



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Avenue Théodore Baron 14 5000 - NAMUR (La Plante)

Maison de maître 3 chambres (poss. 4) sur terrain de 2,60 ares



3 (poss. 4)



198 m²



1 (poss. 2)

749.000 €



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. Publicité et visites**
- 12. Nos réseaux**





1. PRESENTATION DU BIEN

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

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

Coup de cœur assuré !

Nous sommes particulièrement fiers de vous présenter cette superbe maison de caractère qui n'attend plus que ses nouveaux occupants!

Dans le quartier très prisé de La Plante, face au parc et à quelques mètres de la Meuse (RaVel, Île Vas-t'y-Frotte...), elle développe une superficie nette habitable de +/- 198 m² et est composée comme suit sur 5 niveaux :

sous-sol : caves (volume principale entière cavé).

Rez-de-chaussée : halls, ensemble salon / salle à manger / cuisine US full équipée, le tout formant un ensemble de +/- 70 m², donnant accès à la terrasse et au jardin emmuré intimiste, water-closet indépendant.

Entresol : salle de bains/douches, coin buanderie, water-closet-indépendant.

Etage 1 : 2 chambres, dressing.

Etage 2 (combles) : chambre, bureau ou dressing, grenier aménageable.

Nous épinglons par ailleurs : bonne performance énergétique (C), état d'entretien irréprochable, espaces et volumes agréables, hauteur sous plafond, qualité des matériaux, moulures, revêtements de sol, situation idéale, etc.

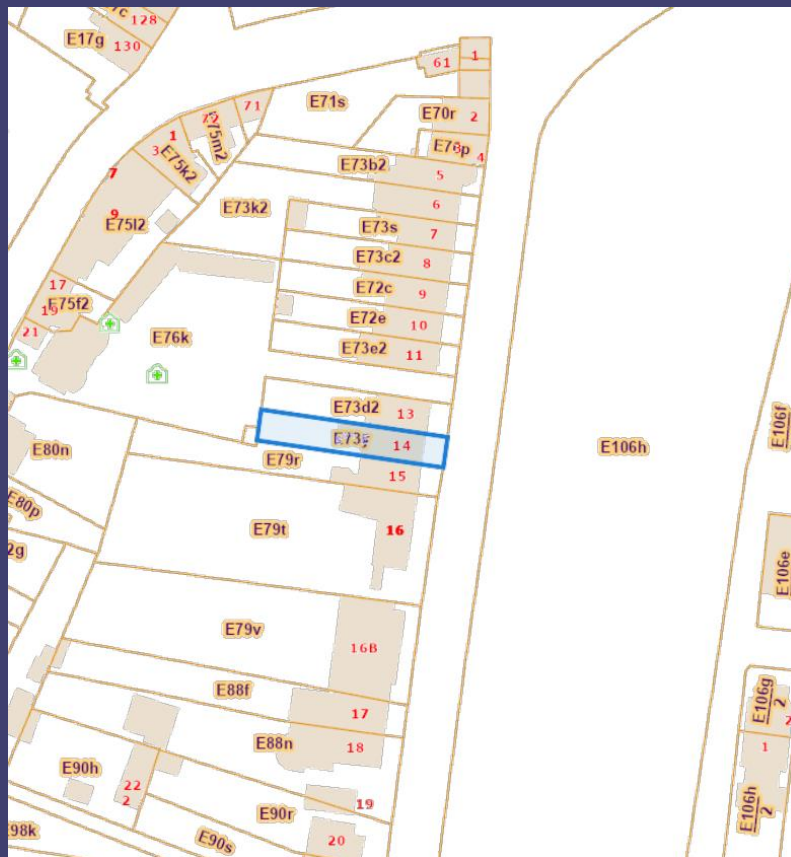
Comme nous, vous serez conquis par le charme fou et les nombreuses qualités de cette superbe propriété !

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, 2ème division, section E, numéro 73Y P0000.



