

La résidence "les Coteaux de l'Orjo"

**18 appartements de 2 à 3 chambres
De 290.000€ à 455.000€**

Rue de Sedent 205, 5100 Jambes

1.Présentation

Stéphanie Immo est ravie de vous présenter le projet "Les Coteaux de l'Orjo".

Ce projet d'exception propose 18 appartements de 2 et 3 chambres, dont 9 sont déjà VENDUS. Chaque logement bénéficie d'un espace extérieur (jardin ou terrasse) offrant une vue imprenable sur la campagne environnante.

Les appartements proposent une superficie brute comprise entre 119 m² et 155 m², se distinguant par des volumes généreux et des performances énergétiques optimales.

Points forts du projet :

- Isolation thermique et acoustique de haute qualité.
- Ascenseur avec récupération d'énergie.
- Chauffage individuel par le sol, assuré par une chaudière à condensation.
- Ventilation double flux pour un confort optimal.
- Le choix des cuisines de marque Eggo pour la majorité des appartements
- Finitions haut de gamme et matériaux durables.
- Caves et parkings disponibles en option.

Les certificats énergétiques ne sont pas encore disponibles. Le promoteur a néanmoins introduit les déclarations provisoires. Les performances énergétiques attendues sont PEB A - 61 kWh/m².an - n°20240801500173

Vente soumise au régime TVA (21 %).

Ne tardez pas à découvrir ces appartements alliant modernité, confort et cadre verdoyant !

Infos et visites : Stéphanie : info@stephanie.immo ou au 0456.13.47.20



2. Aspect financier

BLOC B

N° d'appartement	Etage	Superficie brute	Nbre de ch.	Superficie de la terrasse brute	Prix HTVA et hors frais*
B 2.1.1	1er	+ - 81m2	2	+ - 17m2	VENDU
B 2.1.2	1er	+ - 120m2	2	+ - 7m2	290.000€
B 2.2.3	2ème	+ - 155m2	3	+ - 18m2	VENDU
B 2.2.4	2ème	+ - 120m2	2	+ - 10m2	VENDU
B 2.3.5	3ème	+ - 155m2	3	+ - 11m2	VENDU
B 2.3.6	3ème	+ - 120m2	2	+ - 10m2	315.000€
B 2.4.7	4ème	+ - 120m2	2	+ - 35m2	340.000€
B 2.4.8	4ème	+ - 120m2	2	+ - 7m2	320.000€
B 2.5.9 (penthouse)	5ème	+ - 150m2	3	+ - 56m2	455.000€

Caves : valeur entre 5.000€ et 8.000€ HTVA à rajouter au prix initial.

Parking : 10.000 € (obligation d'achat, une place par appartement, déjà désigné à l'acte de base).

*vente sous le régime TVA de 21%

BLOC C

N° d'appartement	Etage	Superficie brute	Nbre de ch.	Superficie de la terrasse brute	Prix HTVA et hors frais*
C 1.1.1	1er	+ - 81m2	1	+ - 17m2	VENDU
C 1.1.2	1er	+ - 120m2	2	+ - 7m2	VENDU
C 1.2.3	2ème	+ - 155m2	3	+ - 18m2	VENDU
C 1.2.4	2ème	+ - 120m2	2	+ - 10m2	295.000€
C 1.3.5	3ème	+ - 155m2	3	+ - 11m2	VENDU
C 1.3.6	3ème	+ - 120m2	2	+ - 10m2	315.000€
C 1.4.7	4ème	+ - 120m2	2	+ - 35m2	VENDU
C 1.4.8	4ème	+ - 120m2	2	+ - 7m2	320.000€
C 1.5.9 (penthouse)	5ème	+ - 150m2	3	+ - 56m2	460.000€

Caves : valeur entre 5.000€ et 8.000€ HTVA à rajouter au prix initial.

Parking : 10.000 € (obligation d'achat, une place par appartement, déjà désigné à l'acte de base).

