



A VENDRE - BOIS-DE-VILLERS - 315.000€

Fermette (4ch) avec gîte (1ch) — Rue de la Charlerie, 36



! Vidéo de présentation disponible !

**PIERRE
MARLAIR**



Infos et visites
Antoine MARLAIR
0474.53.67.17.

& co | NOUS VOUS
ÉTONNERONS

antoine@pierremarlair.be

Un descriptif très complet avec documents téléchargeables est visible sur www.pierremarlair.be. Visites sur rendez-vous uniquement en appelant le 0474.53.67.17. Vidéo de présentation disponible sur notre page Facebook et notre site internet.

Située au calme, dans une rue à faible passage, cette jolie fermette du 19^{ème} siècle vous étonnera par bien des aspects ! Sa superficie utile d'abord : pas moins de 500 m² (de quoi exploiter, ranger, stocker...). Son état d'entretien ensuite (on peut manger par terre !). Ses extérieurs bucoliques et à l'abri des regards, son authenticité, ses espaces de rangements intégrés, sa performance énergétique (pour ce type de bien)... Mais aussi par son gîte de +/- 58 m² reconnu par la Région Wallonne (pourrait également être un logement kangourou, un espace profession libérale ou un appartement classique). Développant une superficie habitable de 287 m², elle est composée comme suit sur 4 niveaux : sous-sol : cave voutée. Rez-de-chaussée : halls, salon et salle à manger ouverte, cuisine, arrière-cuisine (pièce polyvalente), salle de bains, WC indépendant, buanderie, deux débarras, deux garages individuels, carport, gîte composé d'un living avec cuisine, d'une chambre, d'un espace polyvalent et d'une salle de douches. Etage 1 : 2 grandes chambres, 2 chambres moyennes, vaste hall avec espace de jeu ou bureau (pourrait accueillir une nouvelle pièce sanitaire), atelier, grenier. Etage 2 : grenier aménageable. A épingleur : système de chauffage mixte, gîte reconnu jusqu'en 2029, châssis DV, cuisine moderne entièrement équipée, belle terrasse de +/- 60 m² avec plan d'eau, bien habitable de suite et peu de travaux, proximité de nombreux commerces et services... Qu'attendez-vous pour nous appeler ?

NOTIFICATION CADASTRALE

Division :

Profondeville, 6^{ème} division Bois-de-Villers, section D, numéro 254R/P0000.



RENSEIGNEMENTS GENERAUX

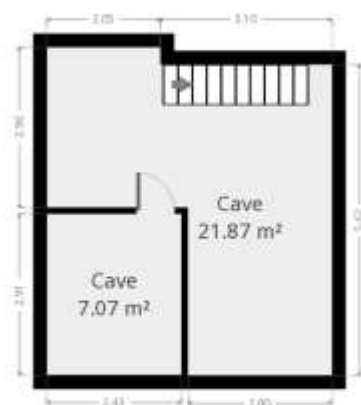
Situation :	Latitude : 50°40'14" N Longitude : 4°81'92" E
Contenance totale :	11 ares 54 centiares (titre et extrait récent de la matrice cadastrale)
Superficie bâtie :	+/- 294 m ²
Superficie jardin :	+/- 320 m ²
Superficie nette habitable totale :	+/- 287 m ² (*)
Superficie utile totale :	+/- 500 m ² (**)
Superficie habitable gîte :	+/- 58 m ² (*)
Année de construction :	De 1850 à 1874
Orientation :	Sud en jardin
Largeur façade principale :	+/- 20 m
Largeur du terrain :	+/- 25 m
Profondeur moyenne terrain :	+/- 47 m
Disponibilité :	à l'acte

(*) Mesures prises à l'aide d'un métreur laser, intra muros, hors cave, garages, greniers et atelier, et augmentée de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes.

(**) Mesures prises à l'aide d'un métreur laser, intra muros, caves, garages, greniers et atelier compris, augmentée de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes.

