



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

081 840 840 - www.pierremarlair.be - info@pierremarlair.be

Rue de Lustin 136 5100 - DAVE

Vaste maison 4 façades sur un terrain de 8,96 ares



6



220 m²



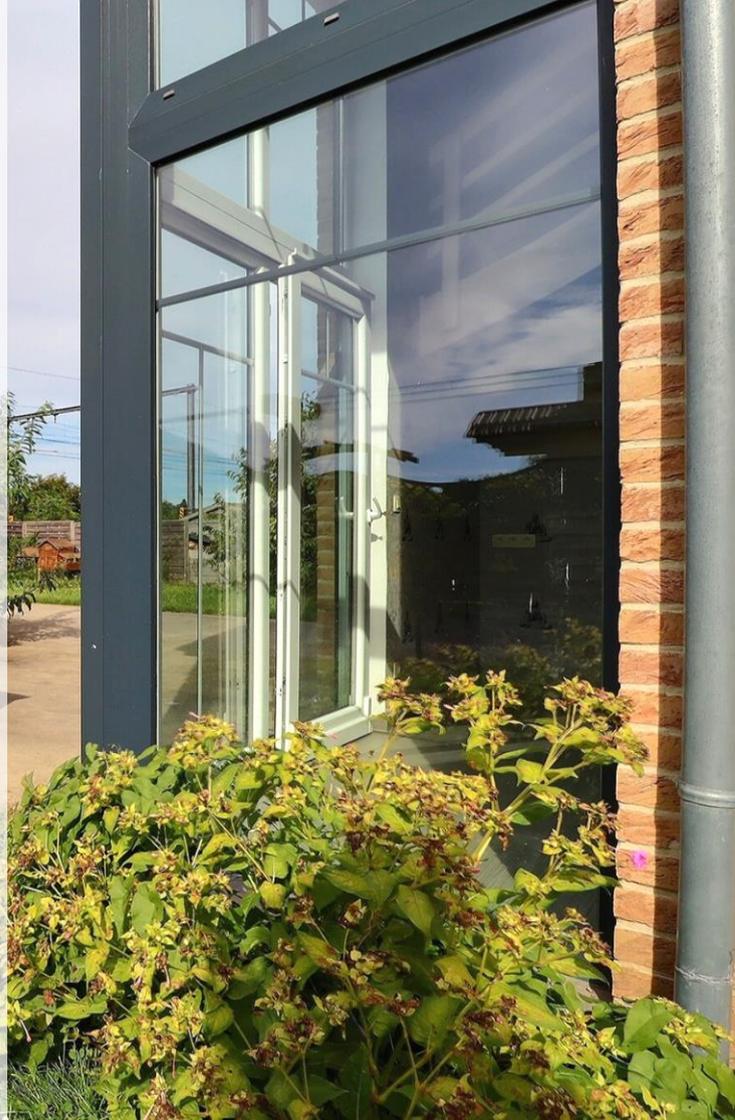
2

395.000 



TABLE DES MATIÈRES

1. PRÉSENTATION DU BIEN
2. CONDITIONS DE LA VENTE
3. NOTIFICATION CADASTRALE
4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX
5. FINANCIER
6. CROQUIS
7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS
8. SITUATION URBANISTIQUE
9. SERVITUDES ET CONDITIONS SPÉCIALES
10. CERTIFICATIONS
11. NOS RÉSEAUX
12. PUBLICITÉ ET VISITES



1. PRÉSENTATION DU BIEN

Un descriptif très complet avec documents téléchargeables est visible sur www.pierremarlair.be.

Prise de RDV en ligne via notre site www.pierremarlair.be (onglet « prendre rendez-vous »).

Se jouant du temps qui passe, un immeuble de facture classique garde toujours sa valeur.

Sa sobriété et sa fonctionnalité constituent ses atouts majeurs.

C'est ce type d'immeuble que Pierre Marlair & Co vous propose ici.

Implantée sur un terrain de 8,96 ares, en 2010, cette maison quatre façades se compose comme suit sur une superficie nette habitable de +/- 220 m² :

Rez-de-chaussée : halls, water-closet indépendant, ensemble salon/salle à manger/cuisine de +/- 47 m² avec accès à une terrasse de +/- 61 m² orientée Ouest, buanderie, deux chambres, salle de douches, garage.

Etage : coin bureau, hall de nuit, quatre chambres, salle de bains/douches.

Grenier : combles non aménagés.

