



**PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS**

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

# Rue des Crocus, 3 5100 - WEPION

**Villa 5 chambres sur joli terrain dans quartier calme**



5



225 m<sup>2</sup>



2

**399.000 €**



# 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. Travaux à prévoir
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 dans un cadre agréable et calme (rue sans issue avec passage exclusif des 12 riverains) et à proximité de nombreuses commodités (ligne de bus, magasins, école...), cette belle villa parfaitement entretenue par ses propriétaires ne manquera pas de vous séduire par ses nombreuses caractéristiques. Implantée sur un beau terrain bien orienté de 17,16 ares, elle développe une superficie habitable de +/- 225 m<sup>2</sup> (sup. utile : +/- 354 m<sup>2</sup>) sur 3 niveaux : sous-sols : double garage avec portes motorisées, chaufferie, caves (possibilité affectation multiple de la plus grande) pour une superficie totale de +/- 120 m<sup>2</sup>. Rez-de-chaussée : hall d'accueil, vaste espace de vie de +/- 52 m<sup>2</sup> incluant salon et salle à manger, cuisine dînatoire entièrement équipée, buanderie attenante, bureau (possibilité profession libérale), WC indépendant. Etage : 4 chambres de belles dimensions dont une avec balcon, 2 salles de bains, hall.

Concernant les extérieurs, le bien est équipé d'une zone de parking en pavé à hauteur de rez-de-chaussée et une zone de parking en gravier à hauteur de sous-sol. Un beau jardin agréable et une terrasse en pavé complètent l'ensemble. Le terrain est en surplomb par rapport à la rue, donc sans vis-à-vis et belle vue dégagée.

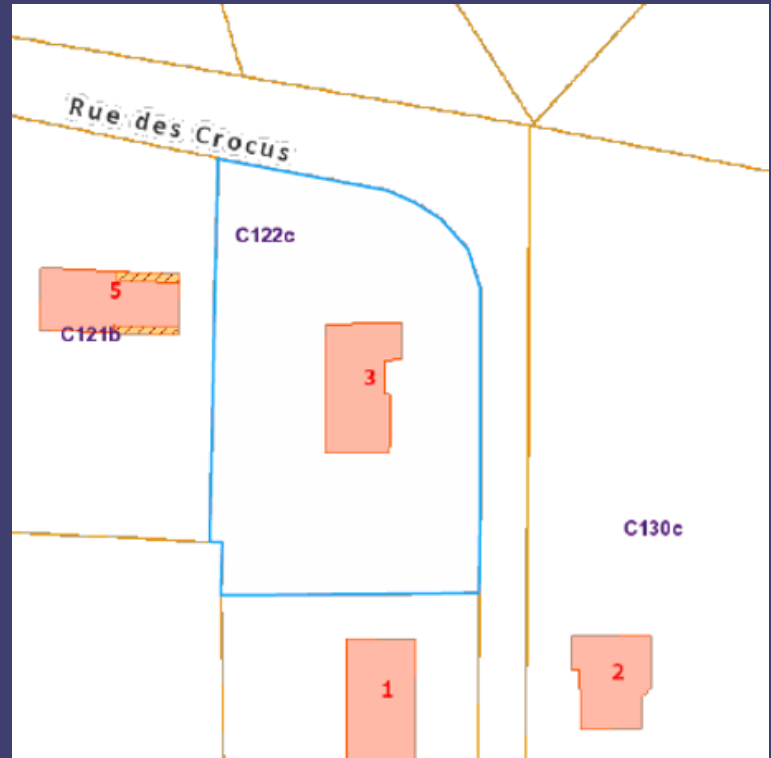
Quelques caractéristiques supplémentaires : chaudière VIESSMANN hyper performante (année : 2017), système d'alarme, châssis DV, poêle à bois STUV, nombreux volets extérieurs, bonne performance énergétique (C), électricité conforme au RGIE, planchers en béton, terrain « piscinable »... Que dire de plus à part... dépêchez-vous !