COMPOSITION ET SUPERFICIE APPROXIMATIVE DES PIECES

SOUS-SOL



REZ-DE-CHAUSSEE

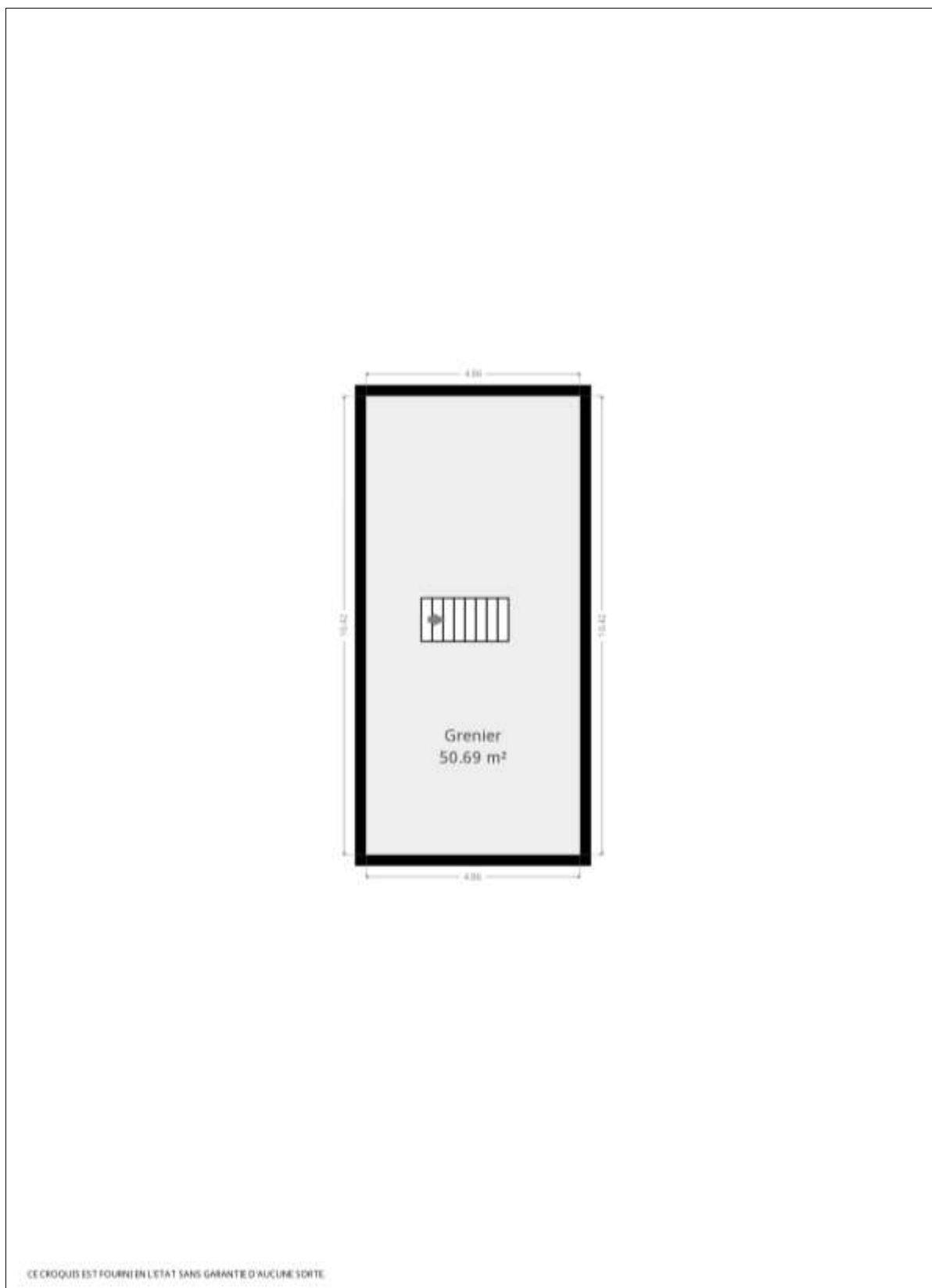


CE CROQUIS EST FOURNI EN L'ETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORTIE

ETAGE 1



ETAGE 2



Des croquis en HD sont disponibles sur notre site internet www.pierremarlair.be

Note : l'épaisseur des murs étant variable, les mesures peuvent varier de quelques décimètres par endroit.

