



**PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS**

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

# Rue de Balart 91 5000 - NAMUR

— Maison 4 chambres + jardin —



4



173 m<sup>2</sup>



2

**235.000**





# 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. 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).

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

Certes, ce ne sont pas les “jardins suspendus de Babylone”, néanmoins le jardin suspendu de cette maison intéressante, proche du centre ville, lui confère un atout de charme. Cette maison est intéressante par sa situation, par sa distribution limpide ouvrant la perspective à un habitat groupé, son installation électrique conforme, sa nouvelle toiture (2013),...

Implantée sur un terrain de +/- 1,50 ares, elle développe une superficie habitable de +/- 173 m<sup>2</sup> et est composée comme suit sur 4 niveaux ; sous-sol: caves. Rez-de-chaussée : salon, salle à manger, cuisine, hall. Etage 1 : hall, 2 chambres, 1 salle de bains. Etage 2 : hall, 2 chambres, 1 salle de douches.

Grenier de rangement.

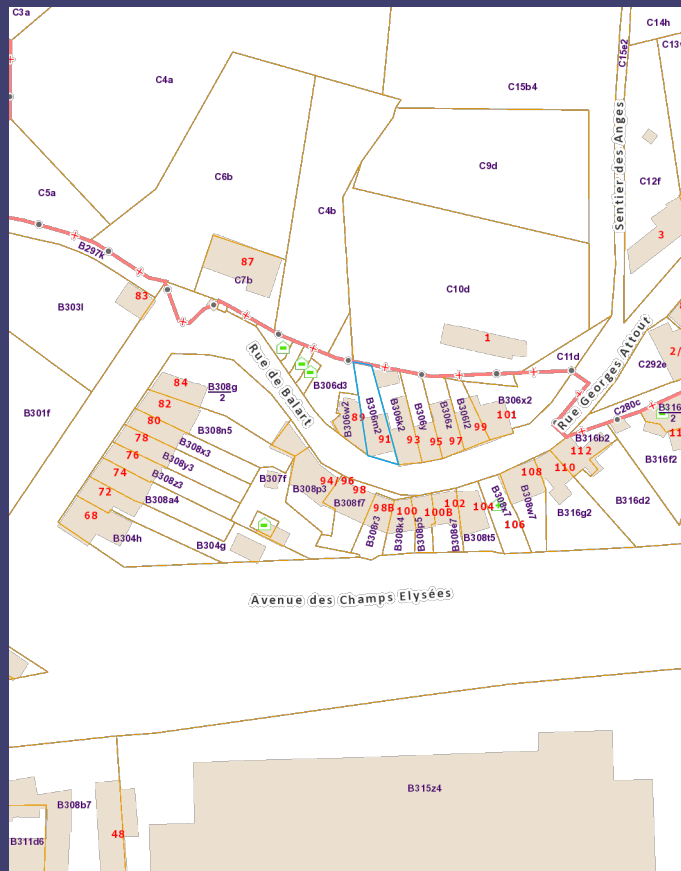
Inutile de se déplacer en Mésopotamie ! Namur est bien plus proche.

## 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, 1<sup>ère</sup> division, section B, numéro 306M2/P0000



## 4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	L : 50°46'89" N L : 4°88'34" E
Contenance du terrain	1 are 50 centiares
Superficie habitable (*)	+/- 173 m <sup>2</sup>
Superficie utile (**)	+/- 219 m <sup>2</sup>
Superficie jardin	+/- 80 m <sup>2</sup>
Superficie living	+/- 34 m <sup>2</sup>
Nombre de chambres	4
Nombre de salle d'eau	2
Nombre de toilettes	3
Nombre de garage	0
Année ou période de construction	Entre 1900 et 1918
Orientation	Sud en façade avant
Disponibilité	À l'acte

(\*) 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 sous-sol, patio 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, sous-sol et patio compris.

! 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

**235.000 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 »

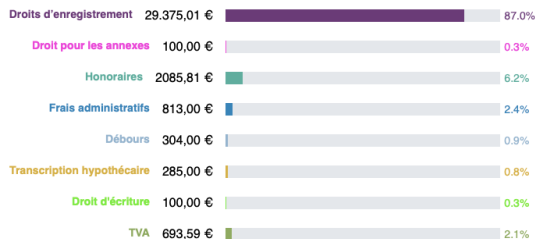
### Informations fiscales

€ Revenu cadastral net	<b>746,00 EUR</b>
€ Revenu cadastral indexé (2020)	<b>+/- 1.380,00 EUR (RC x 1,8630)</b>
€ Précompte immobilier (2020)	<b>+/- 773,66 EUR (RCI x 0,560625)</b>

### Frais d'acquisition\*

Dans le cas où les droits d'enregistrement sont de 6 % (XX enfants à charge), le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **21.376,79 EUR**.

