



**PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS**

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

# Rue Mazy, 125 bte 102 5100 JAMBES

**Penthouse 4 ch. avec vue époustouflante + cave + garage**



4



170 m<sup>2</sup>



2

**400.000**





# 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. Situation locative
10. Servitudes et conditions spéciales
11. Certifications
12. Copropriété
13. Publicité et visites
14. Nos réseaux





# 1. PRESENTATION DU BIEN

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

Visite sur RDV uniquement en appelant le 081.840.840 ou le 0474.53.67.17

Vous en rêvez ? Vous le fantasmiez ? Vous désespérez ? Nous l'avons pour vous ! Quoi ? Un superbe penthouse 4 chambres d'une superficie de +/- 170 m<sup>2</sup> dans un immeuble magnifiquement situé en bord de Meuse.

Il se compose de : hall d'entrée, living extrêmement lumineux et spacieux (+/- 46 m<sup>2</sup>), cuisine, WC indépendant, hall de nuit, trois vastes chambres et un bureau, salle de douches et salle de bains, balcons avant et arrière.

Nous épinglons : orientation absolument idéale, nombreux placards de rangement, Enjambée à quelques pas, nombreux commerces à proximité, accès autoroutiers et commodités de mobilité proches du bien, possibilité de vivre sans véhicule au quotidien...

En outre, le bien bénéficie d'une cave et d'un boxe de garage fermé (porte télécommandée).

Une telle opportunité ne se présentera pas souvent.

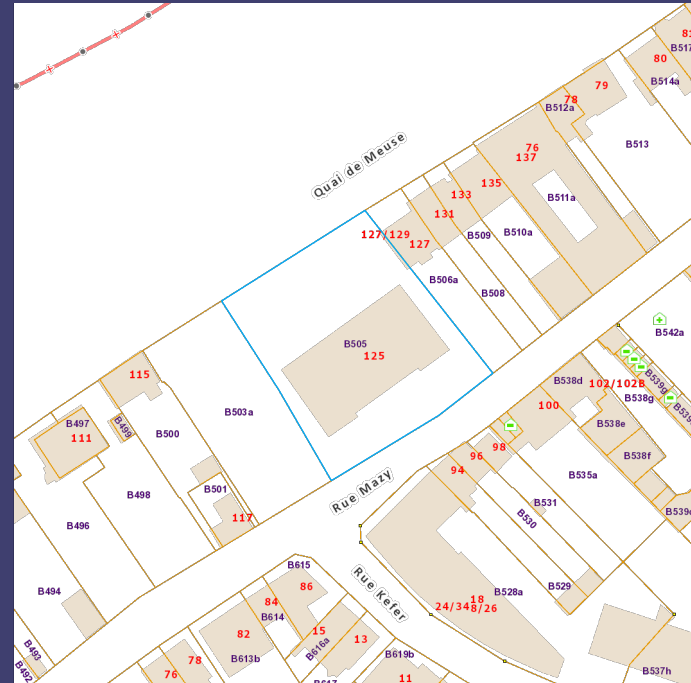
Go ! Go ! Go !

## 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, 3<sup>ème</sup> division Jambes, 1<sup>ère</sup> division, section B, numéro 505 P0058



## 4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°46'11" N L : 4°87'32" E
Nom de la résidence	Beaulieu
Contenance du terrain	27 ares 6 centiares
Superficie nette habitable (*)	+/- 170 m <sup>2</sup>
Superficie living	+/- 46 m <sup>2</sup>
Superficie terrasses	+/- 19 m <sup>2</sup> & +/- 18 m <sup>2</sup>
Nombre de chambres	4
Nombre de pièces d'eau	2
Année ou période de construction	1967
Orientation	Nord-Ouest, Sud-Est
Disponibilité	À l'acte
Etat du bien	À rafraichir

(\*) 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.

(\*\*) Idem que (\*). La superficie nette est augmentée de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes.

! 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

**400.000 €**

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

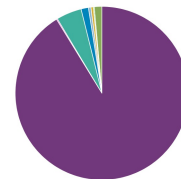
Appartement (A10/102), cave (C6) et garage (G3)

☞ Revenu cadastral net	<b>1.633,00 EUR</b>
☞ Revenu cadastral indexé (2023)	<b>+/- 3.415,00 EUR (RC x 2,0915)</b>
☞ Précompte immobilier (2023)	<b>+/- 1.914,53 EUR (RCI x 0,560625)</b>

### Frais d'acquisition\*

Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **54.813,06** sur base du prix annoncé.