EQUIPEMENTS ET FINITIONS

DESCRIPTION INTERIEURE

Planchers entre les étages :

- ☛ Sous-sol/rez : béton
- ☛ Rez/Etage 1 : bois
- ☛ Etage 1/combles : bois

Revêtements de sols :

Suivant les pièces : carrelage, vinyle imitation parquet, plancher.

Murs intérieurs :

Suivant les pièces : traditionnels, tapisserie, briques, pierres, carrelage pour les pièces sanitaires, OSB.

Note : crédence dans la cuisine.

Plafonds :

Suivant les pièces : traditionnels, lambris bois, lambris PVC, poutres apparentes, voussettes.

Menuiseries intérieures :

- ☛ Rangements et meubles sur mesure :
 - placards intégrés dans les chambres moyennes.
 - bibliothèque intégrée dans une chambre moyenne.
 - console dans le salon pour système hi-fi ou cinéma
 - placards dans le hall de l'étage
 - bureau dans l'arrière-cuisine

Cuisine :

- ☛ Mobilier en nombre suffisant et plan de travail
- ☛ Electroménagers encastrés :
 - Four multifonctions (de marque BOSCH)
 - Frigo (de marque BOSCH)
 - Lave-vaisselle (de marque SIEMENS)
 - Table de cuisson vitrocéramique 4 zones (de marque BOSCH)
 - Hotte d'extraction
- ☛ Sanitaires :
 - Evier avec rinçoir et égouttoir. Robinet mitigeur monocommande.
- ☛ Divers :
 - Nombreuses prises électriques pour appareillages.
 - Accès cave.

Sanitaires :

- ☛ Maison
 - Salle de bains
 - Baignoire encastrée en acrylique. Douchette à main. Robinet mélangeur.
 - Deux lavabos en porcelaine encastrés sur meuble de rangement. Robinets mélangeurs. Miroir. Eclairage.
 - Emplacement pour machine à laver.
 - Extracteur d'air statique.
 - Système de sonorisation dans le plafond.
 - WC indépendant
 - Cuvette en porcelaine.
 - Lave-main. Robinet d'eau froide.
 - Extracteur d'air statique.
 - Buanderie
 - Emplacement pour sèche-linge (surélevé)
 - Robinet de service (eau froide)
- ☛ Gîte
 - Salle de douches
 - Douche encastrée dans la maçonnerie. Receveur en acrylique. Panoplie douchette. Robinet mélangeur.

- Lavabo sur meuble de rangement. Miroir. Eclairage.
- Cuvette sur pied en porcelaine.
- Accessoires

Chauffage :

① Chauffage central : secondaire Chauffe 20 % du volume protégé	
Production	Chaudière, mazout, non à condensation, absence de label reconnu, date de fabrication : après 1990, régulée en T° constante (chaudière maintenue constamment en température)
Distribution	Moins de 2 m de conduites non-isolées traversant des espaces non chauffés
Emission/régulation	Radiateurs, convecteurs ou ventilo-convecteurs, avec vannes thermostatiques Présence d'un thermostat d'ambiance
Recommandations ① : <p>La régulation en température constante de la chaudière est très énergivore : elle maintient en permanence la chaudière à haute température ce qui entraîne des déperditions de chaleur inutiles. Il est donc recommandé de demander à un chauffagiste d'en étudier les possibilités d'amélioration. Une régulation climatique avec sonde extérieure couplée à un thermostat d'ambiance est une solution optimale lorsqu'elle est techniquement réalisable.</p>	
② Chauffage local : bâtiment principal Chauffe 80 % du volume protégé	
Production et émission	Poêle, mazout, date de fabrication : entre 1985 et 2005
Recommandations ② : <p>Un poêle dont la date de fabrication est comprise entre 1985 et 2006 présente probablement un niveau de performance inférieur à un appareil fabriqué actuellement. Il est recommandé de demander à un chauffagiste professionnel d'évaluer son niveau de performance et si nécessaire de le remplacer par un système de chauffage local ou central plus performant.</p>	

Notes :

1. La chaudière au mazout (Saint-Roch) alimente le gîte et deux autres pièces (une chambre et l'atelier).
Le reste est chauffé par :
 - a. poêle au mazout
 - b. poêle au charbon ou bois
 - c. chauffages d'appoint électriques
2. Les consommations en combustibles des propriétaires sont disponibles sur simple demande.
3. Les appareillages ont été régulièrement entretenus.

