



A VENDRE - ANHEE - 185.000€

Maison 2 chbres (poss. 3) — Rue Grande 71



**PIERRE
MARLAIR**

& co

Nous vous
ÉTONNERONS

Infos et visites
Justine MARLAIR
0498.82.53.92

antoine@pierremarlair.be



A VENDRE - ANHEE - 185.000€

Maison 2 chbres (poss. 3)

Rue Grande 71



**PIERRE
MARLAIR**

& co

Nous vous
ÉTONNERONS

Infos et visites
Justine MARLAIR
0498.82.53.92

antoine@pierremarlair.be

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 maison immédiatement habitable à un prix raisonnable ? Et avec le charme de l'Italie ? Et avec la possibilité de frais réduits ? Et avec tous les services à proximité ? Ne cherchez plus ! Sur un terrain de 3,70 ares, orienté SO en façade arrière, elle se compose comme suit sur +/- 195 m² utiles : **rez-de-chaussée** : salon, salle à manger, cuisine, hall, buanderie, water-closet, chaufferie, terrasse de +/- 24 m² ; **étage** : 2 chambres, salle de bains, hall ; **combles** : grenier aménageable de +/- 43 m² ; **sous-sol** : cave. Justine aura plaisir à vous faire visiter cette maison qui ne demande qu'à donner à ses nouveaux propriétaires l'amour dont elle fut pétrie jusqu'il y a peu.

NOTIFICATION CADASTRALE

Division cadastrale : 91.005

Anhée, 1^{ère} division, section A, numéro 17A16 / P0000.



RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation :	Latitude : 50°18'38" N Longitude : 4°52'42" E
Contenance totale :	3 ares 70 ares
Superficie bâtie :	+/- 100 m ²
Superficie jardin/abords :	+/- 2 ares 70 centiares
Superficie nette habitable :	+/- 125 m ² (*)
Superficie utile :	+/- 195 m ² (**)
Largeur façade principale :	+/- 5 m
Largeur terrain à rue :	+/- 5 m
Profondeur moyenne terrain :	+/- 74 m
Période de fin de construction :	entre 1900 et 1918 (enrôlement au précompte immobilier)

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.

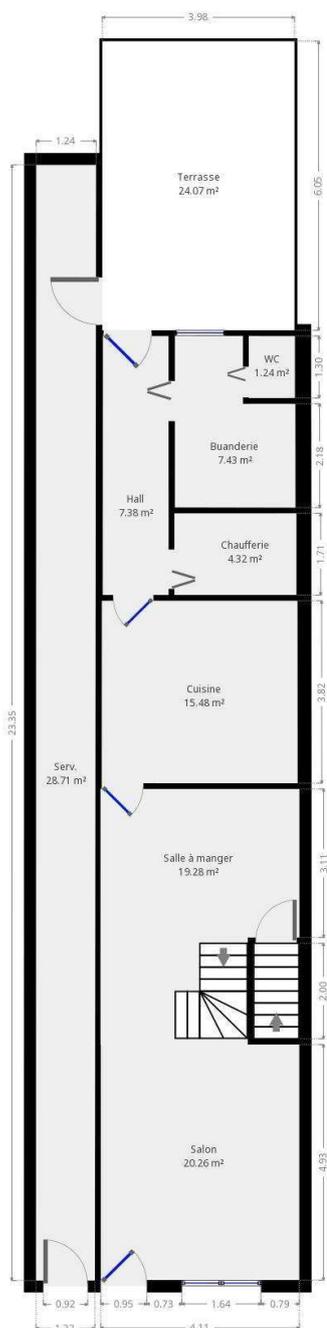
Orientation :
Disponibilité :