*vente sous le régime TVA de 21%

3. Plans bloc B

LES COTEAUX DE L'ORJO

RUE DE SEDENT, 5100 JAMBES

APPARTEMENT 2.1.1

Niveau 1 - 2 chambres

Surface brute appartement: 80.94 m²

Surface brute terrasse: 17.14 m²

Vues générales



3. Plans bloc B

LES COTEAUX DE L'ORJO

RUE DE SEDENT, 5100 JAMBES

APPARTEMENT 2.1.2

Niveau 1 - 2 chambres

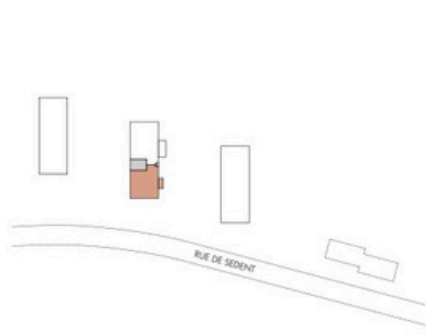
Surface brute appartement:

119.67 m²

Surface brute terrasse:

6.92 m²

Vues générales



Appartement B 2.1.2

3. Plans bloc B

LES COTEAUX DE L'ORJO

RUE DE SEDENT, 5100 JAMBES

APPARTEMENT 2.2.3

Niveau 2 - 3 chambres

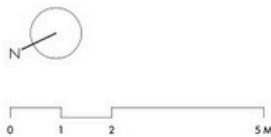
Surface brute appartement:

155.01 m²

Surface brute terrasse:

17.58 m²

Vues générales



3. Plans bloc B

LES COTEAUX DE L'ORJO

RUE DE SEDENT, 5100 JAMBES

APPARTEMENT 2.2.4

Niveau 2 - 2 chambres

Surface brute appartement: 119.63 m²

Surface brute terrasse: 10.28 m²

Vues générales



3. Plans bloc B

LES COTEAUX DE L'ORJO

RUE DE SEDENT, 5100 JAMBES

APPARTEMENT 2.3.5

Niveau 3 - 3 chambres

Surface brute appartement:

155.01 m²

Surface brute terrasse:

11.19 m²

Vues générales



3. Plans bloc B

LES COTEAUX DE L'ORJO

RUE DE SEDENT, 5100 JAMBES

APPARTEMENT 2.3.6

Niveau 3 - 2 chambres

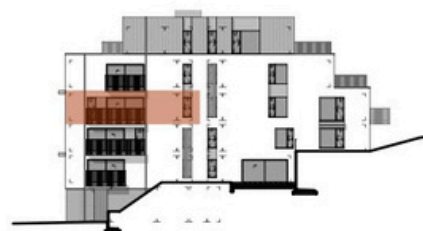
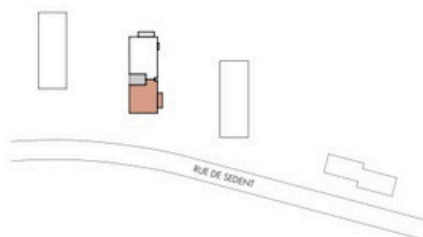
Surface brute appartement:

119.63 m²

Surface brute terrasse:

10.28 m²

Vues générales



Appartement B 2.3.6

3. Plans bloc B

LES COTEAUX DE L'ORJO

RUE DE SEDENT, 5100 JAMBES

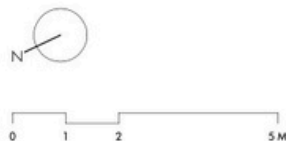
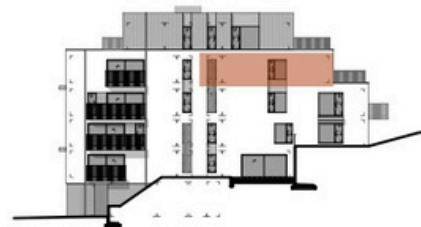
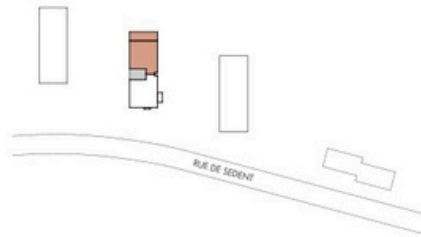
APPARTEMENT 2.4.7