Plus d'explication par téléphone.

Production d'eau chaude :

① Installation d'eau chaude sanitaire : bâtiment principal	
Production	Production avec stockage par résistance électrique
Distribution	Bain ou douche, entre 1 et 5 m de conduite Evier de cuisine, entre 1 et 5 m de conduite
Recommandations ① : Le niveau d'isolation du ballon de stockage n'est pas une donnée nécessaire à la certification. Une isolation équivalente à au moins 10 cm de laine minérale devrait envelopper le réservoir de stockage pour éviter des déperditions de chaleur inutiles. Il est donc recommandé de le vérifier et d'éventuellement renforcer l'isolation.	
② Installation d'eau chaude sanitaire : secondaire	
Production	Production avec stockage par résistance électrique
Distribution	Bain ou douche, entre 1 et 5 m de conduite Evier de cuisine, entre 1 et 5 m de conduite
Recommandations ② : Le niveau d'isolation du ballon de stockage n'est pas une donnée nécessaire à la certification. Une isolation équivalente à au moins 10 cm de laine minérale devrait envelopper le réservoir de stockage pour éviter des déperditions de chaleur inutiles. Il est donc recommandé de le vérifier et d'éventuellement renforcer l'isolation.	

Note : un boiler électrique alimente la maison, l'autre alimente le gîte.

Electricité :

En attente d'informations complémentaires.

Note : le gîte dispose d'une attestation de conformité électrique individuelle conforme. Elle est valable jusqu'au 02/07/2024.

DESCRIPTION EXTERIEURE

Murs :

- ☞ Elévation : pierres et briques.
- ☞ Parement : pierres
- ☞ Encadrement des baies :
 - Linteaux et seuils : pierre bleue
 - Piédroits : pierres

Toiture :






- ☞ Type : double toiture à 2 versants.
- ☞ Charpente : traditionnelle.
- ☞ Couverture : ardoises artificielles.
- ☞ Gouttières et descentes EP : zinc.

Menuiseries extérieures :

- ☞ Châssis : bois principalement et PVC pour certains châssis (bien que non-enseignés sur le certificat énergétique).
- ☞ Volets :
 - extérieurs en bois pour la façade avant.
 - roulants en PVC pour la façade arrière
 - moustiquaires sur une porte d'accès à la terrasse
- ☞ Vitrage : double.
- ☞ Portes de garage : sectionnelle métallique pour l'une, double battante en bois pour l'autre.

Isolation :

Informations reprises du certificat énergétique.

① Parois présentant un très bon niveau d'Isolation La performance thermique des parois est comparable aux exigences de la réglementation PEB 2014.				
AUCUNE				
② Parois avec un bon niveau d'Isolation La performance thermique des parois est comparable aux exigences de la réglementation PEB 2010.				
AUCUNE				
③ Parois avec isolation insuffisante ou d'épaisseur Inconnue Recommandations : isolation à renforcer (si nécessaire après avoir vérifié le niveau d'isolation existant).				
	T1	plafond vers grenier	129,7 m ²	Laine minérale (MW), 10 cm
	T2	toiture vers extérieur	60,1 m ²	Laine minérale (MW), 10 cm
	F4	fenetre	17,2 m ²	Double vitrage ordinaire - ($U_g = 3,1 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$) Châssis bois
④ Parois sans Isolation Recommandations : à isoler.				
	M1	mur extérieur	139,5 m ²	
	M2	mur arriere entre gite et garage	62,7 m ²	
	M3	mur vers cave	7,5 m ²	
	P1	plancher cave	48,0 m ²	
	P2	plancher sol	141,7 m ²	
	F1	porte intérieure	1,2 m ²	Panneau non isolé non métallique Châssis bois
	F2	porte entrée	3,2 m ²	Double vitrage ordinaire - ($U_g = 3,1 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$) Panneau non isolé non métallique Châssis bois
	F3	porte cave	1,3 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).				
AUCUNE				