## 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 d'une offre par le vendeur, la vente est considérée comme parfaite. Aucun élément invoqué après l'acceptation de l'offre, même dans l'hypothèse où les parties accepteraient de (re)négocier celui-ci, ne pourra être considéré comme substantiel.
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 la 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, 5ème division Wépion, section C, numéro 122C P0000



## 4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°41'94" N L : 4°86'52" E
Contenance totale du terrain	17 ares 16 centiares
Disponibilité	A. définir (rens. à l'agence)
Année ou période de construction	1993
Orientation	Ouest en façade arrière
Superficie habitable (*)	+/- 225 m <sup>2</sup>
Superficie utile (**)	+/- 354 m <sup>2</sup>
Superficie jardin	+/- 877 m <sup>2</sup>
Superficie terrasse	+/- 30 m <sup>2</sup>
Superficie living	+/- 52 m <sup>2</sup>
Nombre de chambres	5
Nombre de salles d'eau	2
Nombre de toilettes	2

(\*) 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 cave et 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, 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 **399.000 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

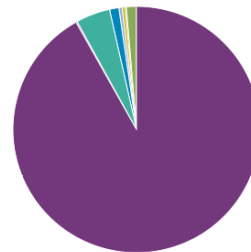
#### Maison

☞ Revenu cadastral net	<b>2.121,00 EUR</b>
☞ Revenu cadastral indexé (2022)	<b>+/- 4.009,53 EUR (RC x 1,8904)</b>
☞ Précompte immobilier (2022)	<b>+/- 2.247,84 EUR (RCI x 0,560625)</b>

### Frais d'acquisition

Sur base du prix d'achat proposé, le total des coûts est évalué à : **54.684,43 EUR.**

Droits d'enregistrement	56.250,00 €
Droit pour les annexes	100,00 €
Honoraires	2.739,74 €
Frais administratifs	750,00 €
Débours	257,00 €
Transcription hypothécaire	240,00 €
Droit d'écriture	100,00 €
TVA	807,82 €



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.