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 **33.756,41 EUR**.



Possibilité pour un primo acquérant de bénéficier de l'abattement des droits d'enregistrement sur une première tranche de 20.000 €, soit  $20.000 \times 0,125 = 2.500$  € 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

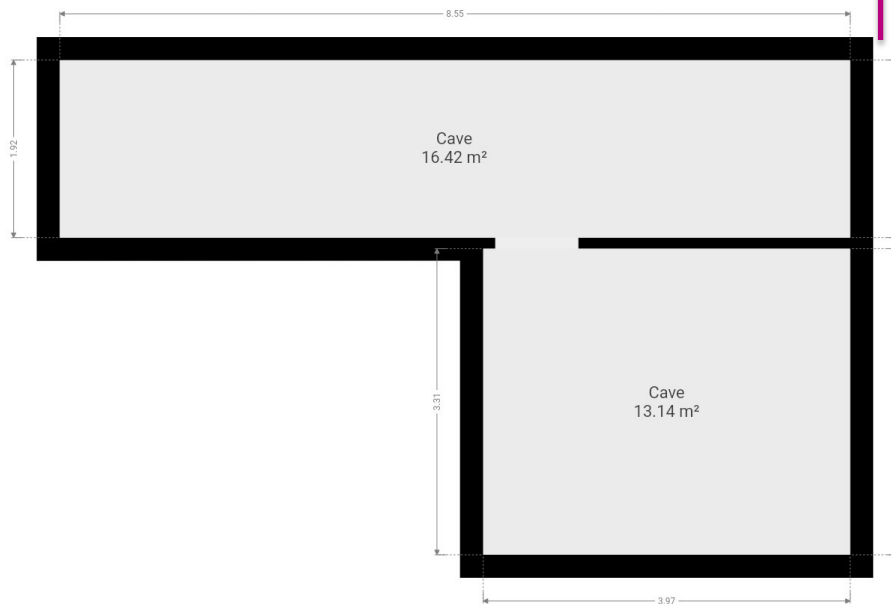


## 6. PLANS | SOUS-SOL

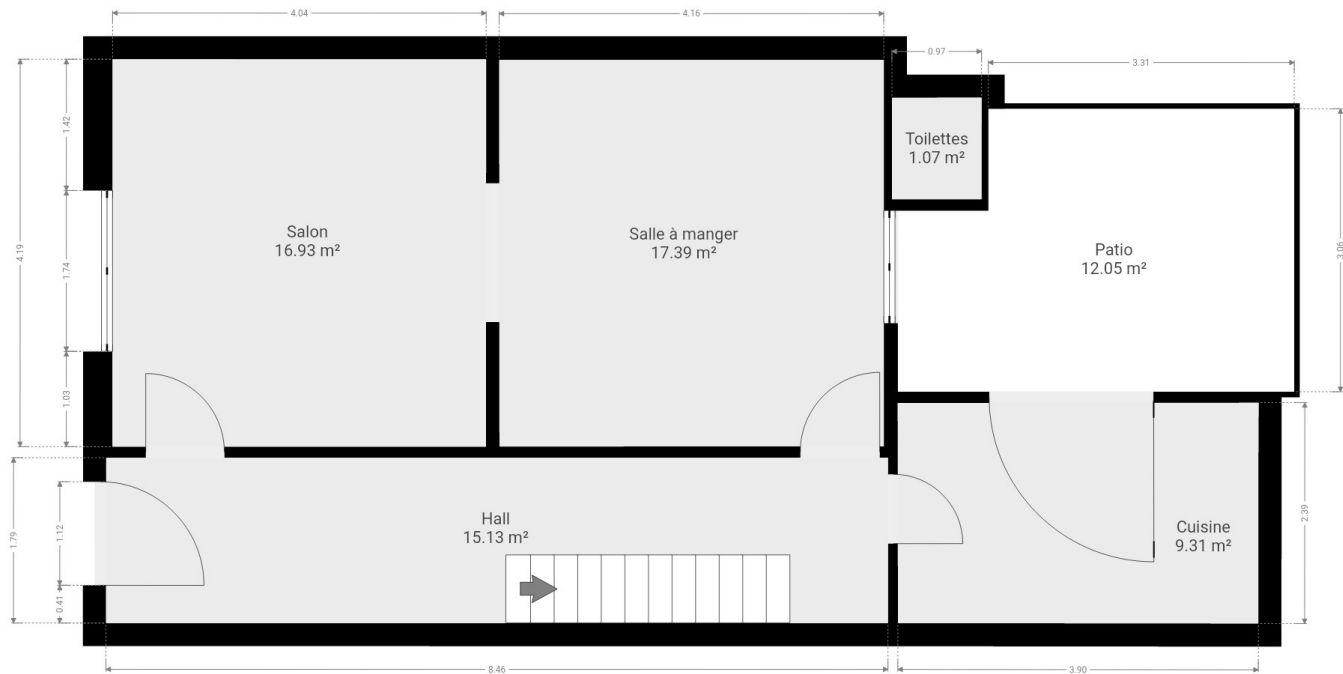
**! TIPS !**



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. PLANS | REZ-DE-CHAUSSEE



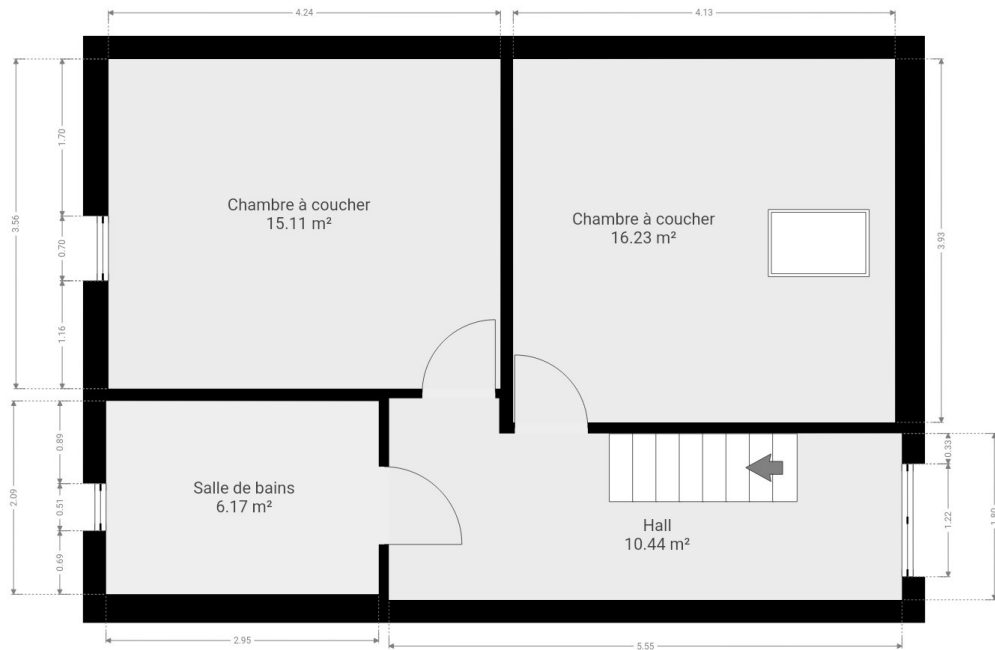
# 6. PLANS | 1<sup>er</sup> ETAGE



CE CROQUIS EST FOURNI EN LETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORTIE.



## 6. PLANS | 2<sup>ème</sup> ETAGE



CE CROQUIS EST FOURNI EN LETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORTE.

# 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	2

## Toiture

Type	Mansarde 2 versants
Charpente	Traditionnelle
Couverture de toit	XX
Gouttière et descentes d'EP	Zinc

## Maçonnerie

Soubassement	Pierres
Élévation	Briques
Parement	Briques

## Isolation

Voir chapitre sur les certifications

## Chauffage

Type	Individuel
Appareillage	Convecteurs
Combustible	Gaz naturel
Régulation	Par VT ou thermostat d'ambiance
Production d'ECS	Par un boiler électrique

## Système de ventilation

Type	Extracteur d'air dans la salle de bains
------	---

## Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Individuel
Gaz	Individuel

## Menuiseries extérieures

Châssis	PVC et bois
Vitrage	Double
Divers	Volets roulants sur certaines fenêtres

## Electricité

Compteur	Intelligent
Situation	Rez-de-chaussée (hall d'entrée)

## Egouttage

Type	Collectif
Système en place	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 solaires	Non
-------------------	-----

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

## Extérieurs

Jardin	Oui
Contenance	+/- 80 m <sup>2</sup>
Terrasse	Oui, couverte
Superficie	+/- 12 m <sup>2</sup>



« 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

Fibre de verre.

## Mobilier

Meubles bas: 1 armoire double porte, 1 armoire simple porte, 1 tiroir.

## Electroménagers

☞ Four (IGNIS).