Abords :

Allée en gravier pour rejoindre les garages et la zone arrière. Nombreuses possibilités de parking. La maison est agrémentée d'un extérieur compact mais agréable et très bien disposé. Le jardin est divisé en deux parties. Le jardin avant, plus vert et fleuri permettrait de faire une zone de jeu, un potager, ou de simplement laisser fleurir le jardin. Une terrasse pour le gîte, ombragée par de belles plantations est également présente.

A l'arrière, on trouve une belle et spacieuse terrasse à l'abri des regards. De belles plantations harmonisent l'ensemble. Un joli plan d'eau facile d'entretien est la cerise sur le gâteau de cet extérieur aussi charmant que silencieux.

La propriété est pratiquement entièrement clôturée.

SITUATION URBANISTIQUE

En attente des informations urbanistiques à recevoir de la Commune de Profondeville, demandées le 4 mai 2020.

SERVITUDES

Servitudes reprises dans le titre de propriété, elles-mêmes reprises d'un acte de donation antérieur :

Les tuyaux de conduite des eaux de pluie partant de la citerne teintée verte située en-dessous de la cour commune et aboutissant à la pompe située au point X dudit plan passe sur le bien donné ; cette pompe reste à l'usage exclusif du donateur mais la situation doit perdurer sauf si ce dernier ou ses successeurs enlèvent la pompe.

La canalisation d'eau de ville alimentant la propriété restant appartenir au donateur traverse le bien donné et cette situation devra perdurer.

Le tuyau de descente vers la citerne des eaux du toit de la façade face à la rue Ernest Delvaux et se trouvant accroché sur le bien donné servira pour ce dernier et pour celui restant appartenir au donateur.

Le tuyau de descente vers un puits perdu des eaux du toit de la façade arrière et se trouvant sur le bien restant appartenir au donateur servira pour les deux héritages.

L'évacuation des eaux de la cave du bien restant appartenir au donateur passe dans la cave du bien donné pour aboutir au puits perdu. Le trop plein du puits perdu passe dans le bien donné puis sur celui du donateur pour aboutir au fossé.

Il est constitué tant sur toute l'étendue de la cour et du trottoir qu'entre les points marqués par les lettres dudit plan L.M.N.O.P.C.J.K.E une servitude de passage à pied et avec tous véhicules au profit du donateur.

Le mur séparant la cave reprise sous la lettre T au dit plan de celle restant appartenir au donateur sera édifiée aux frais exclusifs de la donataire si elle le désire mais de telle façon que les eaux d'évacuation ne puissent être coupées.

Les portes séparant le bien donné de celui restant appartenir au donateur seront bouchées dans un délai de six mois aux frais exclusifs de la donataire, le donateur concédant à la donataire le droit de raccorder le W.C. qu'elle se propose d'établir sur le bien donné dans la citerne à purin à l'arrière du bâtiment.

Tous les murs séparatifs seront mitoyens.

Ces stipulations constituent des servitudes réelles à respecter par les parties aux présentes et tout futur détenteur de leurs droits.

Servitudes reprises dans le titre de propriété :

Il est créé sur le trottoir du bien attribué à Monsieur Dominique Marchal une servitude de passage au profit du bien attribué à Madame Claire Marchal pour permettre l'accès au soupirail de la cave appartenant à cette dernière et situé en-dessous de la maison attribuée ci-avant à Monsieur Dominique Marchal.

Il est constitué sur la partie délimitée au plan annexé aux présentes, sous liseré violet par les lettres C.D.H.G.C. du bien attribué à Madame Claire Marchal, un droit de passage à pied et avec tout véhicule au profit du bien attribué à Monsieur Dominique Marchal. Cette servitude qui est le prolongement de celle créé lors de l'acte de donation du 30 juin 1959, devra tout comme cette dernière, rester libre d'enclave.