# 6. CROQUIS - Sous-sol

**I TIPS !**



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

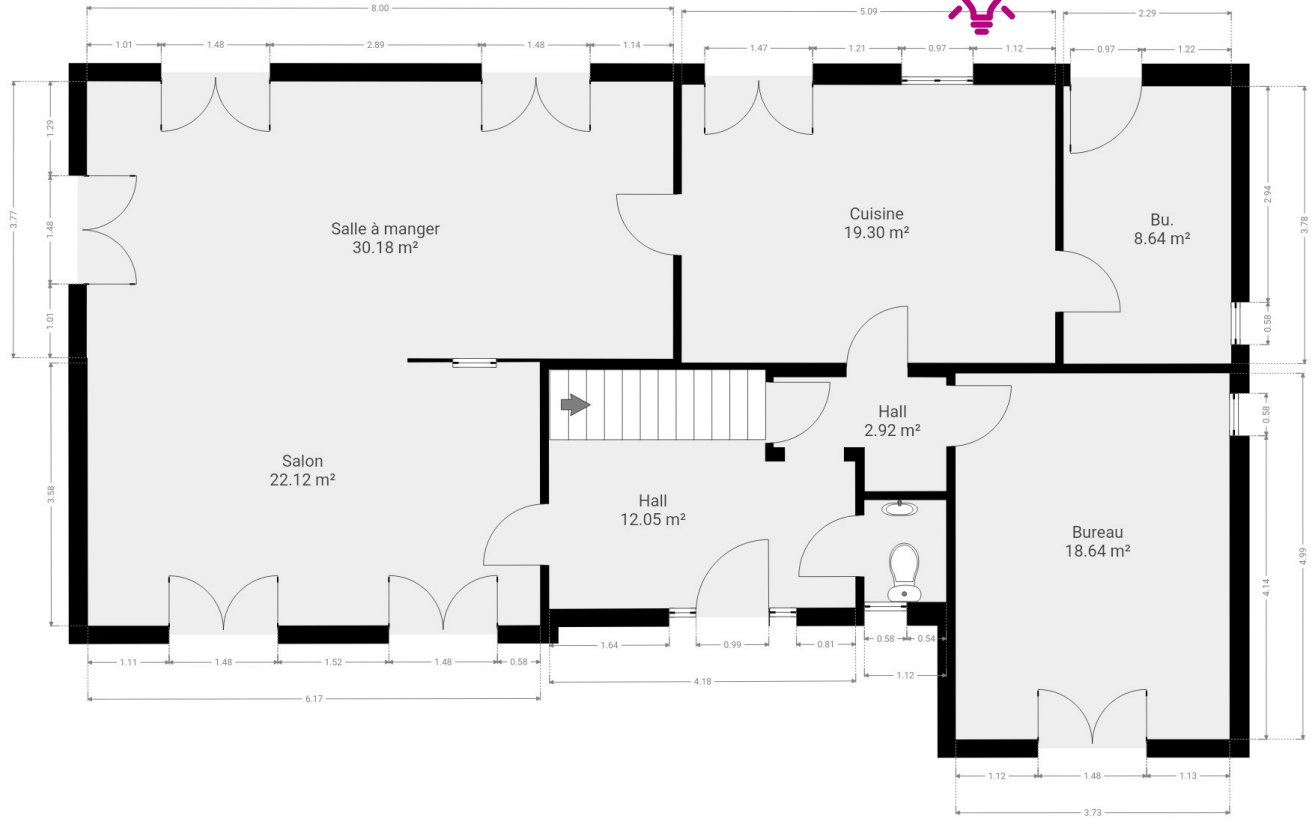


# 6. CROQUIS - Rez-de-chaussée

**! TIPS !**



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

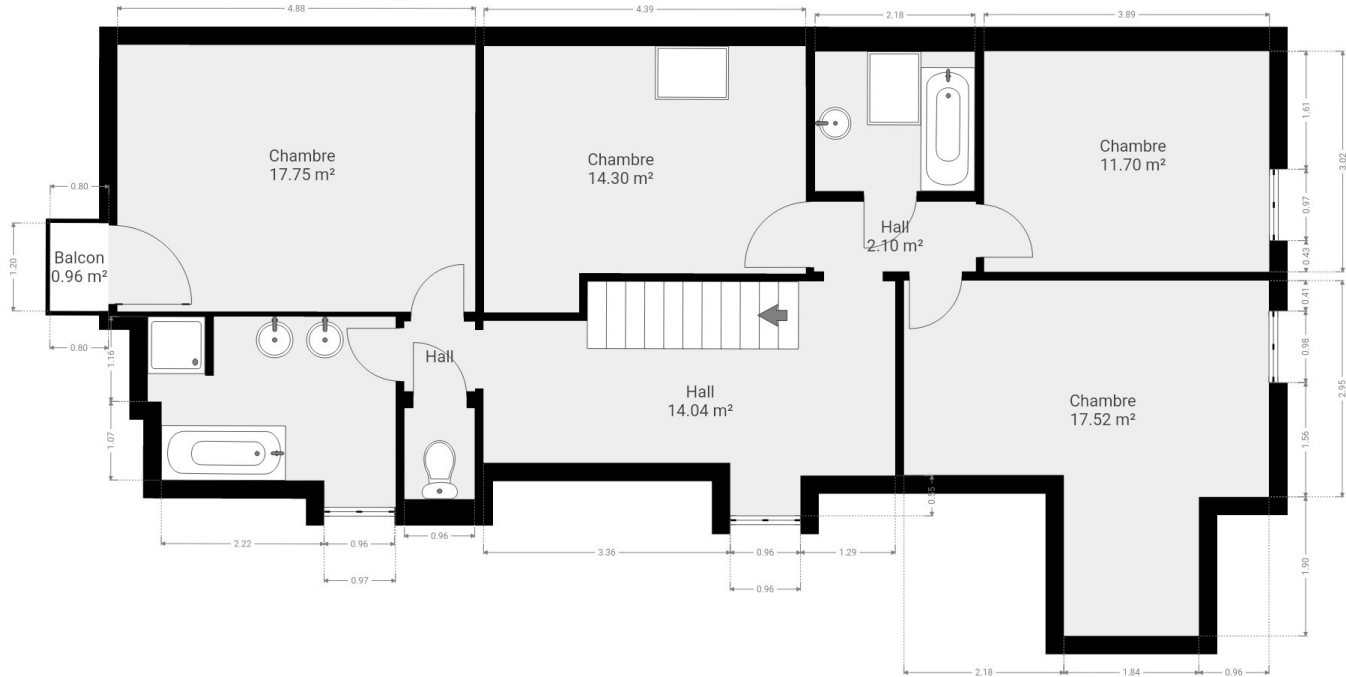


# 6. CROQUIS - Etage

**1 TIPS !**



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





# 7. EQUIPEMENTS ET FINITIONS

## Construction

Type	Traditionnelle
Nombre de façades	4

## Toiture

Type	Versants multiples
Charpente	Traditionnelle renforcée
Couverture de toit	Tuiles (toit de Bourgogne)
Gouttière et descentes d'EP	Zinc

## Maçonnerie

Soubassement	/
Elévation	Blocs de béton
Parement	Briques

## Isolation

Voir certificat énergétique

## Chauffage

Type	Chauffage central
Combustible	Mazout
Appareillage	Chaudière de marque VIESSMANN VITODENS 200 (2017)
Régulation	Thermostat et VT
Chauffage d'appoint	Poêle à bois de marque STUV
Production d'ECS	Boiler intégré à la chaudière (stockage)
Citernes	Enterrée d'une capacité de 3.000 litres (façade avant)

## Système de ventilation

Type	/
------	---

## Menuiseries extérieures

Châssis	Bois
Vitrage	Double
Divers	Porte de garage basculante rentrante motorisée (HORMANN PROMATIC de 2010)
	Volets extérieurs

## Electricité

Compteur	Bi-horaire
Situation	Garage

## Egouttage

Type	Fosse septique et dégraisseur raccordés en circuits séparés et reliés à l'égout communal.
------	---

## Divers

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

Piscine	Non, mais terrain piscinable