Sud-Ouest en façade arrière
à l'acte

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

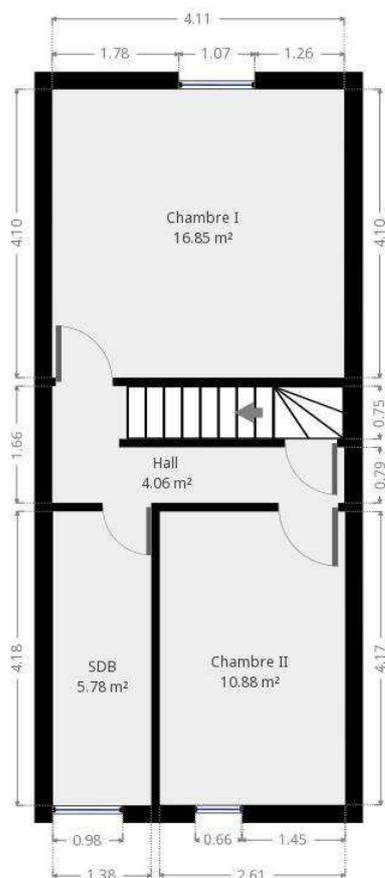
COMPOSITION ET SUPERFICIE APPROXIMATIVE DES PIECES

REZ-DE-CHAUSSEE



Salon	20,26 m ²
Salle à manger	19,28 m ²
Cuisine	15,48 m ²
Hall	7,38 m ²
Chaufferie	4,32 m ²
Buanderie	7,43 m ²
Water-closet	1,24 m ²
	75,39 m²

ETAGE



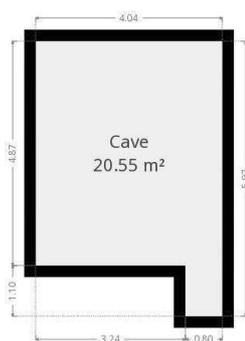
Hall	4,06 m ²
Chambre I	16,85 m ²
Salle de bains	5,78 m ²
Chambre II	10,88 m ²
	37,57 m²

COMBLES



Grenier aménageable	42,99 m ²
	42,99 m²

SOUS-SOL



Cave	20,55 m ²
	20,55 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.

① Parois présentant un très bon niveau d'isolation

La performance thermique des parois est comparable aux exigences de la réglementation PEB 2014.



T1

Plafond combles

51,2 m²

Laine minérale (MW), 15 cm

② Parois avec un bon niveau d'isolation

La performance thermique des parois est comparable aux exigences de la réglementation PEB 2010.



F1

Porte d'entrée

2,6 m²

Double vitrage haut rendement - ($U_g = 1,4$ W/m².K)
Panneau non isolé non métallique
Châssis bois

F2

Fenêtres

9,5 m²

Double vitrage haut rendement - ($U_g = 1,4$ W/m².K)
Châssis bois

③ Parois avec isolation insuffisante ou d'épaisseur inconnue

Recommandations : isolation à renforcer (si nécessaire après avoir vérifié le niveau d'isolation existant).



F4

Porte arrière

2,0 m²

Double vitrage haut rendement - ($U_g = 1,4$ W/m².K)
Panneau non isolé non métallique
Châssis bois

④ Parois sans isolation

Recommandations : à isoler.



T2

Plafond cuisine arrière cuisine

46,4 m²

M1

Mur extérieur environnement extérieur

101,2 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.

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

Murs intérieurs

Selon les pièces, plafonnés ou recouverts de fibre de verre et peints. Papier peint à l'étage. Murs partiellement carrelés dans la salle de bains et le water-closet.

Plafonds

Selon les pièces, traditionnels ou recouverts de rainurés-languetés en bois (pin).

Sols

Selon les pièces, carrelage, parquet mélaminé de type quick-step, revêtement souple.

Menuiseries intérieures

Portes intérieures en chêne, certaines vitrées. Portes accordéons.

Cuisine

Mobilier :

-  Plan de travail : stratifié imitation bois.
-  Meubles bas : 2 armoires simple porte, 5 tiroirs à couverts, 3 armoires double porte.
-  Meubles suspendus : 3 armoires simple porte, 2 armoires double porte, 1 armoire de coin.
-  Colonne : 1 armoire simple porte.

Electroménagers :

-  Four traditionnel de marque ACEC.
-  Frigo intégré.
-  Hotte.
-  Table de cuisson vitrocéramique 4 zones de marque Ceran.