Les plus ? Rapport qualité/prix très intéressant, accès aisé aux grands axes routiers, proximité immédiate de Profondeville, Jambes et Namur, bonne performance énergétique C, installation électrique aux normes, citerne eau de pluie, panneaux photovoltaïques, joli jardin arboré, etc.

Que les jeunes de 7 à 77 ans se précipitent sur leur téléphone pour demander une visite de cette propriété.

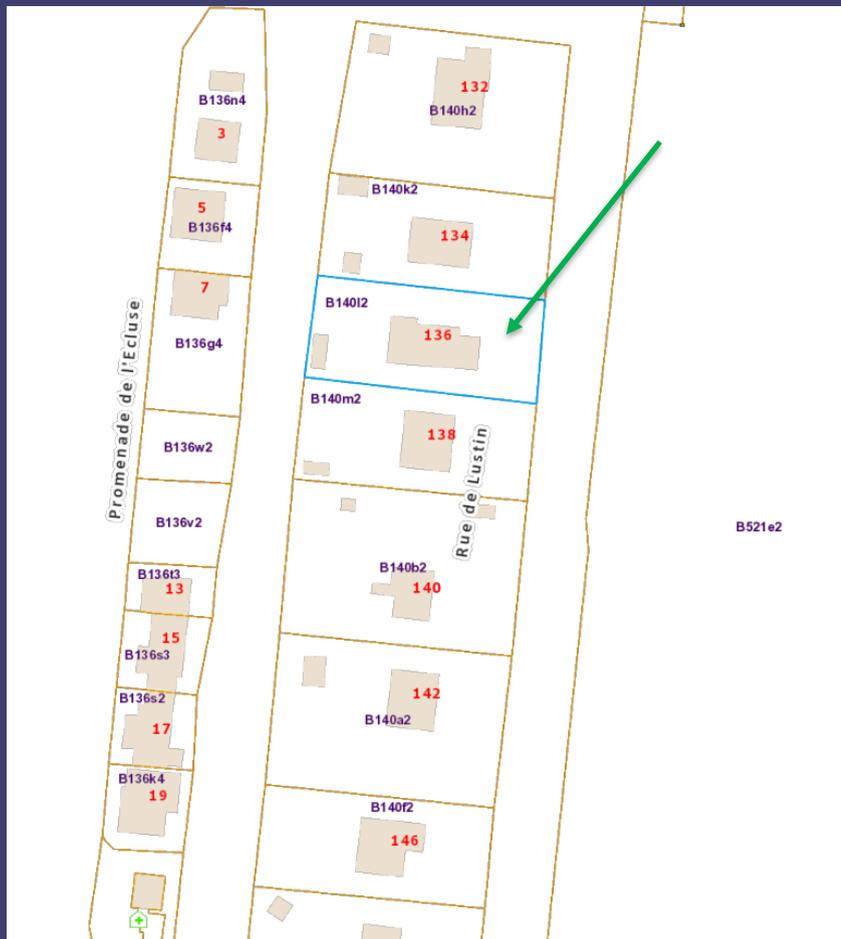


2. CONDITIONS DE LA VENTE

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, 25^{ème} division, Dave, section B, numéro 140L2 P0000.



4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Situation	I : 50°24'7" N L : 4°53'3" E
Contenance du terrain	8 ares 96 centiares
Superficie habitable (*)	+/- 220 m ²
Superficie utile (**)	+/- 240 m ²
Superficie jardin	+/- 7 ares 50 centiares
Nombre de chambres	6
Nombre de pièces sanitaires	2
Nombre de garage	1
Année ou période de construction	2010
Orientation	Ouest (terrasse)
Disponibilité	À l'acte

(*) Mesures prises in situ et intra muros à l'aide d'un mètreur laser. Hors grenier.

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

! TIPS !



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

5. FINANCIER

Prix de départ
395.000 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 ».

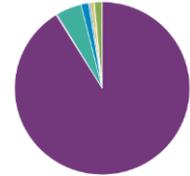
Informations fiscales

Revenu cadastral net	1.414,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2023)	+/- 2.957,38 EUR (RC x 2,0915)
Précompte immobilier (2023)	+/- 1.657,98 EUR (RCI x 0,560625)

Frais d'acquisition*

Dans le cas où les droits d'enregistrement sont de 12,5%, le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **54.169,91 EUR**.

