



**PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS**

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

# Rue de Dave, 190 bte 9 5100 JAMBES

**Appartement 4 chambres à l'état neuf**



4



118 m<sup>2</sup>



2

**320.000 €**



# 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

Situé à proximité immédiate du centre-ville de Jambes, de nombreux commerces, de la gare de Jambes, d'écoles et toutes autres commodités, cet appartement neuf (dans un immeuble construit en 2003), et situé au troisième étage d'un petit immeuble comprenant 9 appartements vous étonnera par de nombreux aspects. Espace, luminosité, équipements de qualité, électricité conforme au RGIE (électricité) et disposant d'un excellent PEB (B), il dispose également d'un emplacement de parking privatif extérieur et de l'accès à un jardin collectif.

Développant une superficie habitable de +/- 118 m<sup>2</sup>, il est composé comme suit : living ouvert pour cuisine-salon-salle à manger (cuisine à placer par l'acquéreur), chambre principale avec accès à sa salle de douches privative, trois chambres supplémentaires, salle de douches complémentaire, buanderie-chaufferie, halls.

Nous épinglons : charges communes faibles, appartement cosy, situation exceptionnelle, tous compteurs individuels, chauffage par le sol, chaudière BUDERUS au gaz à condensation, châssis bois DV et velux. Très belle opportunité pour une première acquisition ou pour un investissement !

## 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, 4<sup>ème</sup> division Jambes, section F, numéro 22  
Pré cadastration en attente.



## 4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°44'10" N L : 4°89'48" E
Nom de la résidence	Victoria
Contenance du terrain	25 ares 76 centiares
Superficie nette habitable (*)	+/- 118 m <sup>2</sup>
Superficie living	+/- 32 m <sup>2</sup>
Nombre de chambres	4
Nombre de pièces d'eau	2
Année ou période de rénovation	2023
Année ou période de construction	2003
Disponibilité	À l'acte
Etat du bien	Neuf

(\*) 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

**320.000 €**

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 (n° 9)

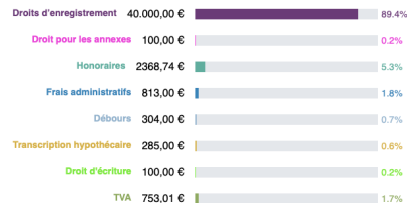
☺ Revenu cadastral net	En attente de fixation (pré-cadastration)
☺ Revenu cadastral indexé	En attente de fixation (pré-cadastration)
☺ Précompte immobilier	En attente de fixation (pré-cadastration)

#### Cave (n° 8)

☺ Revenu cadastral net	En attente de fixation (pré-cadastration)
☺ Revenu cadastral indexé	En attente de fixation (pré-cadastration)
☺ Précompte immobilier	En attente de fixation (pré-cadastration)

### Frais d'acquisition\*

Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **44.723,75 EUR** sur base du prix annoncé.

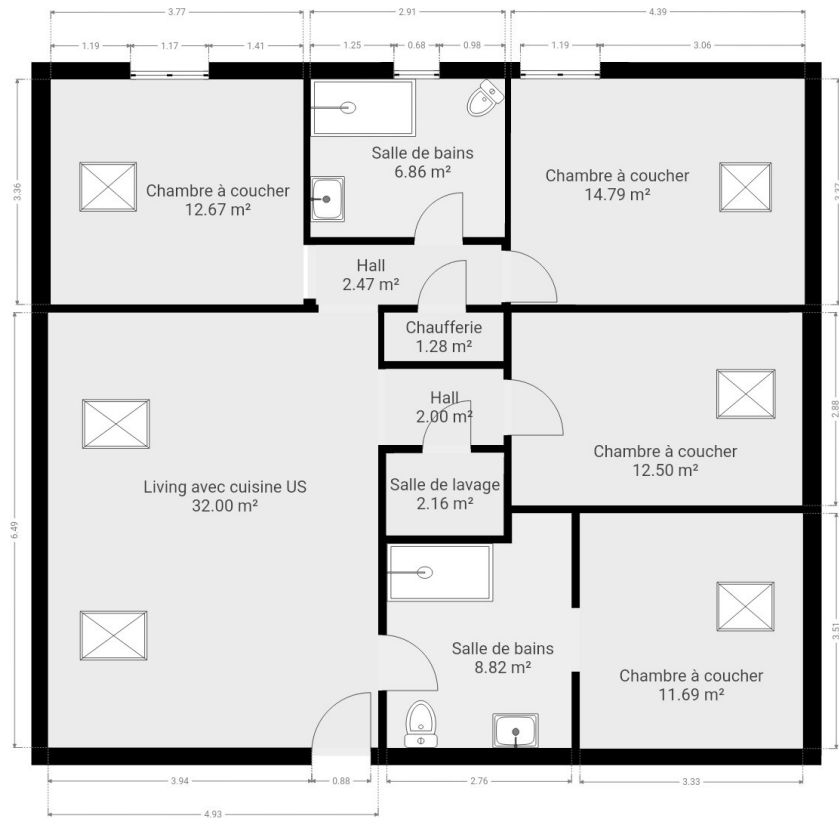


Possibilité pour un primo acquérant de bénéficier de l'abattement des droits d'enregistrement sur une première tranche de 40.000 €, soit  $40.000 \times 0,125 = 5.000$  € d'économie. Conditions à respecter : renseignement en l'agence.