Niveau 4 - 2 chambres

Surface brute appartement: 120.26 m²

Surface brute terrasse: 34.62 m²

Vues générales



Appartement B 2.4.7

3. Plans bloc B

LES COTEAUX DE L'ORJO

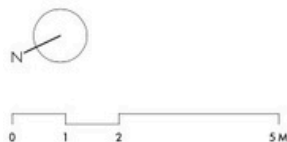
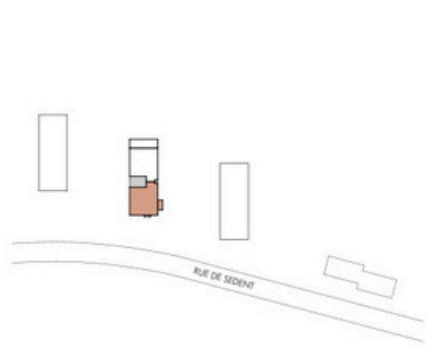
RUE DE SEDENT, 5100 JAMBES

APPARTEMENT 2.4.8

Niveau 4 - 2 chambres

Surface brute appartement: 119.63 m²
Surface brute terrasse: 6.92 m²

Vues générales



Appartement B 2.4.8

3. Plans bloc B

LES COTEAUX DE L'ORJO

RUE DE SEDENT, 5100 JAMBES

PENTHOUSE 2.5.9

Niveau 5 - 3 chambres

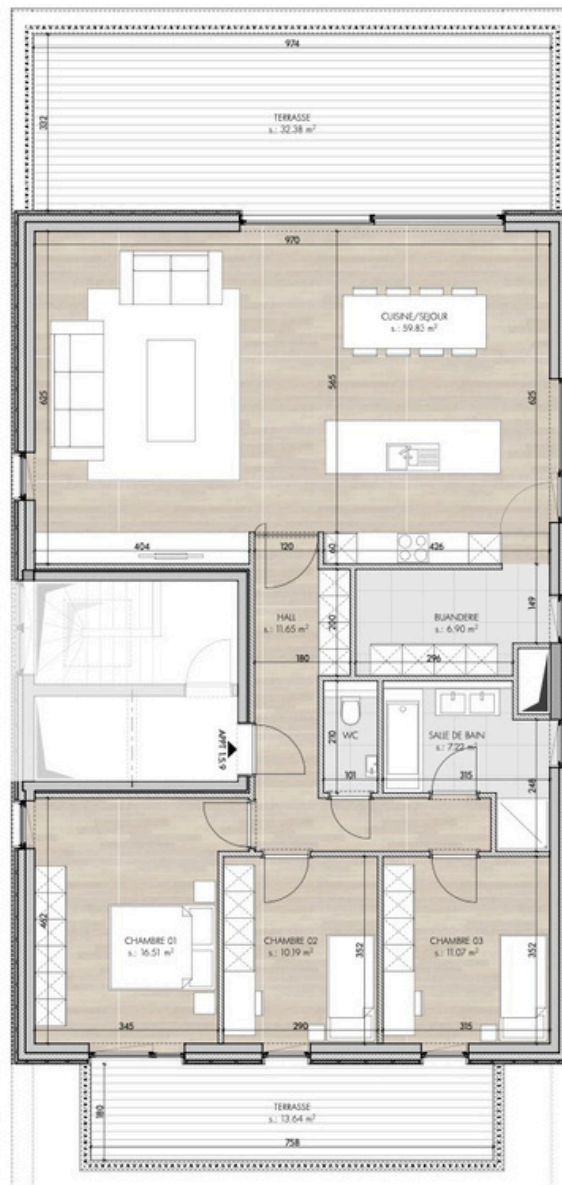
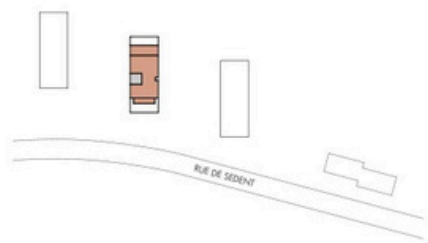
Surface brute appartement:

150.36 m²

Surface brute terrasse:

55.74 m²

Vues générales



Appartement B 2.5.9

4. Plans bloc C

LES COTEAUX DE L'ORJO

RUE DE SEDENT, 5100 JAMBES

APPARTEMENT 1.1.1

Niveau 1 - 1 chambre

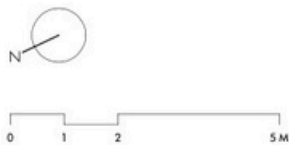
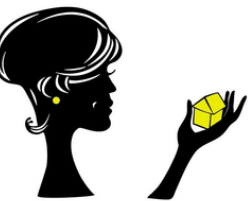
Surface brute appartement:

80.94 m²

Surface brute terrasse:

17.14 m²

Vues générales



4. Plans bloc C

LES COTEAUX DE L'ORJO

RUE DE SEDENT, 5100 JAMBES

APPARTEMENT 1.1.2

Niveau 1 - 2 chambres

Surface brute appartement:

119.67 m²

Surface brute terrasse:

6.92 m²

Vues générales



4. Plans bloc C

LES COTEAUX DE L'ORJO

RUE DE SEDENT, 5100 JAMBES

APPARTEMENT 1.2.3

Niveau 2 - 3 chambres

Surface brute appartement:

155.01 m²

Surface brute terrasse:

17.58 m²

Vues générales



STEPHANIE.immo

Appartement C 1.2.3

4. Plans bloc C

LES COTEAUX DE L'ORJO

RUE DE SEDENT, 5100 JAMBES

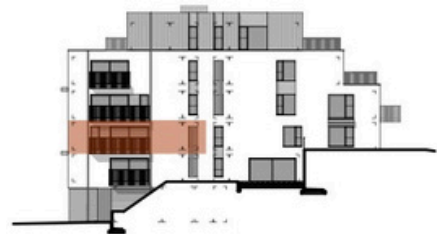
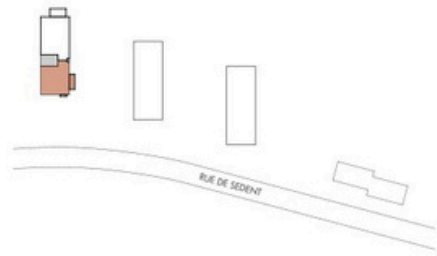
APPARTEMENT 1.2.4