Système filtration	/
Système de chauffage	/
Revêtement	/
Bâche	/

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

## Extérieurs

Jardin	Oui
Contenance	+/- 877 m <sup>2</sup>
Orientation	Ouest
Terrasse	Oui
Superficie	+/- 30 m <sup>2</sup>
Orientation	Ouest

## Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Individuel



**! TIPS !**



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

# 7. EQUIPEMENTS & FINITIONS | Détails des pièces : Cuisine (1/2)

## Revêtement de sol

Carrelage

## Murs intérieurs

Plafonnés et peints

## Plafond

Plafonné et peint

## Mobilier

Nombreux rangements (étagères et armoires) et vaste plan de travail

## Electroménagers

- ☞ Frigo encastré de marque SIEMENS
- ☞ Four traditionnel encastré de marque NEFF
- ☞ Lave-vaisselle de marque BOSCH
- ☞ Table de cuisson vitrocéramique 4 zones de marque BOSCH
- ☞ Hotte d'extraction de marque NOVY

## Sanitaires

Double évier en résine avec égouttoir. Robinet mitigeur monocommande

## Divers

- ☞ Emplacement pour four à micro-ondes
- ☞ Pierre naturelle de dépôt



# 7. EQUIPEMENTS & FINITIONS | Détails des pièces : Cuisine (2/2)

## Revêtement de sol

Carrelage

## Murs intérieurs

Plafonnés et peints

## Plafond

Plafonné et peint

## Mobilier

Nombreux rangements (étagères et armoires) et vaste plan de travail

## Electroménagers

- ❏ Frigo encastré de marque SIEMENS
- ❏ Four traditionnel encastré de marque NEFF
- ❏ Lave-vaisselle de marque BOSCH
- ❏ Table de cuisson vitrocéramique 4 zones de marque BOSCH
- ❏ Hotte d'extraction de marque NOVY