Le vendeur déclare qu'il n'a personnellement concédé aucune autre servitude que celles renseignées dans son titre de propriété.

CERTIFICATIONS

Electricité

L'installation électrique n'a pas encore été contrôlée mais le gîte dispose d'une attestation de conformité valable jusqu'au 02/07/2024.

Les procès-verbaux de contrôle de l'installation électrique sont/seront disponibles sur demande.

Performances énergétiques :

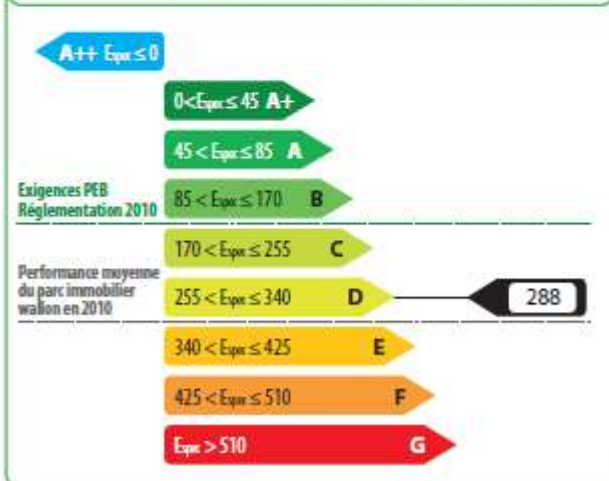
Code unique : 20200316004400

Performance énergétique

La consommation théorique totale d'énergie primaire de ce logement est de**87 490 kWh/an**

Surface de plancher chauffé :**304 m²**

Consommation spécifique d'énergie primaire :**288 kWh/m².an**



Le certificat de performance énergétique est disponible sur demande.

Fluxys

Pas de canalisation à proximité.

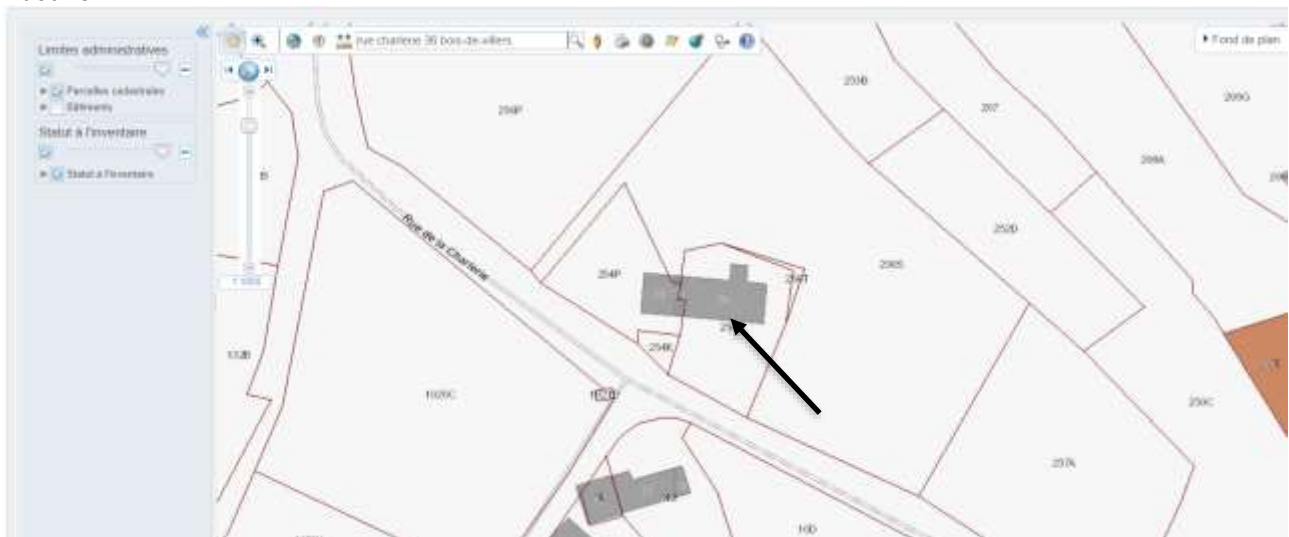
Le courrier Fluxys est disponible sur demande.