Niveau 2 - 2 chambres

Surface brute appartement: 119.63 m²

Surface brute terrasse: 10.28 m²

Vues générales



4. Plans bloc C

LES COTEAUX DE L'ORJO

RUE DE SEDENT, 5100 JAMBES

APPARTEMENT 1.3.5

Niveau 3 - 3 chambres

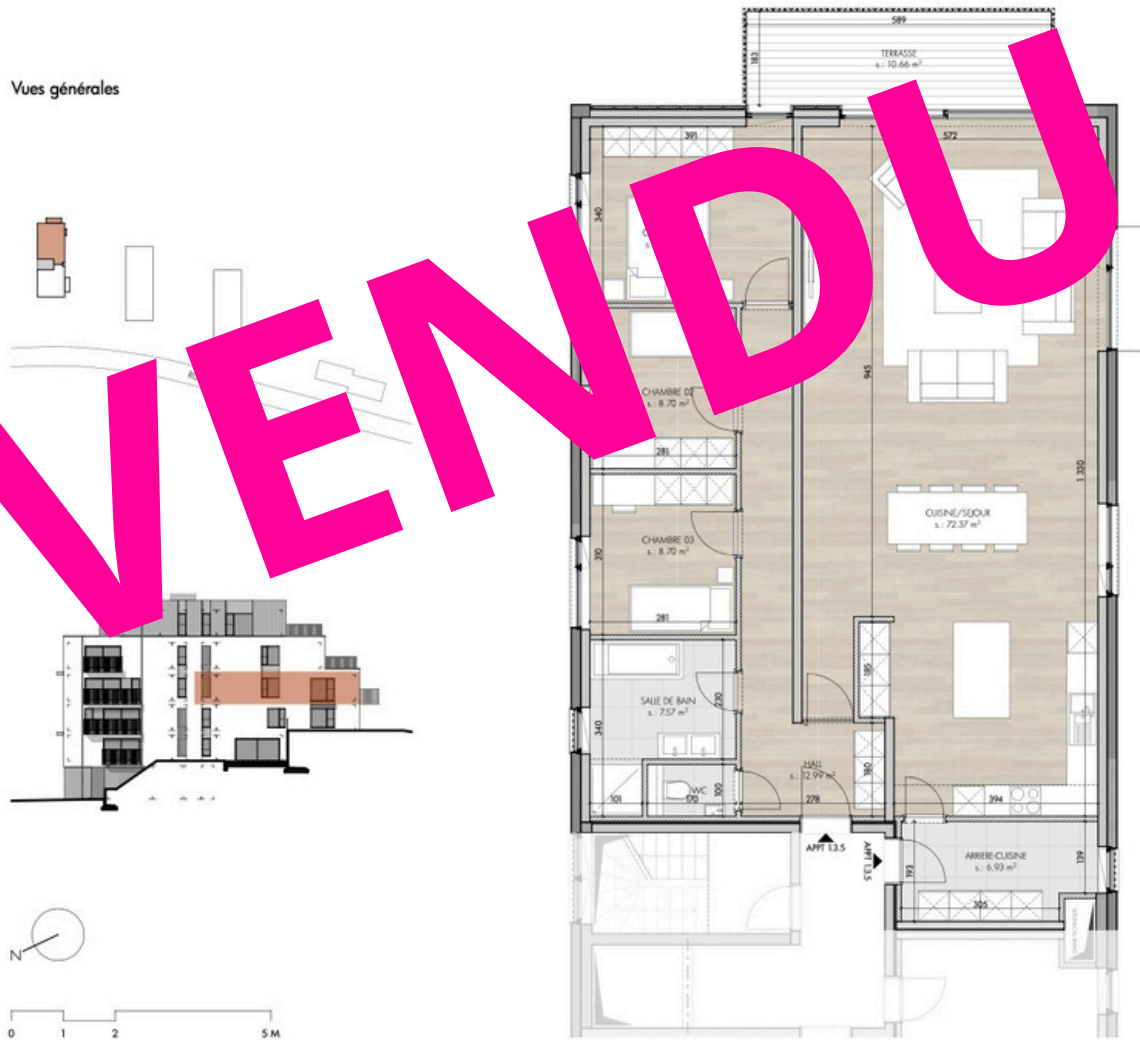
Surface brute appartement:

155.01 m²

Surface brute terrasse:

11.19 m²

Vues générales



4. Plans bloc C

LES COTEAUX DE L'ORJO

RUE DE SEDENT, 5100 JAMBES

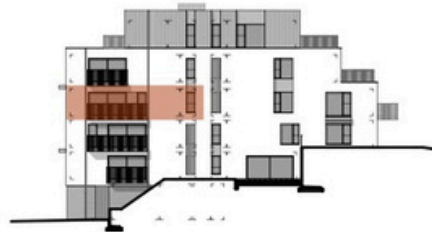
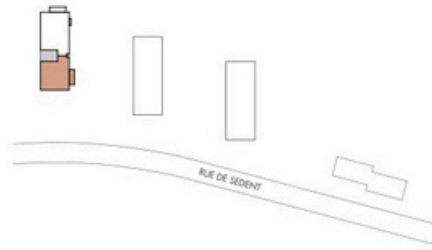
APPARTEMENT 1.3.6