Droits d'enregistrement	50.000,00 €
Droit pour les annexes	100,00 €
Honoraires	2.589,74 €
Frais administratifs	750,00 €
Débours	257,00 €
Transcription hypothécaire	240,00 €
Droit d'écriture	100,00 €
TVA	776,32 €



Possibilité pour un primo acquérant de bénéficier de l'abattement des droits d'enregistrement sur une première tranche de 40.000 €, soit  $40.000 \times 0,125 = 5.000$  € 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.

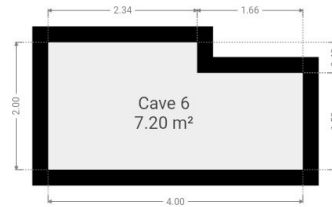


## 6. PLAN | Sous-sol

**! 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 »

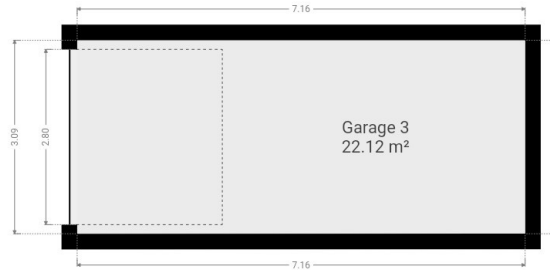


## 6. PLAN | Rez-de-chaussée

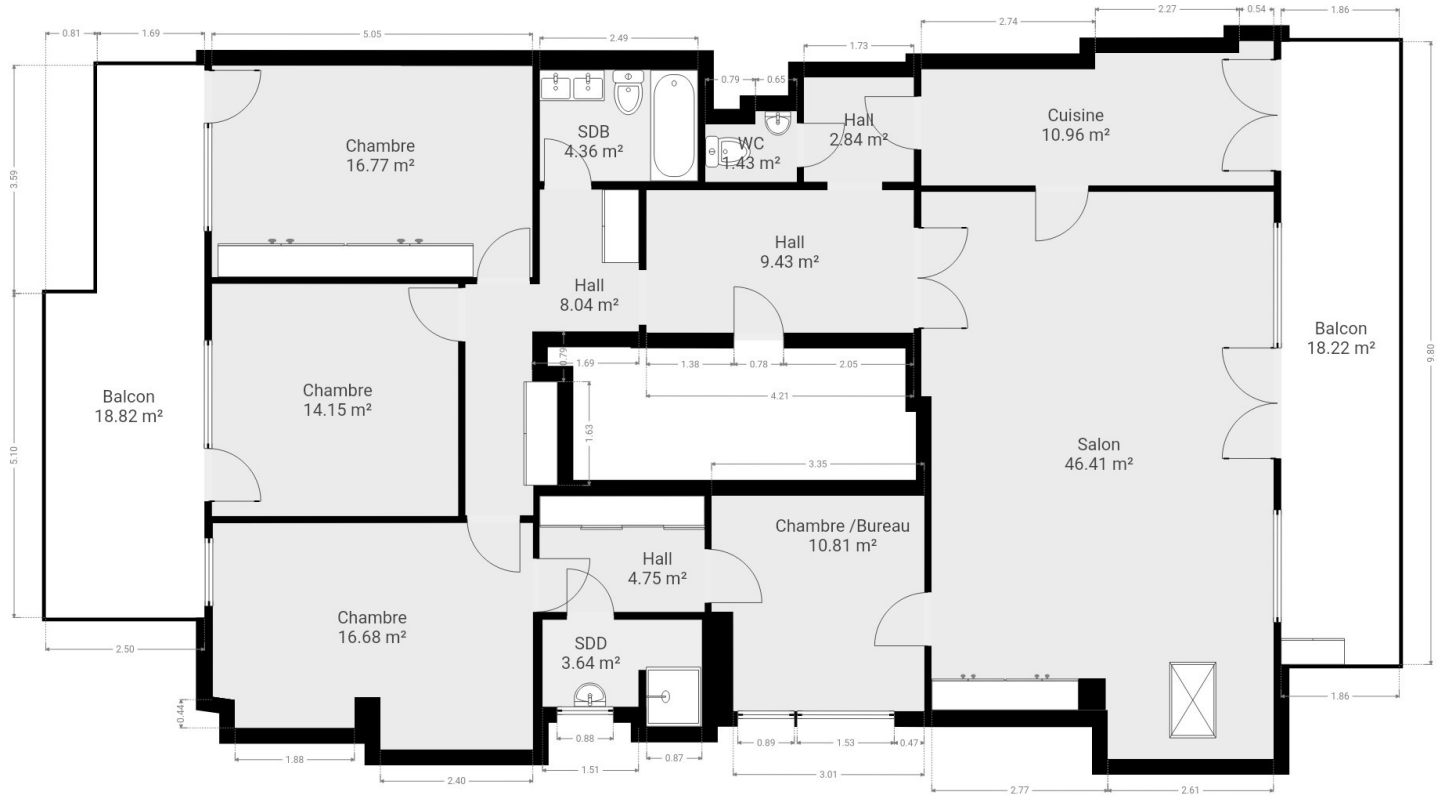
**! TIPS !**



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. PLAN | 10<sup>e</sup> étage





# 7. EQUIPEMENTS ET FINITIONS

Avvertissement : 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	Traditionnelle
Nombre de façades	4

## Maçonnerie

Soubassement	Moellons
Parement	Briques

## Isolation

Voir chapitre sur les certifications

## Chauffage

Type	Collectif
Appareillage	Chaudière
Combustible	Gaz naturel
Régulation	Thermostat d'ambiance et VT
Production d'EC5	Par la chaudière

## Système de ventilation

Type	Néant
------	-------

## Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Collectif → décompte sur base du nombre de lot
Gaz	Collectif → calorimètres

## Menuiseries

Châssis	Bois
Vitrage	Double
Divers	Tente solaire
Placards	Oui, nombreux

## Electricité

Compteur	Bi-horaire
Situation	Cave
Tableaux	1

## Egouttage

Type	Collectif
Système en place	Egouttage communal

## Divers

Citerne à eau de pluie	Oui
Capacité	XX
Reliée à un groupe hydrophore?	XX

Panneaux photovoltaïques	Non