4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°44'48'' N L : 4°05'79'' E
Contenance totale du terrain	2 ares 60 centiares
Disponibilité	À l'acte
Année ou période de construction	Autour de 1930
Orientation	Ouest en façade arrière
Superficie habitable (*)	+/- 198 m ²
Superficie utile (**)	+/- 297 m ²
Superficie terrasse	+/- 18 m ²
Superficie living	+/- 50 m ²
Nombre de chambres	3 (possibilité 4)
Nombre de salles d'eau	1 (possibilité 2)
Nombre de toilettes	2

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

(**) Mesures prises in situ et intra muros à l'aide d'un mètre 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
749.000 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 »

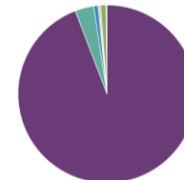
Informations fiscales

Revenu cadastral net	1.218,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2023)	+/- 2.547,00 EUR (RC x 2,0915)
Précompte immobilier (2023)	+/- 1.427,91 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 **99.403,64 EUR**.

Droits d'enregistrement	93.625,00 €
Droit pour les annexes	100,00 €
Honoraires	3.387,74 €
Frais administratifs	750,00 €
Débours	257,00 €
Transcription hypothécaire	240,00 €
Droit d'écriture	100,00 €
TVA	943,90 €



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 $< \text{à } 350.000$ EUR. Pour les biens ayant une valeur de $> \text{à } 350.000$ 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

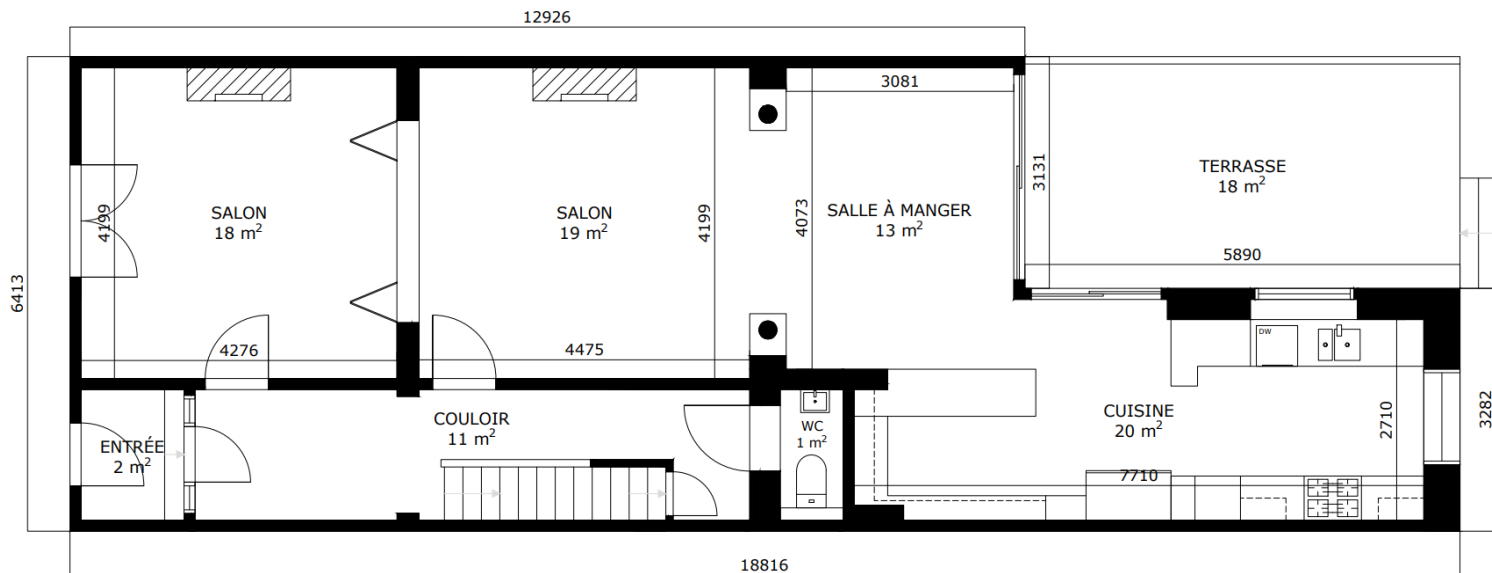


6. CROQUIS | REZ-DE-CHAUSSEE

! 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 »