Niveau 3 - 2 chambres

Surface brute appartement: 119.63 m²

Surface brute terrasse: 10.28 m²

Vues générales



0 1 2 5 M



Appartement C 1.3.6

4. Plans bloc C

LES COTEAUX DE L'ORJO

RUE DE SEDENT, 5100 JAMBES

APPARTEMENT 1.4.7

Niveau 4 - 2 chambres

Surface brute appartement: 120.26 m²

Surface brute terrasse: 34.62 m²

Vues générales



4. Plans bloc C

LES COTEAUX DE L'ORJO

RUE DE SEDENT, 5100 JAMBES

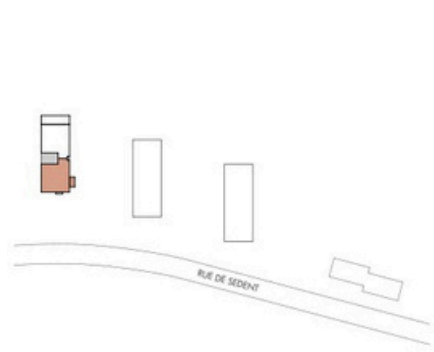
APPARTEMENT 1.4.8

Niveau 4 - 2 chambres

Surface brute appartement: 119.63 m²

Surface brute terrasse: 6.92 m²

Vues générales



4. Plans bloc C

LES COTEAUX DE L'ORJO

RUE DE SEDENT, 5100 JAMBES

PENTHOUSE 1.5.9

Niveau 5 - 3 chambres

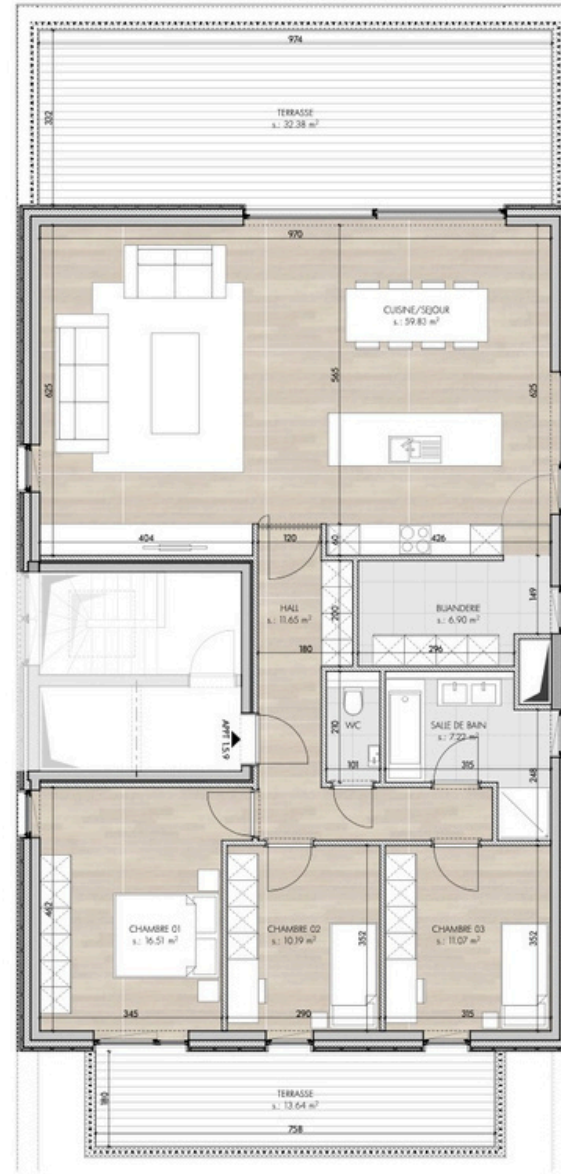
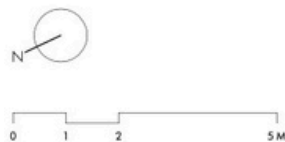
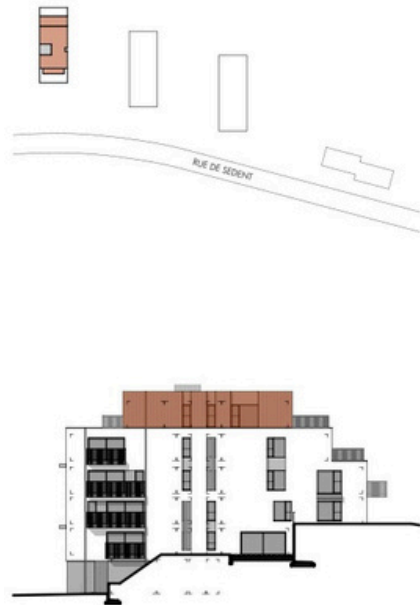
Surface brute appartement:

150.36 m²

Surface brute terrasse:

55.74 m²

Vues générales



Appartement C 1.5.9

5. Certifications

Attestation de conformité électrique

Les attestations de conformité électriques seront délivrées à la livraison de l'appartement. Les installations électriques seront conformes au RGIE et valables durant 25 ans à dater du contrôle.

Certificat énergétique

Les certificats énergétiques ne sont pas encore disponibles. Le promoteur a néanmoins introduit les déclarations provisoires. Les performances énergétiques attendues sont PEB A - 61 kWh/m².an - n°20240801500173

Certibeau

L'immeuble étant un immeuble neuf, les promoteurs fourniront, pour chaque lot, un certificat CertibEau.

BDES

Aucune pollution de sol

Aléa d'inondation

Aucun axe de ruissellement



Tous les certificats sont disponibles
sur notre site internet
stephanie.immo

6. Copropriété

Syndic désigné

SERENITY

Chaussée de Marche, 774 5100

WIERDE 081435203

info@serenity.be

IPI : n°508.663

Acte de base

L'acte de base a été rédigé par le Notaire Declairfayt. Il est disponible sur notre site internet.



6. Copropriété

Budget prévisionnel (Bloc B)



Coteaux de l'Orjo (Bloc B) Résidence - Budget prévisionnel

	2023-2024	2024-2025
Assurance incendie	1.800 €	1.900 €
Protection juridique	- €	- €
Ascenseur(s) Maintenance & téléphonie		2.000 €
Ascenseur(s) - Contrôle	208 €	229 €
Entretien centrale incendie et exutoire de fumée	500 €	525 €
Entretien extincteurs, dévidoirs, éclairage de secours	350 €	368 €
Electricité	1.600 €	1.700 €
Entretien porte sectionnelle		
Eau des communs	200 €	300 €
Entretien chaufferie	- €	- €
Gaz	- €	- €
Honoraires société de décompte	- €	- €
Entretien des communs (2 passages / mois)	2.200 €	2.300 €
Entretien des communs (suppl. 1 passage / semaine)		
Entretien des tapis		
Entretien des abords extérieurs	1.000 €	1.000 €
Entretien toitures plates		- €
Honoraires contrat légal du syndic Ludwig9	4.104 €	4.309 €
Honoraires complémentaires hors mission	500 €	500 €
Frais d'assemblée	200 €	200 €
Divers (achat matériel, réparation, ...)	500 €	250 €
Total	13.162 €	15.581 €
Moyenne annuelle par lot (appart. + cave + parking)*	1.462,46 €	1.731,18 €
Moyenne mensuelle par lot (appart. + cave + parking)*	121,87 €	144,27 €

Le présent budget est réalisé à titre informatif et sera amendé par l'Assemblée générale constituante.

