



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue Henri Bodart 4 (1.01) 5101 - ERPENT

Rez-de-chaussée 2 chbres à l'état neuf avec terrasses et jardinets + park. int. + cave



2



93 m²



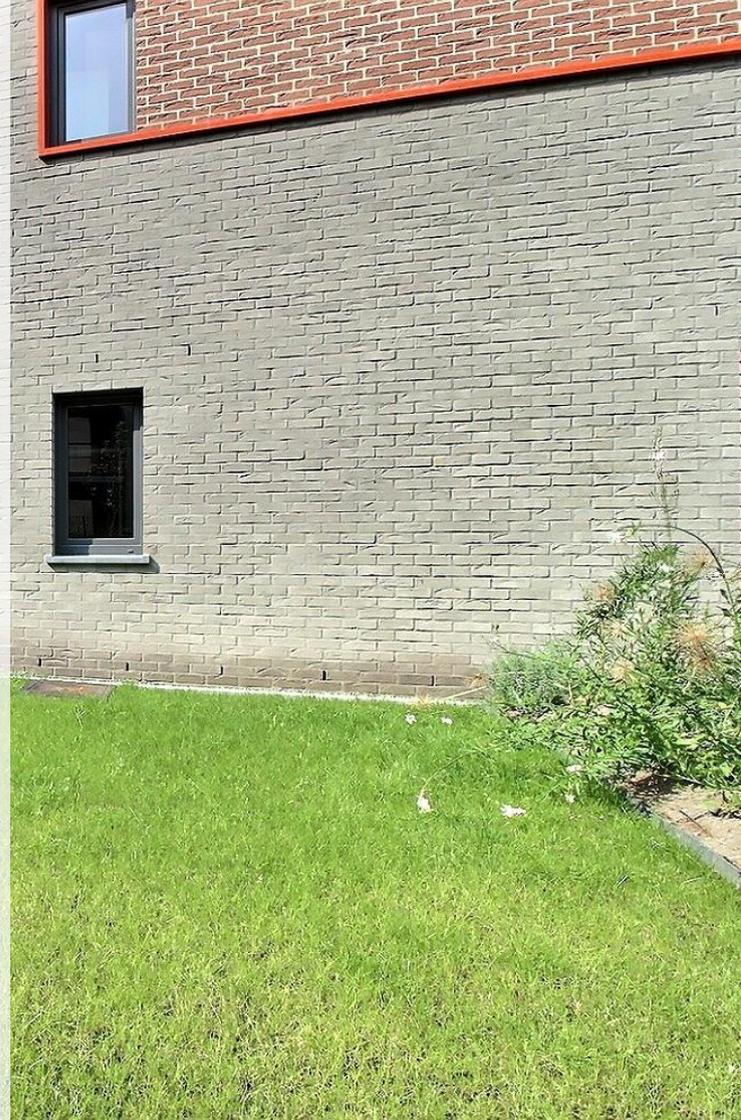
2

289.000 €



TABLE DES MATIÈRES

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





1. PRESENTATION DU BIEN

Un descriptif très complet avec documents téléchargeables est disponible sur le site www.pierremarlair.be.

Visites uniquement sur RDV en appelant le 081.840.840.

Sur les hauteurs de Namur, c'est un tout nouveau quartier qui a vu le jour autour d'un parc public arboré propice à la détente.

Le Plateau d'Erpent jouit d'une architecture contemporaine et harmonieuse ainsi que d'appartements basse énergie.

En plus d'une situation idéale, la mobilité au sein du quartier a été réfléchi et diversifiée (mobilité douce, emplacements vélos, accessibilité pour les personnes à mobilité réduite et proximité des transports en commun).

Situé au rez-de-chaussée (ascenseur), vous serez incontestablement charmé par cet appartement lumineux, ses deux terrasses et ses deux jardins (façade avant et façade arrière).

Il se compose comme suit sur une superficie nette habitable de +/- 93 m² : living avec cuisine US full équipée, deux chambres, deux salles d'eau (une salle de bains et une salle de douches), buanderie, water-closet indépendant, hall.

En outre, le bien dispose d'une cave et d'un emplacement de parking intérieur.