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

Sanitaires

Water-closet (rez-de-chaussée) :

-  Cuvette sur pied. Chasse économique.
-  Accessoires.

Salle de bains (étage) :

-  Baignoire en acier. Panoplie douchette à main. Robinet mitigeur monocommande.
-  Lavabo sur pied. Robinet mitigeur monocommande.
-  Cuvette sur pied.
-  Accessoires.

Chauffage

-  **Type** : central.
-  **Energie** : mazout.
-  **Chaudière** : de marque Saint-Roch.
-  **Citerne** : hors sol (buanderie). Capacité : 1.000 litres.
-  **Production d'eau chaude** : boiler électrique de marque Siemens. Capacité : 200 litres.
-  **Radiateurs** : en acier.
-  **Régulation** : vannes thermostatiques.
-  **Chauffage d'appoint** : possibilité de placer un chauffage d'appoint dans le salon.
Note : l'acquéreur veillera à faire contrôler le conduit de cheminée par une spécialiste avant utilisation.

Divers

-  Passe-plat entre cuisine et salle à manger.
-  Compteur électrique bihoraire.
-  Emplacements machine à laver et séchoir dans buanderie.
-  Meuble évier dans buanderie (évier simple bac avec égouttoir et robinet mitigeur monocommande, armoire avec 2 portes coulissantes).

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.

👁️ DéTECTEURS de fumée.

DESCRIPTION EXTERIEURE

Toiture

- 👁️ Charpente : traditionnelle.
- 👁️ Couverture de toit : tuiles ou tôle ondulée en PVC ou ardoises artificielles.
- 👁️ Gouttières et descentes d'eaux pluviales : en zinc.

Murs

- 👁️ Élévation : brique.
- 👁️ Soubassement : cimentage sur brique rouge ou moellons calcaires.
- 👁️ Parements : brique rouge.
- 👁️ Seuils : pierre naturelle.
- 👁️ Piédroits : brique.
- 👁️ Linteaux : brique ou béton.

Menuiseries extérieures

- 👁️ Châssis : bois (méranti).
- 👁️ Vitrage : double.
- 👁️ Seuils : pierre bleue.
- 👁️ Divers : fenêtres de toit type tabatières dans grenier. Puits de lumière dans la cuisine.

Egouttage

Tout à l'égout.

Divers

- 👁️ Terrasse carrelée.

SITUATION URBANISTIQUE

Informations tirées du titre de propriété du vendeur

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort adopté par Arrêté Royal du 2 janvier 1979.

Le bien est situé en zone réservée aux constructions groupées, semi-ouvertes ou isolées, en zone réservée aux constructions d'annexes et en zone de cours et jardins.

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

Le bien est situé dans un périmètre d'aléa d'inondation moyen-faible-très faible.

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

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation délivré après le 1er janvier 1977.

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme.

Le bien est actuellement raccordable à l'égout.

Pour le surplus, les informations ont été demandées par courrier à la Commune de Anhée le 11 mars 2020. Réponse en attente.

SERVITUDES

Le titre de propriété contient des servitudes ou conditions spéciales. Renseignements à l'agence ou lors des visites sur place.

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

CERTIFICATIONS

Electricité

En cours.

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.

Performances énergétiques

Code unique : 20200317015687

Consommation théorique d'énergie primaire : 75102 kWh

Consommation spécifique d'énergie primaire : 490 kWh/m².an



Emissions spécifiques de CO2 : 122 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.

Etanchéité citerne à mazout

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

Etanchéité citerne à gaz

Sans objet.

Pollution des sols ou suspicion

Non.

Note : l'extrait BDES (Banque de Données de l'Etat des Sols) est disponible sur demande.