Ces montants ont été calculés sur base de moyennes d'immeubles similaires et selon l'expérience de l'équipe Serenity, habitué à ce genre d'exercice.

La première année, certains postes de charge sont minorés en fonction des garanties habituelles, à confirmer par le promoteur. C'est pourquoi nous réalisons systématiquement un budget annuel pour deux ans.

Exercice comptable suggéré : du 1er juillet au 30 juin

Provisions de charge : trimestrielles anticipatives

Répartition spéciale des charges

* Ce montant est une moyenne. Le calcul précis des provisions de charge par lot devra être calculé par le syndic selon les quotités de ceux-ci et des répartitions spéciales reprises dans les statuts.

6. Copropriété

Budget prévisionnel (Bloc C)



Coteaux d'Orjo (Bloc C) Résidence - Budget prévisionnel

	2023-2024	2024-2025
Assurance incendie	1.800 €	1.900 €
Protection juridique	- €	- €
Ascenseur(s) Maintenance & téléphonie		2.000 €
Ascenseur(s) - Contrôle	208 €	229 €
Entretien centrale incendie et exutoire de fumée	500 €	525 €
Entretien extincteurs, dévidoirs, éclairage de secours	350 €	368 €
Electricité	1.600 €	1.700 €
Entretien porte sectionnelle		
Eau des communs	200 €	300 €
Entretien chaufferie	- €	- €
Gaz	- €	- €
Honoraires société de décompte	- €	- €
Entretien des communs (2 passages / mois)	2.200 €	2.300 €
Entretien des communs (suppl. 1 passage / semaine)		
Entretien des tapis		
Entretien des abords extérieurs	1.000 €	1.100 €
Entretien toitures plates		- €
Honoraires contrat légal du syndic Ludwig9	4.104 €	4.309 €
Honoraires complémentaires hors mission	500 €	500 €
Frais d'assemblée	200 €	200 €
Divers (achat matériel, réparation, ...)	500 €	250 €
Total	13.162 €	15.681 €
Moyenne annuelle par lot (appart. + cave + parking)*	1.462,46 €	1.742,29 €
Moyenne mensuelle par lot (appart. + cave + parking)*	121,87 €	145,19 €

Le présent budget est réalisé à titre informatif et sera amendé par l'Assemblée générale constituante.

Ces montants ont été calculés sur base de moyennes d'immeubles similaires et selon l'expérience de l'équipe Serenity, habitué à ce genre d'exercice.

La première année, certains postes de charge sont minorés en fonction des garanties habituelles, à confirmer par le promoteur. C'est pourquoi nous réalisons systématiquement un budget annuel pour deux ans.

Exercice comptable suggéré : du 1er juillet au 30 juin

Provisions de charge : trimestrielles anticipatives

Répartition spéciale des charges

* Ce montant est une moyenne. Le calcul précis des provisions de charge par lot devra être calculé par le syndic selon les quotités de ceux-ci et des répartitions spéciales reprises dans les statuts.

7. Vidéo



C'est par ici l'accès à la vidéo



<https://video-playback.web.app/5LgVqvyBW01cap81UuVyf1SI02j4AaiReGcQA1102mMcWA>

8. Nos réseaux sociaux



Facebook



Site internet



Instagram

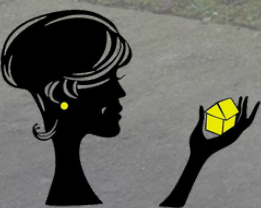


Immoweb

**Vous avez encore des questions ?
Vous souhaitez organiser une visite ?**

Alors n'hésitez plus!

**Contactez-nous via info@stephanie.immo ou
par téléphone au 0456.13.47.20**



STEPHANIE immo