A épingler : proximité des commodités, chauffage collectif, ventilation individuelle double flux, isolations thermique et phonique poussées, etc.

2. CONDITIONS DE LA VENTE

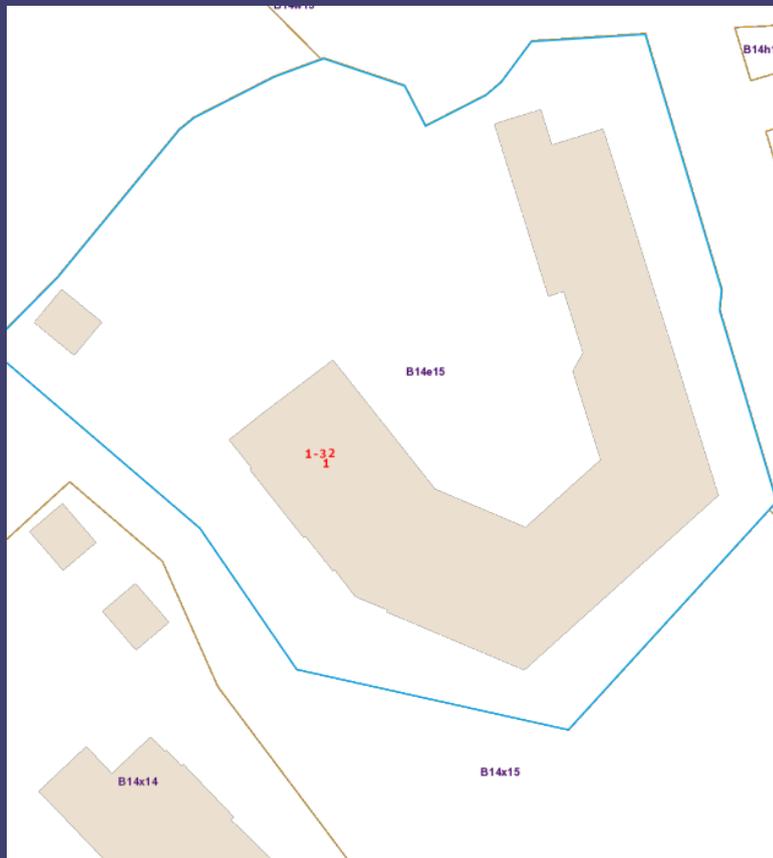
1. Le prix de départ est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre.
2. Le propriétaire-vendeur se réserve souverainement le droit d'apprécier la hauteur et la qualité des offres.
3. Le conseil immobilier n'a pas le pouvoir de vendre.
4. Le propriétaire-vendeur fixe le montant des 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, 26^{ème} division, Erpent, section B, numéro 14E15 P0047 (appartement).

Namur, 26^{ème} division, Erpent, section B, numéro 14E15 P0073 (cave).

Namur, 26^{ème} division, Erpent, section B, numéro 14E15 P0141 (parking).



4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°22'50'' N L : 4°52'21'' E
Nom de la résidence	Résidence Doyenne du Plateau d'Erpent
Contenance du terrain	46 ares 85 centiares
Superficie nette habitable (*)	+/- 93 m ²
Nombre de chambres	2
Nombre de pièces d'eau	2
Année ou période de construction	2021
Orientation	Sud-Ouest (terrasse en façade avant)
Disponibilité	Voir chapitre 9 du descriptif

(*) 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.

5. FINANCIER

Prix de départ
289.000 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 ».

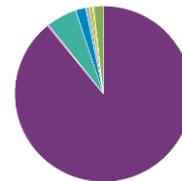
Informations fiscales

Revenu cadastral net	1.161,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2023)	+/- 2.428,00 EUR (RC x 2,0915)
Précempte immobilier (2023)	+/- 1.361,20 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 **40.535,13 EUR**.

