



**PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS**

081 840 840 – [www.pierremarlair.be](http://www.pierremarlair.be) – [info@pierremarlair.be](mailto:info@pierremarlair.be)

# Avenue de la Pairelle, 55 5000 - NAMUR (La Plante)

**Maison 2 chambres (+ 1 poss.)**



2 + 1



111 m<sup>2</sup>



1

**295.000 €**



# TABLE DES MATIÈRES

---

1. Présentation du bien
2. Conditions de la vente
3. Notification cadastrale
4. Renseignements généraux
5. Financier
6. Croquis
7. Vidéo de présentation
8. Équipements et finitions
9. Situation urbanistique
10. Servitudes et conditions spéciales
11. Certifications
12. Publicité et visites
13. Nos réseaux





# 1. PRESENTATION DU BIEN

Un descriptif très complet avec documents téléchargeables est visible sur [www.pierremarlair.be](http://www.pierremarlair.be).

Visites en appelant le 081.840.840.

Située sur l'une des rues les plus prestigieuses de Namur, à proximité de la Ville mais néanmoins dans un endroit calme et, surtout, avec une vue sur la Meuse et sur la capitainerie, cette coquette maison 2 façades du 19<sup>ème</sup> siècle n'attend plus que la vision créative d'un architecte ou d'un entrepreneur pour flamboyer à nouveau.

Développant une superficie habitable de +/- 111 m<sup>2</sup>, elle se compose comme suit sur 3 niveaux : rez-de-chaussée : espace ouvert comprenant salon et salle à manger avec vue incroyable, cuisine dinatoire, WC/chaufferie/buanderie.

Etage 1 : 2 chambres, salle de bains et hall. Etage 2 : grenier aménageable.

Les extérieurs sont quant à eux composés d'un petit jardinet avant, d'une terrasse à l'arrière et d'une bande de terrain pouvant faire office de jardinet à l'arrière également.

Nous épinglons : possibilité de réduction des droits d'enregistrement (sous réserve) châssis PVC DV, chaudière à condensation au gaz naturel, toiture en ardoises naturelles, PEB D, pièces de très belles dimensions, emplacement exceptionnel...

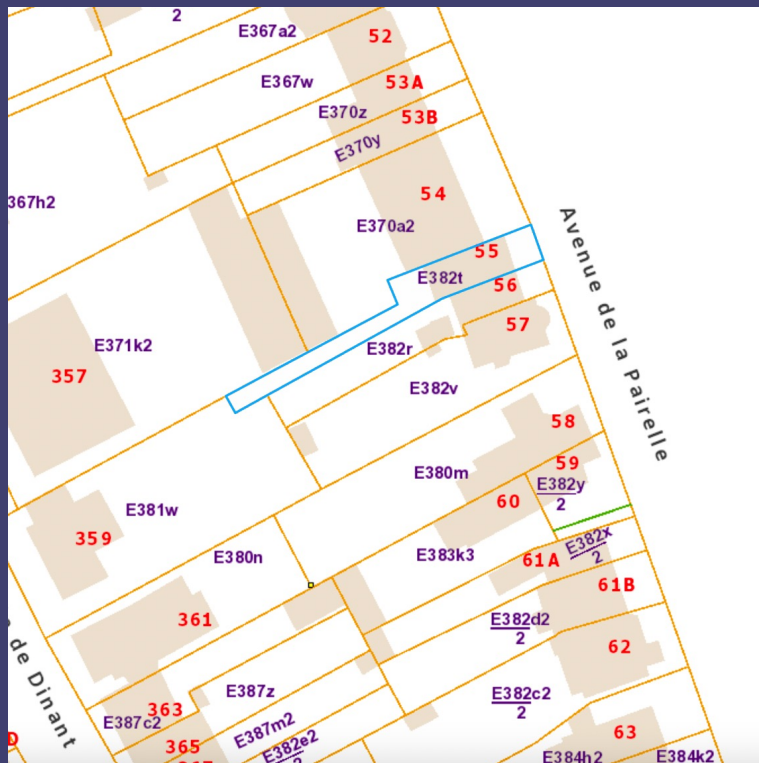
Une petite pépite que les amoureux du Bord de Meuse s'arracheront à n'en pas douter !