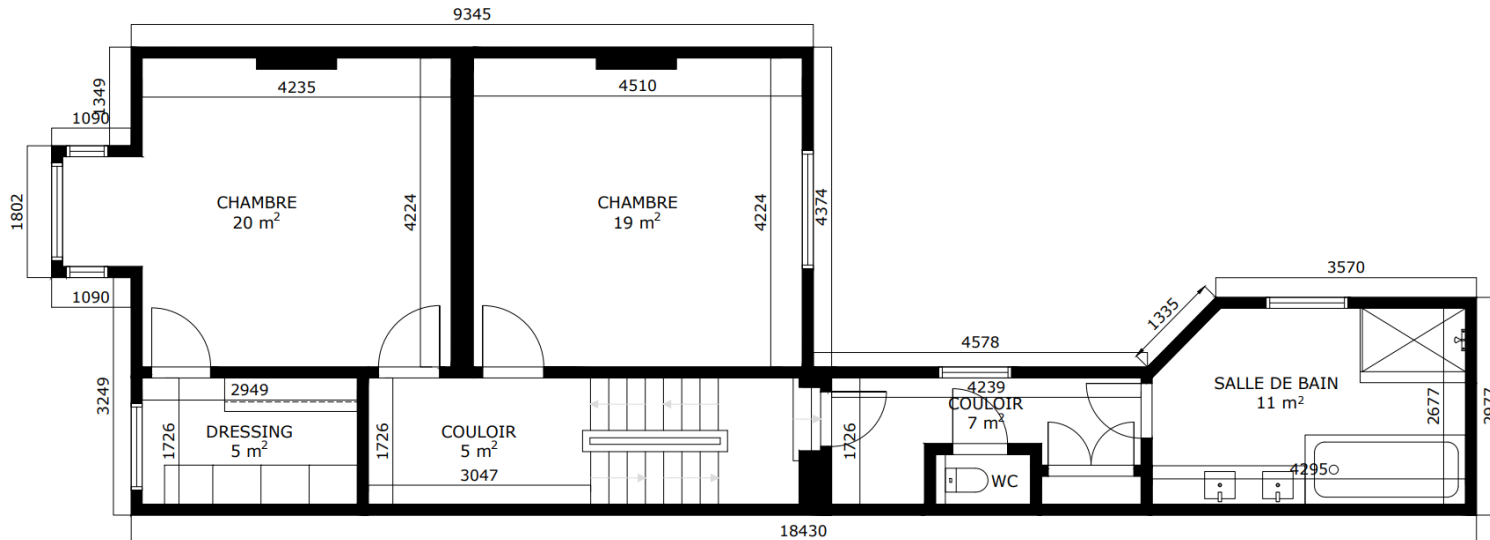


6. CROQUIS | ENTRESOL & PREMIER ETAGE

! 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 »