Droits d'enregistrement	49.375,00 €
Droit pour les annexes	100,00 €
Honoraires	2.574,74 €
Frais administratifs	750,00 €
Débours	257,00 €
Transcription hypothécaire	240,00 €
Droit d'écriture	100,00 €
TVA	773,17 €



Possibilité pour un primo acquérant de bénéficier de l'abattement des droits d'enregistrement sur une première tranche de 40.000 EUR, soit $40.000 \times 0,125 = 5.000$ EUR d'économie, pour les biens dont le prix de vente est < 350.000 EUR. Pour les biens ayant une valeur de > 350.000 euros, l'abattement sera réduit progressivement en fonction du prix du bien. À partir de 500.000 EUR, l'abattement est limité à 20.000 EUR, soit $20.000 \times 0,125 = 2.500$ EUR 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.

* sur base du prix annoncé

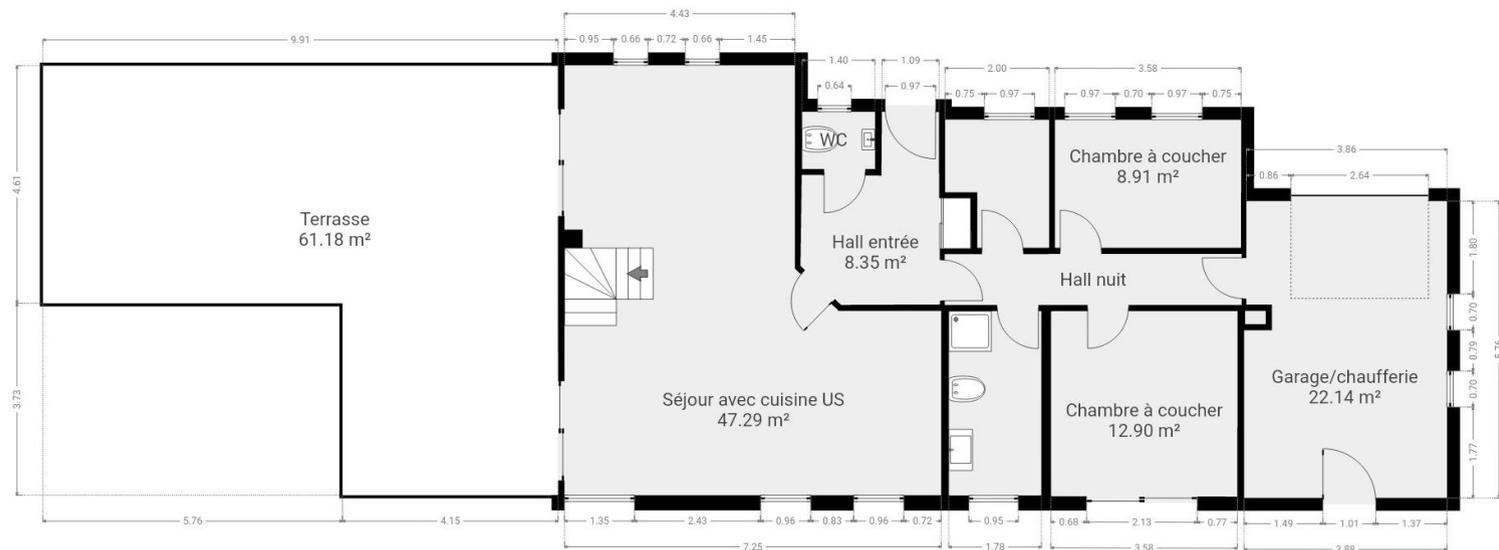


6. CROQUIS | REZ-DE-CHAUSSEE

! TIPS !



Le plan détaillé de chaque pièce est téléchargeable sur notre site internet, à l'annonce du bien, en cliquant sur l'onglet « Documents de référence »