Zone Seveso

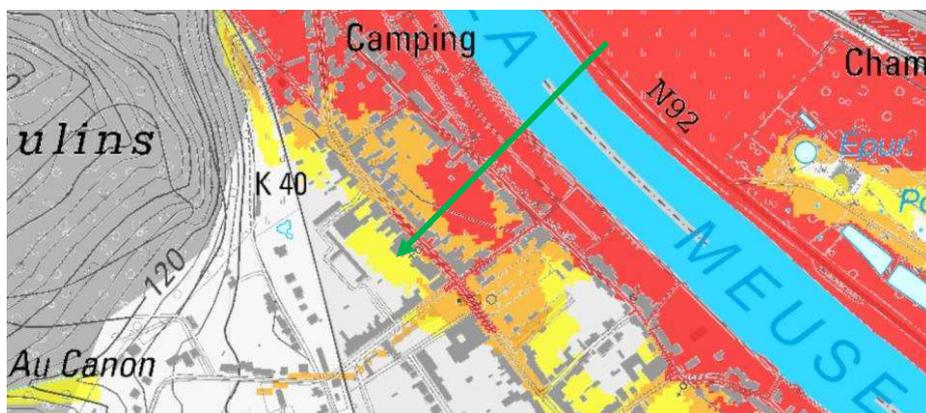
Non.

Zone de captage d'eau

Non.

Aléa inondation

Le bien est situé en zone d'aléa d'inondation faible.



Litige

Aucun.

FINANCIER ET FRAIS

Prix annoncé : 185.000 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

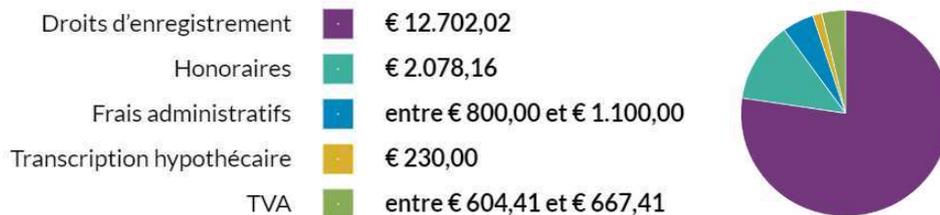
❖ Revenu cadastral net : 617,00 EUR

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 (2019) : 1.124,79 EUR (RCN X 1,8230)
- ❖ Précompte immobilier (2019) : 616,52 EUR (RCI X 0,548125)

Frais d'acquisition (sur 185.000 EUR)

Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est compris entre 16.414,59 et 16.777,59 EUR (hors frais crédit hypothécaire) : droits d'enregistrement 6%, honoraires notariés, recherches et formalités administratives, transcription hypothécaire, TVA, ...



Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est compris entre 26.837,57 et 27.200,57 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

Commerces et services

Tous commerces à Anhée.
Marché le mardi matin à quelques pas.

Ecoles les plus proches :

Fondamentales : Anhée (en face du bien), Annevoie, Bioul, Denée, Haut-le-Wastia, Warnant.
Secondaires : Collège Saint-Benoit de Maredsous à Denée. Collège Saint-Paul de Godinne.
Supérieures : Hautes Ecoles à Namur, Université de Namur, Facultés Agronomiques de Gembloux, Université LLN, ...

Gare(s):

Yvoir, Godinne, Dinant.

Bus (TEC) :

Ligne 31 : Dinant – Falaën
Ligne 34 : Namur – Profondeville – Dinant
Ligne 35 : Dinant – Ermeton-s/ Biert
Proxibus

Hôpitaux :

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

Distances en voiture :

Dinant	7 km	9 min
Namur	23 km	26 min
Mons	66 km	92 min
Charleroi	48 km	44 min
Liège	93 km	62 min
Bruxelles	99 km	70 min
Louvain-La-Neuve	65 km	45 min
Brussels South Charleroi Airport	48 km	44 min
Liège Airport	83 km	53 min
Brussels Airport	95 km	60 min
Accès E411	42 km	33 min
Accès E42	44 km	32 min
Centre Hospitalier de Dinant	12 km	8 min
Mont-Godinne	11 km	12 min
CHR Namur	23 km	26 min
CMSE Namur	24 km	27 min
Saint-Luc Namur	27 km	29 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.bep-entreprises.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.

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



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.