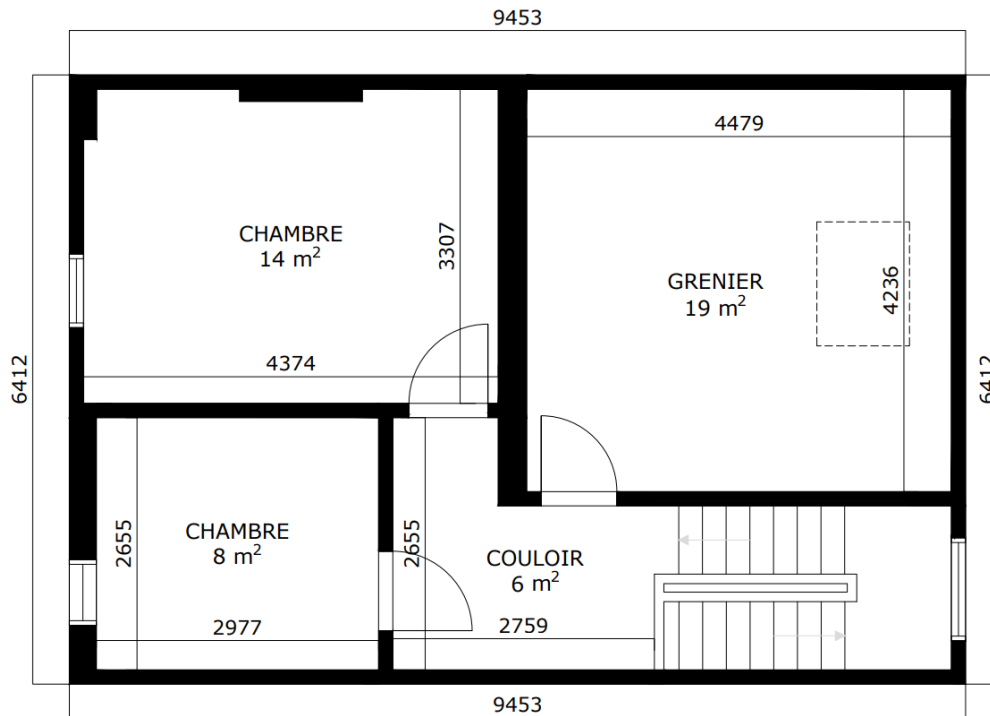


6. CROQUIS | ETAGE 2 - COMBLES

! 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 »

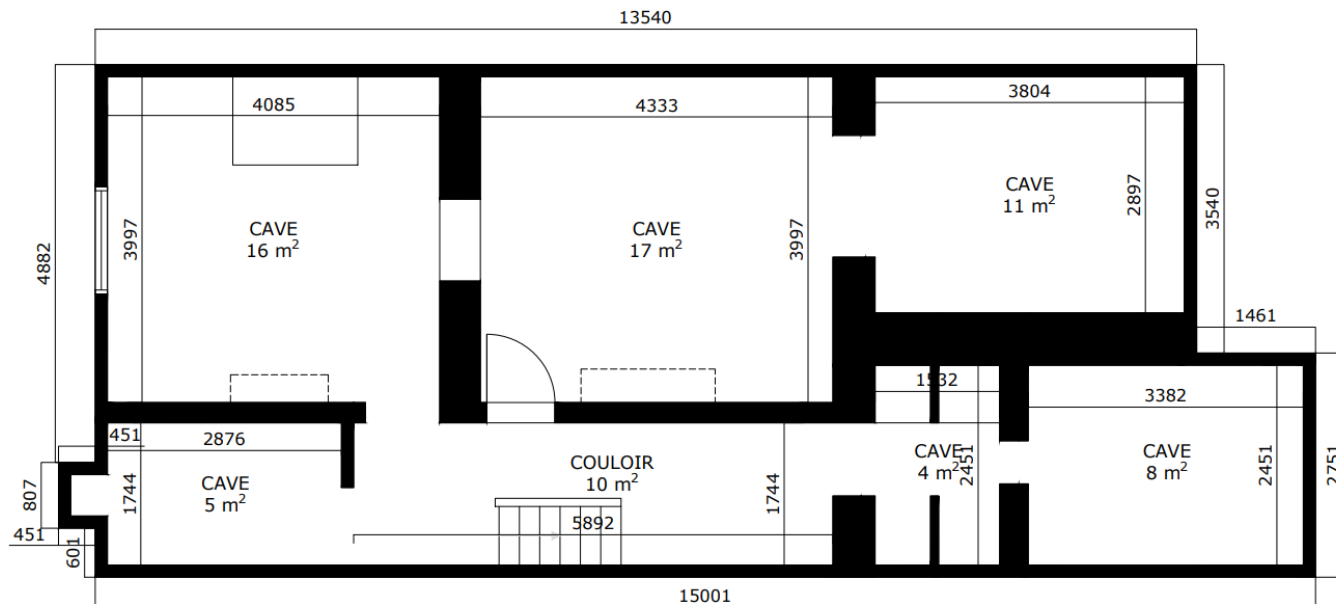


6. CROQUIS | SOUS-SOL

! 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 »



7. EQUIPEMENTS ET FINITIONS

Construction

Type	Traditionnelle
Nombre de façades	2

Toiture

Type	2 versants ou toiture plate
Charpente	Traditionnelle
Couverture de toit	Ardoises et Derbygum
Gouttière et descentes d'EP	Zinc