## 2. CONDITIONS DE LA VENTE

1. Le prix de départ est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre.
2. Le propriétaire-vendeur se réserve souverainement le droit d'apprécier la hauteur et la qualité des offres.
3. Le conseil immobilier n'a pas le pouvoir de vendre.
4. Le propriétaire-vendeur fixe le montant des offres minimum à prendre en considération.
5. Le propriétaire-vendeur, dispose de la faculté, de manière totalement libre et autonome, de vendre ou de ne pas vendre. S'il décide de vendre, il n'est nullement tenu de retenir l'offre la plus élevée et choisit celle qui lui convient le mieux au regard de ses propres critères (montant de l'offre, condition(s) suspensive(s), délai de signature, etc.).
6. Une offre signée engage définitivement l'offrant sous les réserves éventuellement exprimées.
7. En cas d'acceptation du propriétaire, la vente est réalisée sous les conditions habituelles des compromis de vente et des actes authentiques.
8. Le refus de l'offre par le propriétaire n'ouvre, au profit de l'offrant, aucun droit à une quelconque indemnité.
9. Les informations reprises dans le présent descriptif et, de manière générale, dans l'ensemble des documents relatifs à l'immeuble dont question, sont donnés sous toutes réserves. Elles sont reprises sur base de constatations faites sur place, d'informations transmises par le propriétaire et via les différents sites et documents consultés. Elles n'engagent pas l'agence et n'ont pas de valeur légale. Toute personne intéressée prendra soin de faire les vérifications nécessaires.

## 3. NOTIFICATION CADASTRALE

Namur, 2ème division, section E, numéro 382T P0000



## 4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°44'48'' N L : 4°05'09'' E
Contenance totale du terrain	2 ares 9 centiares
Disponibilité	A l'acte
Année ou période de construction	Avant 1850
Orientation	Est en façade avant
Superficie habitable (*)	+/- 111 m <sup>2</sup>
Superficie utile (**)	+/- 139 m <sup>2</sup>
Superficie terrasse	+/- 28 m <sup>2</sup>
Superficie living	+/- 34 m <sup>2</sup>
Nombre de chambres	2 (+ 1 possible)
Nombre de salles d'eau	1
Nombre de toilettes	1

(\*) Mesures prises in situ et intra muros à l'aide d'un métreur laser. La superficie nette est augmentée de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes. Hors cave et grenier.

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

## 5. FINANCIER



Les notaires ont développé un module de calcul des frais d'achat en ligne. Cliquez [ici](#) pour y accéder ;-)

### Prix de départ 295.000 EUR

Ce prix est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre. Sous réserve d'acceptation du propriétaire. Voir « Conditions de la vente »

### Informations fiscales

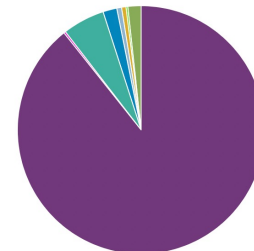
#### Maison

☞ Revenu cadastral net	654,00 EUR
☞ Revenu cadastral indexé (2022)	+/- 1.236,32 EUR (RC x 1,8904)
☞ Prémcompte immobilier (2022)	+/- 693,11 EUR (RCI x 0,560625)

### Frais d'acquisition

Sur base du prix d'achat proposé, le total des coûts est évalué à : **41.306,91 EUR.**

Droits d'enregistrement	36.875,00 €
Droit pour les annexes	100,00 €
Honoraires	2.274,74 €
Frais administratifs	750,00 €
Débours	257,00 €
Transcription hypothécaire	240,00 €
Droit d'écriture	100,00 €
TVA	710,17 €



Article 46bis du code des droits d'enregistrement : possibilité d'un abattement des droits d'enregistrement sur une première tranche de 40.000 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.