Droits d'enregistrement	36.125,00 €
Droit pour les annexes	100,00 €
Honoraires	2.256,74 €
Frais administratifs	750,00 €
Débours	257,00 €
Transcription hypothécaire	240,00 €
Droit d'écriture	100,00 €
TVA	706,39 €



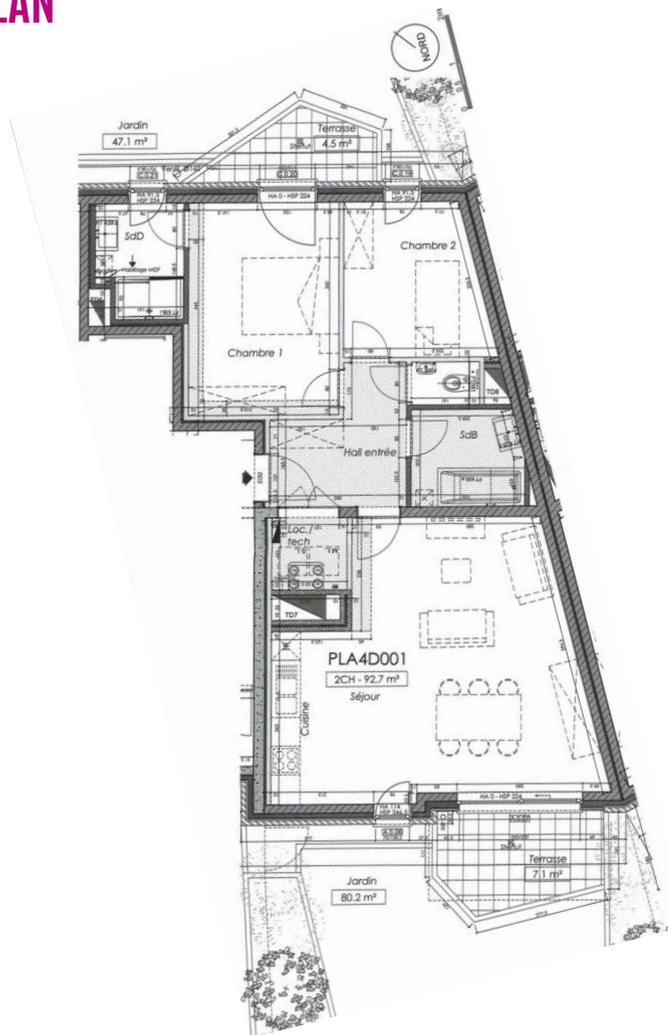
Possibilité pour un primo acquérant de bénéficier de l'abattement des droits d'enregistrement sur une première tranche de 40.000 EUR, soit $40.000 \times 0,125 = 5.000$ EUR d'économie, pour les biens dont le prix de vente est < 350.000 EUR. Pour les biens ayant une valeur de $>$ de 350.000 euros, l'abattement 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. PLAN



! 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	Traditionnelle
Nombre de façades	4

Maçonnerie

Soubassement	Briques
Elévation	Blocs béton
Parement	Briques

Chauffage

Type	Central
Générateur	Commune
Combustible	Gaz de ville
Citerne	Néant
Radiateurs	En acier
Régulation	VT et thermostat
Production d'ECS	Par la chaudière
Répartition	Répartiteurs de chaleur et décompteurs eau chaude

Système de ventilation

Type	VMC de marque Zehnder ComfoAir Q.
------	-----------------------------------

Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Compteur général et décompteur eau chaude
Gaz	Compteur général et répartiteurs de chaleur

Menuiseries extérieures

Châssis	Aluminium
Vitrage	Double
Divers	Barres de tentures et stores

Electricité

Compteur	Bi-horaire
Situation	Sous-sol
Tableau	1

Egouttage

Type	Collectif
Système en place	Micro-station d'épuration

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 solaires	Non
-------------------	-----

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

Extérieurs

Jardin	Oui (x2)
Orientation	N.M.
Terrasse	Oui (x2)
Superficie	N.M.



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

- ☞ Plan de travail stratifié aspect bois.
- ☞ Meubles suspendus : 4 armoires simple porte, 1 armoire double porte.
- ☞ Meubles bas : 1 armoire double porte, 1 armoire simple porte, 2 tiroirs à couverts, 1 tiroirs à casseroles.
- ☞ Colonne : 1 armoire simple porte.
- ☞ Electroménagers : micro-ondes, four traditionnel, table de cuisson 4 zones à induction, frigo, congélateur 3 tiroirs.
- ☞ Sanitaires : évier simple bac en inox avec égouttoir et robinet mitigeur monocommande.