Maçonnerie

Soubassement	Pierres bleues
Elévation	Pierres et briques
Parement	Briques jaunes

Isolation

Voir certificat énergétique

Chauffage

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

Système de ventilation

Type	Néant
------	-------

Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Individuel
Gaz	Individuel

Menuiseries extérieures

Châssis	Bois ou aluminium
Vitrage	Double ou simple
Divers	Néant

Electricité

Compteur	Mono-horaire
Situation	Hall d'entrée

Egouttage

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

Divers

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

Panneaux photovoltaïques	Non
Nombre	Néant
Puissance	Néant
Certificats verts	Néant

Panneaux solaire	Non
------------------	-----

Système d'alarme	Oui
------------------	-----

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

Extérieurs

Jardin	Oui
Contenance	NM
Orienteation	Ouest
Terrasse	Oui
Superficie	+/- 18 m ²
Orienteation	Ouest



! 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 peints.
Crédence inox.

Plafond

Plafonné et peint.
Spots encastrés.

Mobilier

Meubles de rangement en suffisance.

Electroménagers

- ☑ Cave à vins (LIEBHERR).
- ☑ Frigo (LIEBHERR).
- ☑ Congélateur (LIEBHERR).
- ☑ Four traditionnel (ATAG).
- ☑ Four à micro-ondes.
- ☑ Taque de cuisson au gaz de ville 5 becs (ATAG).
- ☑ Hotte (ATAG).
- ☑ Lave-vaisselle (ATAG).

Sanitaires

Evier simple bac en inox. Rinçoir.
Égouttoir. Robinet mitigeur monocommande. Douchette.

Divers

Coin bar/déjeuner.



7. EQUIPEMENTS & FINITIONS | Détails des pièces : Salle de bains/douches

Revêtement de sol

Plancher.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Murs partiellement carrelés.