Etanchéité citerne à mazout

Sans objet.

Pollution des sols ou suspicion

Aucune.

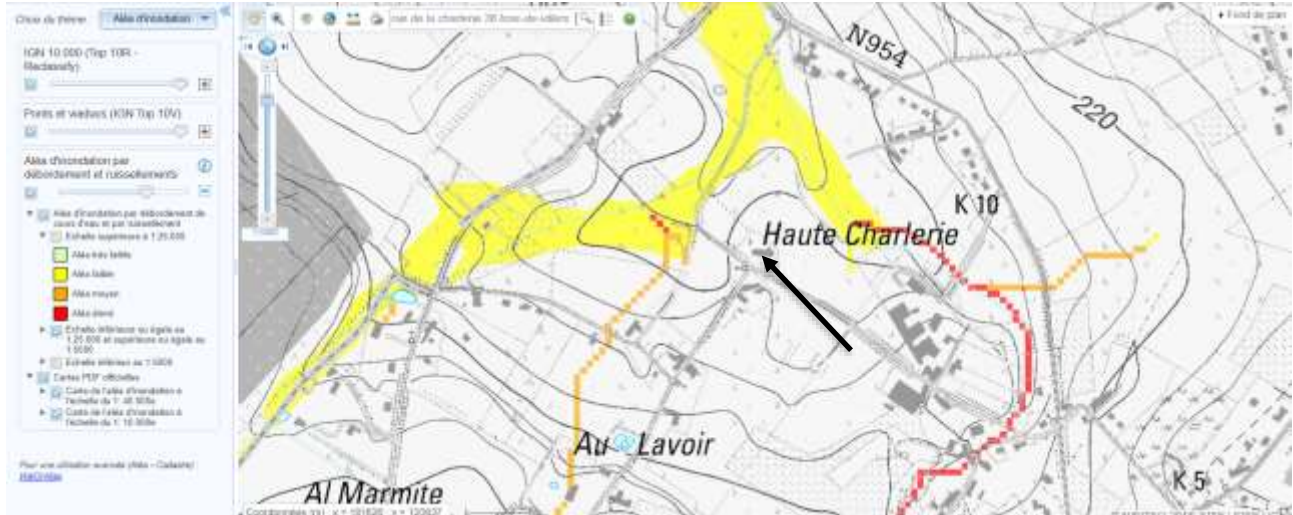


Zone Seveso

Non.

Risques naturels

Aléa inondation : nul.



Litiges

Aucun.

FINANCIER ET FRAIS

Prix annoncé : 315.000 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 :

823,00 EUR

Il y a donc la possibilité d'obtenir la réduction des droits d'enregistrement pour les personnes ayant minimum 3 enfants à charge (et sous réserve de remplir les autres conditions).

❖ Revenu cadastral indexé (2019) :

+/- 1.500,33 EUR (RCN X 1,8230)

❖ Précompte immobilier (2019) :

+/- 784,86 EUR (RCI X 0,523125)

Frais d'acquisition (sur prix annoncé)

Pour calculer vos frais, cliquez → [ICI](#) ←

Article 46bis du code des droits d'enregistrement : possibilité d'un abattement des droits d'enregistrement sur une première tranche de 20.000 EUR. Nous consulter.

Hors frais de crédit hypothécaire.

Note : le candidat acquéreur veillera à prendre contact avec son notaire pour toute précision concernant les frais d'acquisition et de crédit hypothécaire.