Nombre	Néant
Puissance	Néant
Certificats verts?	Néant

Panneaux solaires	Non
-------------------	-----

Adoucisseur d'eau	Non
-------------------	-----

## Extérieurs

Jardin	Non
Contenance	Néant
Orientation	Néant
Balcon	Oui
Superficie	+/- 18 m <sup>2</sup> et +/- 19 m <sup>2</sup>
Orientation	Nord-Ouest & Sud-Est



**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 & FINITIONS Détails des pièces : cuisine

## Revêtement de sol

Carrelage.

## Murs intérieurs

Plafonnés et recouverts de papier peint.

Crédence carrelée.

## Plafond

Plafonné et peint.

## Equipements

- ☞ Plan de travail stratifié.
- ☞ Mobilier en suffisance.

## Electroménagers

- ☞ Four traditionnel (SIEMENS).
- ☞ Taque de cuisson vitrocéramique (NEFF).
- ☞ Taque de cuisson au gaz (DE DIETRICH).
- ☞ Congélateur (WHIRLPOOL).
- ☞ Hotte (NOVY).
- ☞ Lave-vaisselle (WHIRLPOOL).
- ☞ Machine à laver (BOSCH).
- ☞ Frigo (BOSCH).
- ☞ Sanitaires :



# 7. EQUIPEMENTS & FINITIONS Détails des pièces : salle de bains

## Revêtement de sol

Carrelage.

## Murs intérieurs

Murs partiellement carrelés.

## Plafond

Plafonné et peint.

## Equipements

- ☞ Baignoire en acrylique. Robinet mitigeur monocommande.
- ☞ Panoplie douchette à main.
- ☞ Eviers sur meuble de rangement. Robinets mélangeurs. Miroirs sur meuble de rangement. Eclairage.
- ☞ WC broyeur.
- ☞ Colonne de rangement.



# 7. EQUIPEMENTS & FINITIONS Détails des pièces : salle de douches

## Revêtement de sol

Carrelage.

## Murs intérieurs

Murs partiellement carrelés.

## Plafond

Plafonné et peint.

## Equipements

- ☞ Douche dans la maçonnerie.  
Robinet mitigeur monocommande.
- ☞ Evier sur pied. Robinet mélangeur. Miroir. Eclairage.