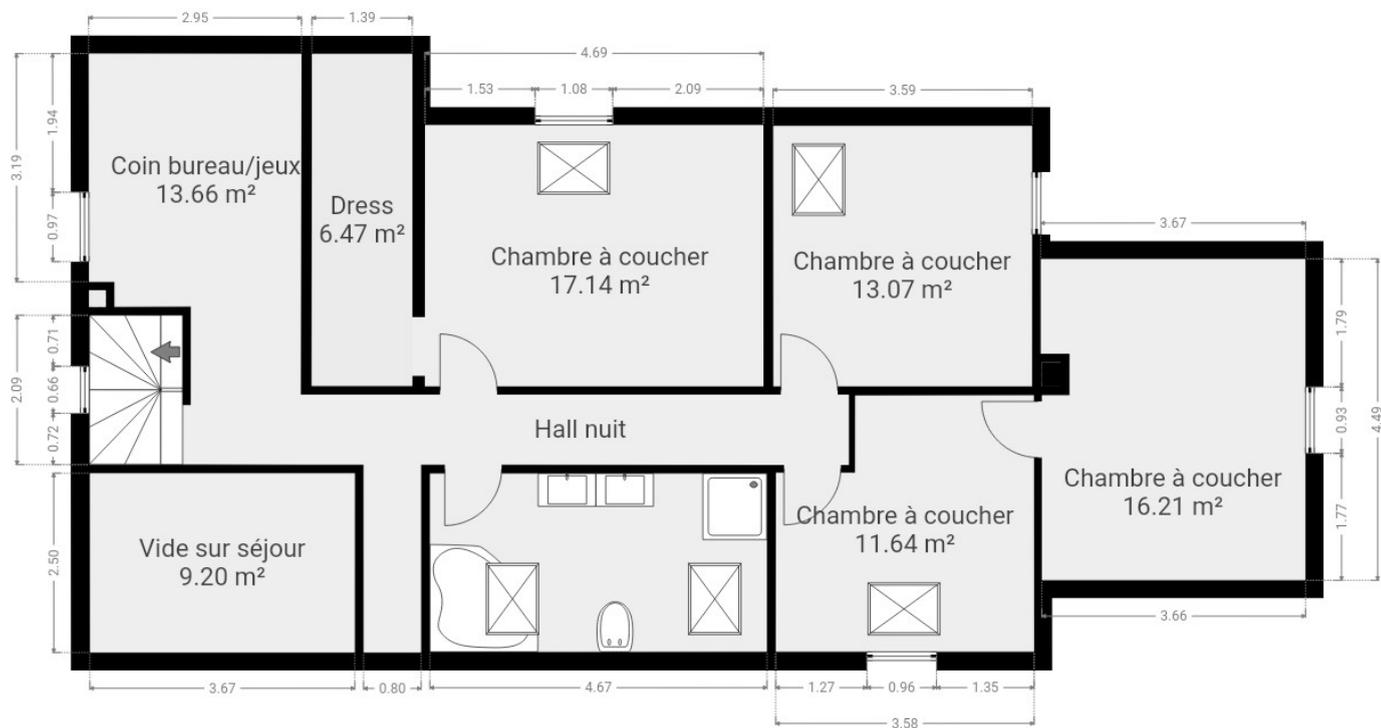


6. CROQUIS | ETAGE

! TIPS !



Le plan détaillé de chaque pièce est téléchargeable sur notre site internet, à l'annonce du bien, en cliquant sur l'onglet « Documents de référence »



7. 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.

Construction

Type Traditionnel
Nombre de façades 4 façades

Toiture

Type Deux versants
Charpente Préfabriquée
Couverture de toit Tuiles plates en béton
Gouttière et descentes d'EP Zinc

Maçonnerie

Soubassement Briques
Élévation Blocs béton
Parement Briques

Isolation

Voir certificat énergétique

Chauffage

Type Central
Chaudière Elco
Combustible Mazout
Citerne Enterrée d'une capacité de 2.950 litres
Radiateurs Chauffage par le sol (rez) – radiateurs en acier (étage)
Régulation Thermostat et VT
Production d'ECS Couplée à la chaudière
Chauffage d'appoint Poêle à pellets (Palazzetti)

Système de ventilation

Type Ventilations motorisées dans les pièces d'eau

Menuiseries extérieures

Châssis Triple
Vitrage Double avec croisillons intégrés
Divers Fenêtres de toit de type Velux avec stores occultants – stores enrouleurs – moustiquaires – porte de garage motorisée (Chamberlain)

Electricité

Compteur Bihoraire
Situation Garage

Egouttage

Type Individuel
Système en place Egout communal

Divers

Citerne à eau de pluie Oui
Capacité 10.000 litres
Reliée à une pompe ? Oui

Panneaux photovoltaïques Oui
Nombre 20
Puissance 5KVA
Certificats verts ? Oui, au profit des précédents propriétaires jusqu'en 2027

Panneaux solaires Non

Adoucisseur d'eau Non

Extérieurs

Jardin Oui
Contenance +/- 750 m²
Orientation Ouest
Terrasse Oui
Superficie +/- 62 m²
Orientation Ouest



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

7. EQUIPEMENTS ET FINITIONS (suite)

Equipements cuisine

- ☒ Crédence carrelée.
- ☒ Plan de travail stratifié.
- ☒ Ilot : 3 armoires double porte, 1 armoire simple porte, 1 tiroir à bouteilles.
- ☒ Colonne : 2 armoires simple porte, 2 tiroirs à couverts, 2 tiroirs à casseroles.
- ☒ Meubles bas : 2 tiroirs à couverts, 6 tiroirs à casseroles.
- ☒ Meubles suspendus : 2 armoires simple porte.
- ☒ Electroménagers : frigo encastré (Bauknecht), micro-ondes (Bauknecht), four traditionnel (Samsung), hotte avec extraction (Bauknecht), table de cuisson à induction 4 zones (Bauknecht), frigo avec congélateur (Whirlpool), lave-vaisselle encastré (Siemens).
- ☒ Sanitaires : évier double bac en inox, égouttoir, robinet mitigeur monocommande (Franke).