COMMUNITES et MOBILITE

Commerces et services

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

Ecoles les plus proches :

Fondamentales : Profondeville (communale et libre), Burnot, Bois-de-Villers (communale et libre),

Secondaires : Burnot, Godinne, Floreffe, Malonne, Namur

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

Gare(s):

Lustin (10 min), Namur

Bus (TEC) :

Ligne 6 : NAMUR-METTET

Ligne 30 : NAMUR – BOIS-DE-VILLERS

Hôpitaux :

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

Distances en voiture :

Profondeville centre :	4,8 km	8 min
Namur	12 km	19 min
Louvain-La-Neuve	50 km	43 min
Brussels South Charleroi Airport	35 km	34 min
Liège Airport	66 km	51 min
Brussels Airport	77 km	56 min
Luxembourg	156 km	109 min
Accès E411 (Naninne)	10,5 km	16 min
Accès E42 (Rhisnes)	19,8 km	32 min
Accès N90 (Basse Sambre)	11,4 km	16 min
Mont-Godinne	8,6 km	12 min
CHR Namur	12,9 km	21 min
CMSE Namur	11,6 km	16 min
Palais de Justice Namur	12,2 km	23 min
Golf de Rougemont	1,7 km	3 min

Note : distances et durées données par Googlemaps

LIENS

www.boisdevillers.be

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.heaj.be

www.unamur.be

www.chrn.be

www.st-luc-bouge.be

www.cmsenamur.be

www.uclmontgodinne.be

www.wallonie.be

BOIS-DE-VILLERS

Extrait de www.wikipedia.com

Histoire

En 1231, les moines de l'abbaye de Villers-en-Brabant reçoivent une partie de la forêt de la Marlagne. Le site tout naturellement fut appelé « Bois des moines de Villers ». Lorsque, plus tard un village s'y développa, il prit le nom de « Bois-de-Villers ».

Infrastructure

Au centre, deux écoles voisines accueillent les enfants de 3 à 12 ans : l'école communale et l'école libre du Sacré-Cœur. On y trouve également le siège du CPAS de la commune de Profondeville. Le week-end, les jeunes de 6 à 18 ans peuvent se retrouver derrière la salle paroissiale, au local de l'Unité Scoute & Guide.

Économie

Actuellement, le village est en pleine expansion, attiré par la zone économique de la ville de Namur. Il possède de nombreux commerces et petites entreprises. Il est également le siège d'entreprises de portée nationale et internationale telles que Stûv, Kitchen Market et Nonet.

L'agriculture est également présente avec de l'élevage en prairie, de la culture céréalière et de la culture de la fraise de Wépion. Autrefois, Bois de Villers était également connu pour ses vergers (essentiellement pruniers et pommiers). On peut encore trouver des arbres fruitiers dans de nombreux prés autour du village.

Curiosités

- L'ancien prieuré Saint-Héribert, devenu le fort de Saint-Héribert.
- L'église Saint-Roch. Édifice résolument moderne, œuvre de Roger Bastin, la nouvelle église fut consacrée le 3 décembre 1972 par l'évêque de Namur, André-Marie Charue. Elle remplace l'ancienne église qui fut frappée par la foudre durant la nuit du 14 juillet 1965 et complètement détruite par le feu.
- L'Écolatrie du XVIIe siècle.
- La Sibérie : un point de vue panoramique sur la vallée de la Meuse.
- Le Trou des Nutons : grotte spéléologique.
- De nombreuses potales et chapelles.
- Vieilles maisons et fermes construites avec les matériaux typiques du Condroz, à savoir : le grès et le calcaire.
- Géomorphologie karstique: paysage avec des creux, formés suite à l'affaissement d'un sous-sol calcaire

Tourisme

En bord de la forêt de Marlagne, le village est très vallonné, comprenant des prairies, des bois et bosquets et de nombreux vergers. Il est ainsi un lieu de promenades, de villégiature (nombreuses possibilités de gîtes à la ferme et chambres d'hôtes).

Une promenade géologique et géomorphologique vous permettra d'observer de nombreux phénomènes karstiques et d'admirer les méandres et rochers de la Meuse depuis le plateau.

Sport

On ne compte pas moins de quatre écuries, un club de tennis, un club de marche, un club de danse, un club de football...

Bois-de-Villers est également le lieu de départ chaque année d'une spéciale du Rallye de Wallonie.

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 antoine@pierremarlair.be

Suivez-nous sur les réseaux sociaux :
(il suffit de cliquer sur les logos)



Pour visiter, contactez :



antoine@pierremarlair.be

0474.53.67.17