## Sanitaires

Evier simple bac en inox.  
Robinet mitigeur  
monocommande. Egouttoir.



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

## Revêtement de sol

Revêtement souple de type vinyle.

## Murs intérieurs

Plafonnés.

## Sanitaires

- ☞ Baignoire encastrée.
- ☞ Panoplie douchette à main.
- ☞ Robinet mitigeur monocommande (GROHE).
- ☞ WC sur pied. Chasse économique.
- ☞ Evier suspendu. Robinet mitigeur monocommande.
- ☞ Miroir. Etagère. Eclairage.
- ☞ Radiateur sèche-serviettes.



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

## Revêtement de sol

Revêtement souple de type vinyle.

## Murs intérieurs

Plafonnés.

## Sanitaires

- ☞ Douche à l'italienne.  
Panoplie douchette à main.  
Robinet mitigeur monocommande.
- ☞ WC sur pied. Chasse économique.
- ☞ Evier sur pied. Robinet mitigeur monocommande.
- ☞ Miroir. Eclairage.
- ☞ Radiateur sèche-serviettes.



## 8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	<b>Habitat</b>
Schéma de développement	<b>En attente</b>
Permis d'urbanisme ?	<b>Non</b>
Date du permis d'urbanisme	<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>En attente de la Commune de Namur, demandés le 26 septembre 2023</b>
Contraintes géotechniques	<b>En attente</b>

*Note : les informations urbanistiques seront disponibles sur demande, dès réception. Les informations urbanistiques ont été demandées le 26 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	Néant
Date de début de bail	Néant
Durée du bail	Néant
<u>Loyer</u>	
Loyer de base	Néant
Loyer indexé	Néant
<u>Charges</u>	
Charges communes	Néant
Charges privatives	Néant
<u>Garantie locative</u>	
Montant	Néant
Type	Néant
<u>Etat des lieux</u>	
Présence	Néant
Date de l'état des lieux	Néant
<u>Enregistrement</u>	
Enregistrement du bail	Néant
Enregistrement de l'état des lieux	Néant

**! TIPS !**

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



## 10. 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.

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

Valable jusqu'au

Oui

20/09/2023

20/09/2048

### Certificat énergétique

Code unique

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

Consommation spécifique d'énergie primaire

Consommation théorique totale d'énergie primaire

Label

20160201012983

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

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

63.462 kWh

E

### Fluxys

Canalisation à proximité

Date du courrier

Oui

26/09/2023

### BDES

Résultat

Date de l'extrait

Date de validité de l'extrait

Pas d'indice de pollution

En attente

En attente

### Aléa d'inondation

Zone

Axe de ruissellement

Moyen

Moyen



# 12. PUBLICITES ET VISITES

Vous souhaitez visiter ?

Vous voulez plus d'informations ?

contactez la personne en charge du dossier



PIERRE  
MARLAIR

& co

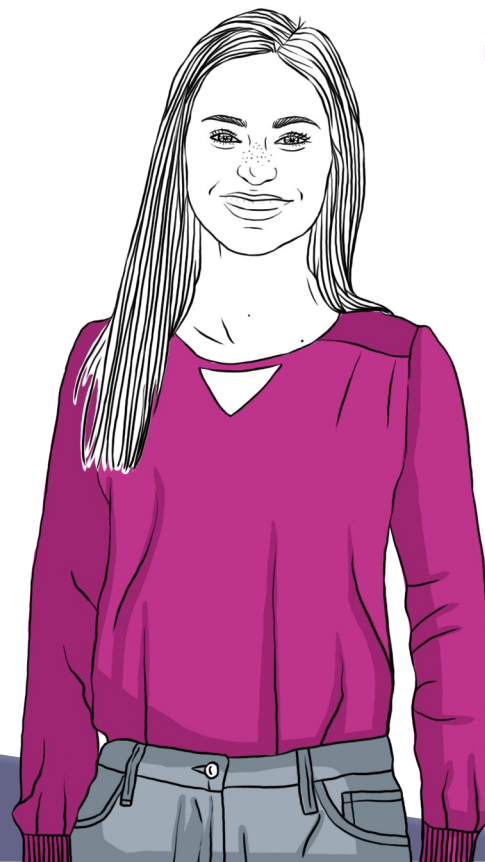
NOUS VOUS  
ÉTONNERONS

Manon DETHY

Stagiaire IFAPME

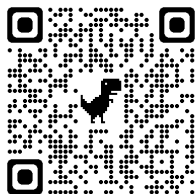
0470.10.91.02

manon@pierremarlair.be





## 13. NOS RESEAUX



facebook