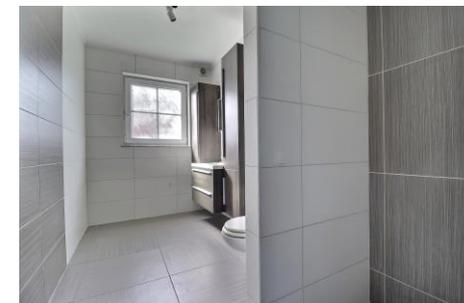
Equipements salle de douches (rez-de-chaussée)

- ☒ Murs entièrement carrelés.
- ☒ Cuvette suspendue. Chasse économique (Grohe).
- ☒ Douche. Panoplie douche. Robinet mitigeur thermostatique (Aquezuro).
- ☒ Meuble lavabo avec lavabo, robinet mitigeur monocommande, 2 tiroirs, 2 colonnes, miroir.
- ☒ Ventilation motorisée.
- ☒ Accessoires.



Equipements salle de bains/douches (étage)

- ☒ Murs entièrement carrelés.
- ☒ Baignoire d'angle. Panoplie douchette à mains. Robinet mitigeur thermostatique (Grohe).
- ☒ Douche. Panoplie douche. Robinet mitigeur thermostatique (Grohe).
- ☒ Meuble lavabos avec 2 lavabos, robinets mitigeurs monocommandes (Grohe), 1 armoire double porte, 1 armoire simple porte, 2 colonnes, armoire suspendue 3 portes avec miroirs.
- ☒ Cuvette suspendue. Chasse économique (Grohe).
- ☒ Ventilation motorisée.
- ☒ Accessoires



Equipements toilettes (rez-de-chaussée)

- ☒ Cuvette suspendue. Chasse économique.
- ☒ Lave-mains. Robinet eau froide.
- ☒ Accessoires.

8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Plan d'eau, zone d'habitat
Schéma de développement	Classe C de 0 à 7 log/h
Permis d'urbanisme ?	Oui
Date du permis d'urbanisme	07/08/2007
Objet	Construction d'une maison d'habitation unifamiliale
Permis de lotir ?	Non
Date du permis de lotir	Néant
Objet	Néant
Permis d'environnement ?	Non
Date du permis d'environnement	Néant
Objet	Néant
Certificat d'urbanisme ?	Non
Date du certificat d'urbanisme	Néant
Objet	Néant
Constat d'infraction ?	Non
Date du PV de constat	Néant
Objet	Néant
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	Reçues le 06/10/2023

9. SERVITUDES ET CONDITIONS SPÉCIALES

Le titre de propriété ne comporte aucune servitude ou condition(s) spéciale(s).

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

Note : les informations urbanistiques reçues le 06/10/2023 sont disponibles sur demande. 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. CERTIFICATIONS

Attestation de conformité électrique

Conformité
Date du contrôle
Conforme jusqu'au

Oui
17/05/2010
17/05/2035

Certificat énergétique

Code unique
Emissions spécifiques de CO₂
Consommation spécifique d'énergie primaire
Consommation théorique totale d'énergie primaire
Label

20200221009309
62 kg CO₂/m².an
253 kWh/m².an
61 710 kWh/an
C

Fluxys

Canalisation à proximité
Date du courrier

Non
26/09/2023

BDES

Résultat
Date de l'extrait
Date de validité de l'extrait

Pas d'indice de pollution
25/09/2023
25/03/2024

Aléa d'inondation

Zone
Axe de ruissellement

Aléa très faible d'après la Commune
Non d'après WalOnMap

DIU

Oui, non professionnel

! TIPS !



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



11. NOS RÉSEAUX



facebook



12. PUBLICITÉ ET VISITES

Vous souhaitez visiter ?

Vous voulez plus d'informations ?

Contactez la personne en charge du dossier



PIERRE
MARLAIR

& co

NOUS VOUS
ÉTONNERONS

Justine MARLAIR

N° IPI : 505.520

0498.82.53.92

justine@pierremarlair.be



LASKA
STUDIO