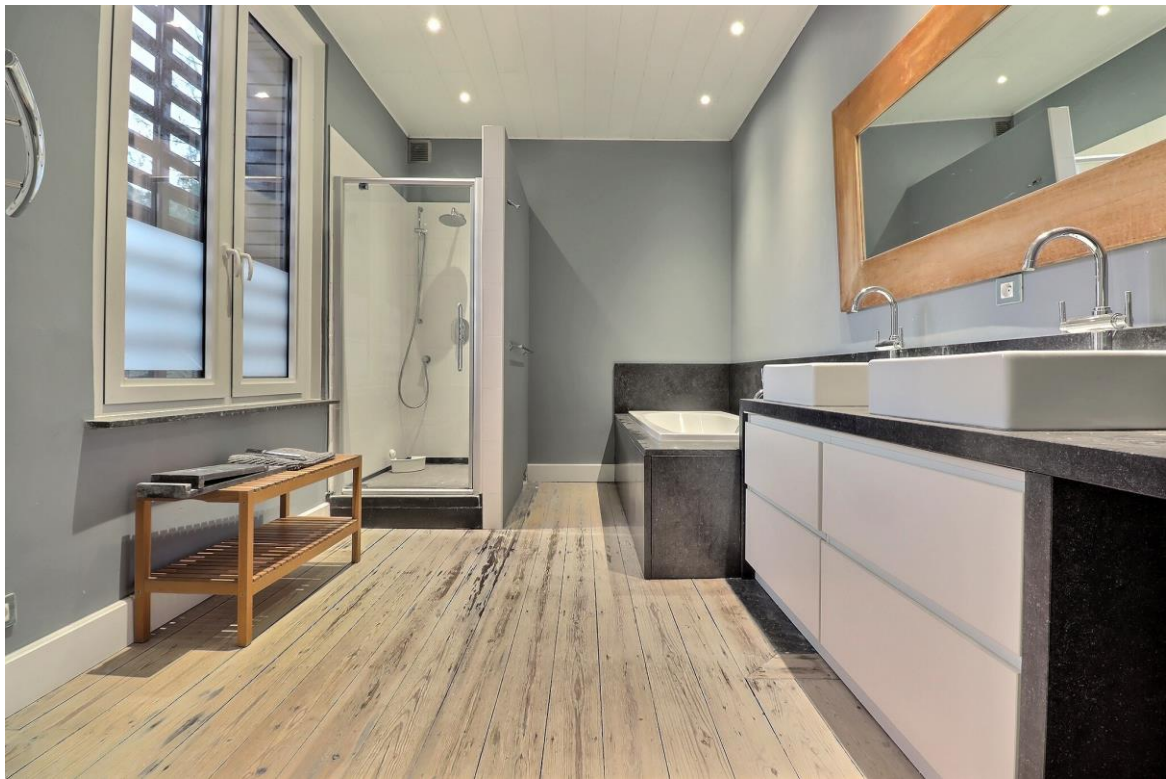
Plafond

Rainurés-languetés.

Spots encastrés.

Sanitaires

- ☞ Baignoire encastrée. Robinet mitigeur monocommande. Panoplie douchette à main.
- ☞ Douche. Robinet mitigeur monocommande. Pommeau casserole. Panoplie douchette à main.
- ☞ lavabos posés sur une pierre naturelle. Robinets mélangeurs.
- ☞ Quatre tiroirs.
- ☞ Accessoires.
- ☞ Extracteur d'air.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Zone d'habitat
Schéma d'Orientation Local	Zone de recul, zone d'habitations contiguës, zone d'annexes, zone de cours et jardins
Permis d'urbanisme ?	Oui
Date du permis d'urbanisme	30/06/2014
Objet	Transformation et aménagement d'une maison de maître
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	Oui, courrier disponible

9. SERVITUDES ET CONDITIONS SPÉCIALES

Le titre de propriété ne contient aucune servitude ou condition spéciale.

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

Note : les informations urbanistiques dites notariales 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

Mise en conformité à prévoir pour le

En cours

En cours

En cours

Certificat énergétique

Code unique

Emissions spécifiques de CO₂

Consommation spécifique d'énergie primaire

Consommation théorique totale d'énergie primaire

Label

20231212012635

37 kg CO₂/m².an

197 kWh/m².an

50 696 kWh/an

C

Fluxys

Canalisation à proximité

Date du courrier

Non

11/12/2023

BDES

Résultat

Date de l'extrait

Date de validité de l'extrait

Pas d'indice de pollution

07/12/2023

07/06/2024

Aléa d'inondation

Zone

Axe de ruissellement

Aléa moyen d'après WalOnMap

Oui d'après WalOnMap

! 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

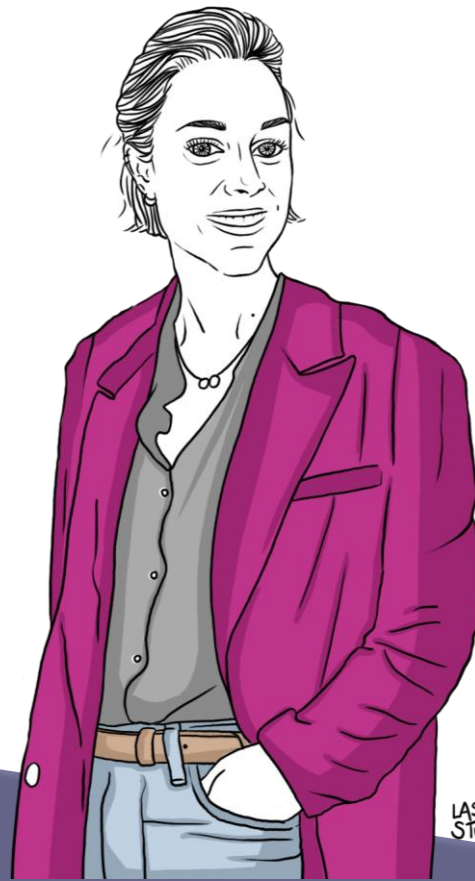
NOUS VOUS
ÉTONNERONS

Justine MARLAIR

N° IPI : 505.520

0498.82.53.92

justine@pierremarlair.be



LASKA
STUDIO