Equipements salle de bains

- ☞ Baignoire de marque Duravit. Panoplie douchette à main. Robinet mitigeur monocommande de marque hansegrohe.
- ☞ Lavabo sur meuble design laqué. Robinet mitigeur monocommande de marque Hansegrohe. Miroir avec éclairage.
- ☞ Radiateur sèches-serviettes.



Equipements salle de douches

- ☞ Grande douche avec tub extra plat. Paroi coulissante en verre. Panoplie douche. Robinet mitigeur thermostatique de marque Hansegrohe.
- ☞ Lavabo sur meuble design laqué. Robinet mitigeur monocommande de marque Hansegrohe. Miroir avec éclairage.
- ☞ Radiateur sèche-serviettes.



Equipements toilette

- ☞ Cuvette suspendue de marque Villeroy & Boch. Chasse économique de marque Geberit.
- ☞ Lave-mains suspendu. Robinet eau froide de marque Hansegrohe.

Equipements buanderie

- ☞ Emplacement machine à laver.
- ☞ Emplacement séchoir à condensation.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Zone d'habitat
Schéma de développement	Classe A → min 35 log/ha
Permis d'urbanisme ?	Oui
Date du permis d'urbanisme	25/09/2017
Objet	Permis unique : construction d'habitations et de bureaux
Lotissement	Non
Prescriptions urbanistiques	Non
Permis d'environnement ?	Oui
Date du permis d'environnement	10/12/2021
Objet	Cabine électrique de transformation et de distribution équipée d'un transformateur d'une puissance de 250 Kva
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 03/10/2023

*Note : les informations urbanistiques seront disponibles sur demande, 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.*

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 CO₂
Consommation spécifique d'énergie primaire
Consommation théorique totale d'énergie primaire
Label

20210609515238
22,85 kg CO₂/m².an
119 kWh/m².an
11 003 kWh
B

Attestation de conformité électrique

Conformité
Date du contrôle
Conforme jusqu'au

Oui
12/02/2020
12/02/2045

Fluxys

Canalisation à proximité
Date du courrier

Non
13/09/2023

BDES

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

Pas d'indice de pollution
En attente du notaire
En attente du notaire

Aléa d'inondation

Zone
Axe de ruissellement

Aléa faible d'inondation d'après
WalOnMap
Oui d'après WalOnMap

DIU

Oui



12. COPROPRIETE

Nom de la copropriété

Résidence **DOYENNE** du **PLATEAU D'ERPENT**

Quotités dans les parties communes :

Appartement PLA4D00

Cave K.013

Parking P.025

TOTAL

210/10.000èmes

4/10.000èmes

12/10.000èmes

226/10.000èmes

Frais

Frais liés à l'acquisition de parties communes

Dettes dues à l'association des copropriétaires

Néant

Néant

Fonds au 30/09/2022

Fonds de roulement général

Fonds de réserve

35.000 EUR, soit 791 EUR pour les lots concernés

Aucun

Litiges en cours

À l'AG du 02/10/2023 est mis à l'ODJ, le lancement, ou pas, d'une procédure à l'encontre du promoteur pour des malfaçons

Actes de base

Disponible ?

Date de l'acte de base

Acte de base modificatif ?

Date de l'acte de base modificatif

Oui

05/09/2018

Non

Néant

Décomptes de charges (chauffage et eau compris)

Disponibles ?

Quelle année ?

Montant mensuel à charge du propriétaire

Oui

2020-2021 et 2021-2022

172,49 EUR dont 152,99 EUR à charge du locataire

PV d'AG

Disponibles ?

Quelles années ?

Oui

10/03/2020, 10/05/2022 et 30/01/2023

Coordonnées du syndic :
Syndic OP

Tél.: 081.84.14.84

Av. des Dessus de Lives 2
5101 LIVES-SUR-MEUSE

13. PUBLICITES ET VISITES

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

14. NOS RESEAUX



facebook