## Sanitaires

Double évier en résine avec égouttoir. Robinet mitigeur monocommande

## Divers

- ❏ Emplacement pour four à micro-ondes
- ❏ Pierre naturelle de dépôt



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

## Revêtement de sol

Carrelage

## Murs intérieurs

Carrelage

## Plafond

Plafonné et peint

## Sanitaires

- ☞ Baignoire encastrée.  
Panoplie douchette. Robinet mitigeur monocommande
- ☞ Plage pour cosmétiques
- ☞ Douche encastrée dans la maçonnerie. Receveur en émail. Robinet mitigeur monocommande. Barre pour rideau de douche
- ☞ Double lavabo sur meuble de rangement. Robinets mitigeurs monocommandes. Miroir. Rangements sur meuble colonne



# 7. EQUIPEMENTS & FINITIONS | Détails des pièces : Salle de bains 2 (étage)

## Revêtement de sol

Carrelage

## Murs intérieurs

Carrelage

## Plafond

Plafonné et peint

## Sanitaires

- ☞ Baignoire encastrée.  
Panoplie douchette. Robinet mitigeur monocommande
- ☞ Lavabo sur meuble de rangement. Robinet mitigeur monocommande.  
Miroir



## 8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	<b>Zone d'habitat</b>
Schéma de développement	<b>Classe C (0 à 7 log/ha)</b>
Permis d'urbanisme ? Date et objet du permis d'urbanisme	<b>Oui</b> <b>30/03/1992 –</b> <b>Construction d'une</b> <b>habitation</b>
Permis de lotir Date et objet du permis de lotir	<b>Oui</b> <b>20/03/1990 – pour un</b> <b>lotissement de 11 lots.</b> <b>Néant</b>
Permis d'environnement ? Date du permis d'environnement Objet	<b>Oui</b> <b>19/03/2021</b> <b>Citerne à mazout de plus</b> <b>de 3.000l.</b>
Certificat d'urbanisme ? Date du certificat d'urbanisme Objet	<b>Non</b> <b>Néant</b> <b>Néant</b>
Constat d'infraction ? Date du PV de constat Objet	<b>Non</b> <b>/</b> <b>/</b>
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	<b>En attente de réception</b>

*Note : les informations urbanistiques seront disponibles dès réception. 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.*

## 9. TRAVAUX A PREVOIR ET DEVISÉS

### NOTE IMPORTANTE

Le bien présente des travaux à prévoir. Ces travaux à prévoir sont documentés dans (i) deux notes techniques établies par un architecte les 5 juillet 2022 et 23 septembre 2022 et (ii) un rapport d'expertise dressé le 31 octobre 2022 par un bureau d'ingénieurs conseils.

Le rapport établi par ledit bureau d'ingénieurs conseils évalue les coûts de remise en état du bien selon trois scénarios :

*Scénario 1* : reprise en sous-oeuvre des fondations existantes sur une profondeur de 1 mètre

*Scénario 2* : renforcement des fondations par micro-pieux à une profondeur de 4 mètres

*Scénario 3* : renforcement des fondations par micro-pieux à une profondeur de 6 mètres

Les montants hors TVA (TVA à 6%) vont, suivant les scénarios, de 69.700 € à 92.300 € (prix estimés le 31/10/2022).

Les deux notes techniques et le rapport d'expertise dont question ci-dessus sont disponibles en l'agence pour toute personne marquant un intérêt sérieux pour le bien. La transmission desdits documents est conditionnée à la signature d'une lettre de confidentialité.

## 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

Oui

16/03/2021

16/03/2046

### Certificat énergétique

Code unique

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

Consommation spécifique d'énergie primaire

Consommation théorique totale d'énergie primaire

Label

20210311019508

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

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

53.312 kWh

C

### Fluxys

Canalisation à proximité

Date du courrier

Non

13/07/2023

### BDES

Résultat

Date de l'extrait

Date de validité de l'extrait

Pas d'indice de pollution

XX/07/2023

XX/01/2024

### Aléa d'inondation

Zone

Axe de ruissellement

Nulle

Non



## 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

