d'Anhée est disponible sur demande.

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 non conforme aux normes RGIE d'après le rapport n°60796010 établi par l'ASBL AIB Vinçotte le 19 juin 2019.

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

Performances énergétiques

Code unique : 20190517016102

Consommation théorique d'énergie primaire : 70434 kWh

Consommation spécifique d'énergie primaire : 222 kWh/m².an



Emissions spécifiques de CO₂ : 55 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 → capacité de la citerne inférieure à 3.000 litres.

Pollution des sols ou suspicion

Non.

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

Zone Seveso

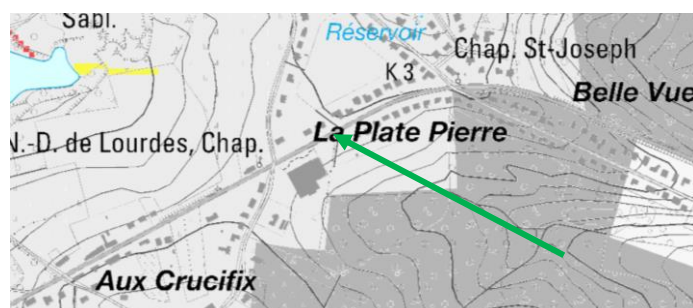
Non.

Zone de captage d'eau

Non.

Aléa inondation

Aucun.



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.

Litige

Aucun.

FINANCIER ET FRAIS

Prix annoncé : 275.000 EUR (hors frais)

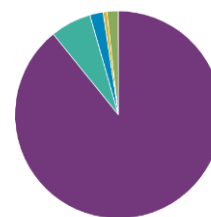
Ce prix non contractuel est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre. Sous réserve d'acceptation du propriétaire.

Cadastre

- ❖ Revenu cadastral net : 1.544,00 EUR
- ❖ Revenu cadastral indexé (2019) : 2.814,71 EUR (RCN X 1,8230)
- ❖ Précompte immobilier (2019) : 1.542,25 EUR (RCI X 0,548125)

Frais d'acquisition (sur 275.000 EUR)

Droits d'enregistrement	€ 34.375,00
Honoraires	€ 2.463,40
Frais administratifs	entre € 800,00 et € 1.100,00
Transcription hypothécaire	€ 230,00
TVA	entre € 685,31 et € 748,31



Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est compris entre 38.553,71 et 38.916,71 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

Commerces et services

Tous commerces à Bioul ou alentours (boulangerie, pharmacie, alimentation générale, banques, médecins, dentistes, etc.).

Lignes de bus (TEC)

Ligne 21 : Namur - Maredsous
Ligne 34 : Namur - Dinant
Proxibus d'Anhée

Gare

Godinne à 9 km (10 minutes)

Accès autoroute

Spontin : 19 km (20 min)

Distances en voiture :

Bioul (centre) 1,8 km 2 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.

Anhée	8,2 km	9 min
Namur	20,1 km	25 min
Dinant	14,8 km	16 min
Liège	86,0 km	62 min
Bruxelles	91,7 km	75 min
Mons	78,9 km	60 min
Louvain-la-Neuve	57,4 km	45 min
Charleroi	36,7 km	39 min
Brussels South Charleroi Airport	41,0 km	40 min
Liège Airport	75,4 km	53 min
Brussels Airport	88,0 km	63 min
Luxembourg	155,0 km	99 min
Accès E411 (Naninne)	16,2 km	19 min
Accès E42 (Rhisnes)	27,8 km	31 min
Accès N90 (Basse Sambre)	26,4 km	26 min
Mont-Godinne	9,4 km	12 min
CHR Namur	20,4 km	26 min
CMSE Namur	22,3 km	26 min
Saint-Luc Namur	21,9 km	32 min

Note : distances et durées données par Googlemaps.

LIENS

www.anhee.be
www.chateaubioul.be
www.maredsous.be
www.noelamaredsous.be
www.circuit-mettet.be
www.mertensschool.com
www.uclmontgodinne.be
www.wallonie.be
www.ecoles-communales-profondeville.be
www.godinne-burnot.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 et www.immoweb.be.

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

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.


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

Visites 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