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 | 3<sup>ème</sup> étage



# 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	3

## Maçonnerie

Soubassement	Pierre bleue
Élévation	Blocs béton
Parement	Briques

## Isolation

Voir chapitre sur les certifications

## Chauffage

Type	Chauffage sol
Appareillage	Chaudière à condensation (BUDERUS)
Combustible	Gaz de ville
Régulation	Thermostat d'ambiance
Production d'ECS	Par la chaudière

## Système de ventilation

Type	Extracteur d'air
------	------------------

## Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Individuel
Gaz	Individuel

## Menuiseries

Châssis	Bois
Vitrage	Double
Divers	Fenêtre de toit de type Velux

## Electricité

Compteur	Bi-horaire
Situation	Hall commun (rez)
Tableaux	1

## Egouttage

Type	Collectif
Système en place	Fosse septique

## 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, commun
Contenance	N.M
Orientation	Ouest
Balcon	Non
Superficie	Néant
Orientation	Néant



**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 peints.

### Plafond

Plafonné et peint. Spots encastrés.

### Equipements

☞ À prévoir par l'acquéreur.

### Electroménagers

☞ À prévoir par l'acquéreur.





# 7. EQUIPEMENTS & FINITIONS Détails des pièces : salle de douches 1

## Revêtement de sol

Carrelage.

## Murs intérieurs

Murs partiellement carrelés.

## Plafond

Plafonné et peint.

## Equipements

- ☞ Receveur de douche. Robinet mitigeur thermostatique de marque NOBILI. Pommeau casserole. Paroi en verre.
- ☞ Lavabo sur meuble de rangement 2 tiroirs. Robinet mitigeur monocommande de marque NOBILI.
- ☞ Cuvette suspendue. Chasse économique.



## 7. EQUIPEMENTS & FINITIONS Détails des pièces : salle de douches 2

### Revêtement de sol

Carrelage.

### Murs intérieurs

Murs partiellement carrelés.

### Plafond

Plafonné et peint.

### Equipements

- ☞ Receveur de douche. Robinet mitigeur thermostatique de marque NOBILI. Paroi en verre.
- ☞ Lavabo sur meuble de rangement 2 tiroirs. Robinet mitigeur monocommande de marque NOBILI.
- ☞ Cuvette suspendue. Chasse économique.



## 8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	<b>Habitat</b>
Schéma de développement	<b>Classe A (min 35 log/h)</b>
Permis d'urbanisme ?	<b>Oui</b>
Date du permis d'urbanisme	<b>2000; 2020; 2023</b>
Objet	<b>Construction d'un immeuble à appartements; Refus aménagement du volume sous-toiture en vue de créer 3 logements; aménagement de 2 logements dans les combles d'un immeuble à appartements</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 01/08/2023</b>

*Note : les informations urbanistiques seront disponibles sur demande, dès réception. Les informations « urbanistiques » ont été reçues le 1er août 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

Néant.

**! 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

20240118000402  
20 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an  
105 kWh/m<sup>2</sup>.an  
10.945 kWh  
B

## Attestation de conformité électrique

Conformité  
Date du contrôle  
Conforme jusqu'au

Conforme  
Attestation sera fournie pour l'acte  
Attestation sera fournie pour l'acte

## Attestation d'étanchéité de la citerne à mazout

Date du contrôle  
Résultat  
Conforme jusqu'au

Sans objet → gaz  
Néant  
Néant

## Fluxys

Canalisation à proximité  
Date du courrier

Non  
21/09/2023

## BDES

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

Gris (pas d'indice de pollution)  
14/07/2023  
14/03/2024

## Aléa d'inondation

Zone  
Axe de ruissellement

Nul  
Non



# 13. COPROPRIETE

Nom de la copropriété

Victoria

Quotités dans les parties communes :

Appartement (9) + Cave (8)

107/10.000èmes

Frais

Frais liés à l'acquisition de parties communes

Non

Dettes dues à l'association des copropriétaires

Non

Fonds

Fonds de roulement (pour la copropriété)

3.000€ → 321€ pour le lot concerné

Fonds de réserve

1.750€

Litiges en cours

Non

Acte de base

Disponible ?

Oui

Date de l'acte de base

12/07/2021

Acte de base modificatif ?

Oui

Date de l'acte de base modificatif

En cours de rédaction

Décomptes de charges

Disponibles ?

Non – appartement nouvellement créé dans la copropriété

Quelle année ?

/

Charges mensuelles communes prop. totales à prévoir

+/- 32 EUR par mois

Pour

Nettoyage communs, entretiens divers, électricité des communs, assurance incendie,...

Charges privatives à prévoir pour occupant

Oui : gaz, eau, électricité

PV d'AG

Disponibles ?

Oui

Quelles années ?

2022, 2023

Coordonnées du  
syndic :  
Copropriétaire et  
occupant

# 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