## 8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	<b>Habitat</b>
Schéma de développement	<b>En attente</b>
Permis d'urbanisme ?	<b>En attente</b>
Date du permis d'urbanisme	<b>XX</b>
Objet	<b>XX</b>
Permis de lotir ?	<b>Non</b>
Date du permis de lotir	<b>Néant</b>
Objet	<b>Néant</b>
Permis d'environnement ?	<b>Non</b>
Date du permis d'environnement	<b>Néant</b>
Objet	<b>Néant</b>
Certificat d'urbanisme ?	<b>Non</b>
Date du certificat d'urbanisme	<b>Néant</b>
Objet	<b>Néant</b>
Constat d'infraction ?	<b>Non</b>
Date du PV de constat	<b>Néant</b>
Objet	<b>Néant</b>
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	<b>Reçues le 13/11/2023</b>

*Note : les informations urbanistiques seront disponibles sur demande, dès réception. Les informations « urbanistiques » ont été demandées le 11 septembre 2023*

*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. SITUATION LOCATIVE

<u>Bail</u>	
Type de bail	Néant
<u>Dates</u>	
Date de signature du bail	/
Date de début de bail	/
Durée du bail	/
<u>Loyer</u>	
Loyer de base	/
Loyer indexé	/
<u>Charges</u>	
Charges communes	/
Charges privatives	/
<u>Garantie locative</u>	
Montant	/
Type	/
<u>Etat des lieux</u>	
Présence	/
Date de l'état des lieux	/
<u>Enregistrement</u>	
Enregistrement du bail	Néant
Enregistrement de l'état des lieux	<b>Néant</b>

**! TIPS !**

**Le cas échéant, tous les documents  
locatifs sont disponibles sur simple  
demande.**



## 10. SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES

Le titre de propriété ne comprend aucune servitude ou condition spéciale susceptible d'affecter la jouissance normale du bien, à l'exception des servitudes inhérentes au statut de copropriété de l'immeuble dans lequel se trouve le bien.

*Note : les statuts de la copropriété sont disponibles sur demande.*

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

### Certificat énergétique

Code unique  
Emissions spécifiques de CO<sub>2</sub>  
Consommation spécifique d'énergie primaire  
Consommation théorique totale d'énergie primaire  
Label

20231108003880  
88 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an  
483 kWh/m<sup>2</sup>.an  
84.179 kWh  
F

### Attestation de conformité électrique

Conformité  
Date du contrôle  
Conforme jusqu'au

En attente



### Fluxys

Canalisation à proximité  
Date du courrier

Non  
25/10/2023

### BDES

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

Gris (pas d'indice de pollution)  
25/10/2023  
25/04/2024

### Aléa d'inondation

Zone  
Axe de ruissellement

Nul  
Non



# 13. COPROPRIETE

## Nom de la copropriété

**Le Beaulieu**

## Quotités dans les parties communes :

Appartement (102) + cave 6

**181/10.000èmes**

Garage

**16/10.000èmes**

## Frais

Frais liés à l'acquisition de parties communes

**En attente**

Dettes dues à l'association des copropriétaires

**Oui, 1.519,96 EUR (provision récente)**

## Fonds

Fonds de roulement (pour la copropriété)

**36.911,72 EUR**

Fonds de réserve

**410,16 EUR**

## Litiges en cours

**Non**

## Acte de base

Disponible ?

**Oui**

Date de l'acte de base

**23/12/1964**

Acte de base modificatif ?

**Non**

Date de l'acte de base modificatif

**Néant**

## Décomptes de charges (chauffage)

Disponibles ?

**Oui**

Quelle année ?

**2021, 2022**

Charges mensuelles communes prop. totales à prévoir

**+/- 202 EUR par mois**

Charges mensuelles communes occup. totales à prévoir

**+/- 155 EUR par mois**

Pour

**Syndic, nettoyage communs, entretiens divers, électricité des communs, assurance incendie, ascenseur,...**

Charges privatives à prévoir pour occupant

**Oui – chauffage (estimation : +/- 415 EUR/mois)**

## PV d'AG

Disponibles ?

**Oui**

Quelles années ?

**2021, 2022, 2023**

Coordonnées du  
syndic :  
Bureau PH. Collin

# 13. 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

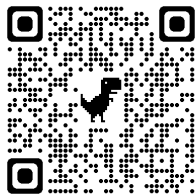
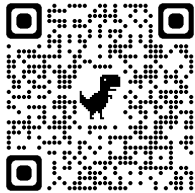
& co | NOUS VOUS  
ETONNERONS



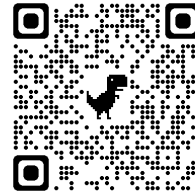
LASKA  
STUDIO



# 14. NOS RESEAUX



facebook



 Instagram