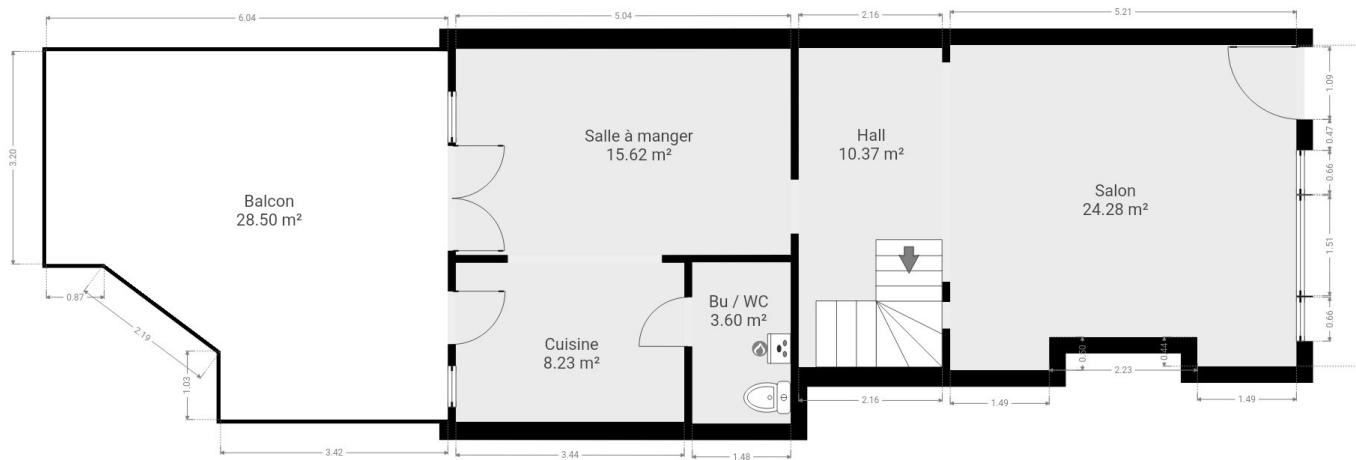


# 6. CROQUIS - Rez-de-chaussée

**I TIPS !**



Le plan détaillé de chaque pièce est téléchargeable sur notre site internet, à l'annonce du bien



CE CROQUIS EST FOURNI EN LETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORTE.

# 6. CROQUIS - Etage 1

**I TIPS !**



Le plan détaillé de chaque pièce est téléchargeable sur notre site internet, à l'annonce du bien

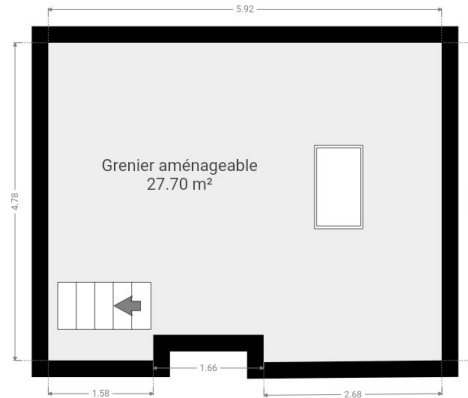


## 6. CROQUIS - Etage 2

**I TIPS !**



Le plan détaillé de chaque pièce est téléchargeable sur notre site internet, à l'annonce du bien





## 7. VIDEO DE PRESENTATION



Il vous suffit de cliquer [ici](#) pour accéder à la vidéo.

# 8. EQUIPEMENTS ET FINITIONS

## Construction

Type	Traditionnelle
Nombre de façades	2

## Toiture

Type	2 versants
Charpente	Traditionnelle
Couverture de toit	Ardoises naturelles
Gouttière et descentes d'EP	Zinc

## Maçonnerie

Soubassement	Pierres
Elévation	Pierres et briques
Parement	Crépi

## Isolation

Voir certificat énergétique

## Chauffage

Type	Chauffage central
Combustible	Gaz de ville
Appareillage	Chaudière murale à condensation de marque VAILLANT
Régulation	Vannes thermostatiques
Chauffage d'appoint	K7 au bois dans le living
Production d'ECS	Par la chaudière en instantané

## Système de ventilation

Type	Néant
------	-------

## Menuiseries extérieures

Châssis	PVC (2000)
Vitrage	Double
Divers	/

## Electricité

Compteur	Mono-horaire
Situation	Living

## Egouttage

Type	Egouttage communal
------	--------------------

## Divers

Citerne à eau de pluie	Non
Capacité	/
Reliée à un groupe hydrophore?	/

Piscine	Non
Système filtration	/
Système de chauffage	/
Revêtement	/
Bâche	/

Système d'alarme	Non
Panneaux solaires	/
Adoucisseur d'eau	/

## Extérieurs

Jardin	Pas tout à fait, mande bande de terre assimilable à un jardinet
Contenance	+/- 80 m <sup>2</sup> (2,7m large x 30m long)
Orientation	Ouest
Terrasse	Oui
Superficie	+/- 28 m <sup>2</sup>
Orientation	Ouest

## Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Individuel
Gaz	Individuel



**! TIPS !**



« Lors de la visite, n'hésitez pas à poser des questions sur des points qui vous semblent nécessiter une attention particulière »

## 8. EQUIPEMENTS & FINITIONS | Détails des pièces : Cuisine

### Revêtement de sol

Carrelage.

### Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

### Plafond

Plafonné et peint.

### Mobilier

Rangements ( tiroirs et étagères)

### Electroménagers

- 👉 Four de marque ELECTROLUX.
- 👉 Hotte à filtre.
- 👉 Emplacement pour machine à lave ou lave-vaisselle.
- 👉 Frigo encastré.

### Sanitaires

Évier en inox avec égouttoir.

Robinet mitigeur  
monocommande.



## 8. EQUIPEMENTS & FINITIONS | Détails des pièces : Salle de bains (étage 1)

### Revêtement de sol

Parquet.

### Murs intérieurs

Carrelage.

### Plafond

Plafonné et peint.

### Sanitaires

- ☞ Petite baignoire (sabot) encastrée. Panoplie douchette. Robinet mitigeur monocommande.
- ☞ Lavabo sur meuble de rangement. Robinet mitigeur monocommande à refixer. Miroir. Rangements sous meuble.



# 9. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	<b>Zone d'habitat</b>
Schéma de développement	<b>Classe B+</b>
Permis d'urbanisme ? Date et objet du permis d'urbanisme	<b>Non</b> /
Permis de lotir Date et objet du permis de lotir	<b>Non</b> /
Permis d'environnement ? Date et objet du permis d'environnement	<b>Non</b> /
Certificat d'urbanisme ? Date et objet du certificat d'urbanisme	<b>Non</b> /
Constat d'infraction ? Date du PV de constat Objet	<b>Non</b> / /
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	<b>Oui, disponible sur demande.</b>
Schéma d'orientation local	<b>NR3048ST – Zone de recul, zone d'habitation contiguë, zone de cours et jardins</b>

*Note : les informations urbanistiques sont disponibles. Les renseignements urbanistiques sont donnés sous toutes réserves, notamment d'éléments qui n'ont pas été portés à la connaissance de l'agence ou qui n'ont pas été repris dans les informations transmises par la Commune concernée.*



## 10. SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES

Le titre de propriété ne fait mention d'aucune servitude ou condition spéciale.

Le propriétaire déclare qu'il n'a concédé aucune servitude ou condition spéciale qui ne figurerait pas dans son titre de propriété.

Tous les certificats sont téléchargeables sur notre site internet, à l'annonce du bien, en cliquant sur l'onglet « Documents de référence »



**! TIPS !**

## 11. CERTIFICATIONS

### Attestation de conformité électrique

Conformité

Date du

Contrôle à effectuer avant le

En attente

En attente

En attente

### Certificat énergétique

Code unique

Emissions spécifiques de CO<sub>2</sub>

Consommation spécifique d'énergie primaire

Consommation théorique totale d'énergie primaire

Label

20220410006602

60 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

327 kWh/m<sup>2</sup>.an

43.110 kWh

D

### Fluxys

Canalisation à proximité

Date du courrier

Non

24/07/2023

### BDES

Résultat

Date de l'extrait

Date de validité de l'extrait

Pas d'indice de pollution

24/07/2023

24/01/2024

### Aléa d'inondation

Zone

Axe de ruissellement

Fort

Oui



## 12. PUBLICITES ET VISITES

Vous souhaitez visiter ?  
Vous voulez plus d'informations ?  
contactez la personne en charge du dossier

# Antoine MARLAIR

N° IPI : 511.724  
0474.53.67.17  
[antoine@pierremarlair.be](mailto:antoine@pierremarlair.be)



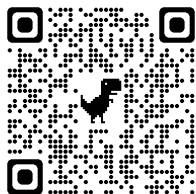
PIERRE  
MARLAIR

& co | NOUS VOUS  
ETONNERONS



LASKA  
STUDIO

## 13. NOS RESEAUX



facebook

