



**PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS**

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

# Route de Saint-Gérard 29 5100 - WEPION/NAMUR

**Manoir 5 chambres (poss. 8) avec piscine sur un terrain de 22,80 ares**



5 (poss. 8)



352 m<sup>2</sup>



3

**890.000**





# 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. NOS RÉSEAUX
12. PUBLICITÉ ET VISITES



# 1. PRÉSENTATION 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.

Venez découvrir le charme intemporel de ce magnifique manoir du XVIII<sup>e</sup> siècle, situé dans un cadre enchanteur sur une parcelle de terrain de 22,80 ares.

Cette propriété exceptionnelle, orientée Nord-Est en façade arrière, a été méticuleusement préservée et offre une combinaison parfaite entre élégance classique et confort moderne.

Caractéristiques principales :

Superficie utile de +/- 555 m<sup>2</sup> dont +/- 352 m<sup>2</sup> nets.

Maison principale avec 4 chambres et 2 salles d'eau, offrant la possibilité d'aménager jusqu'à 7 chambres et 3 salles d'eau.

Gîte indépendant d'une chambre, idéal pour les invités ou pour générer un revenu supplémentaire.

Agrandissement réalisé en 2022, offrant des espaces de vie généreux et lumineux.

Extérieurs aménagés avec soin, comprenant de multiples terrasses offrant des vues pittoresques, une piscine rafraîchissante et un poolhouse pour des moments de détente et de loisirs inoubliables.

Classe énergétique PEB D, pour une efficacité énergétique optimale tout en préservant l'histoire et le caractère de la propriété.

Ce manoir respire l'histoire et le raffinement, avec ses éléments architecturaux d'origine préservés et ses finitions de qualité.

Chaque pièce raconte une histoire, tandis que les espaces extérieurs offrent un cadre idyllique pour se détendre et se divertir en toute intimité.

Voilà une opportunité rare de posséder une propriété emblématique, imprégnée d'histoire et de prestige.

Ne manquez pas cette occasion unique de devenir le gardien de ce trésor architectural exceptionnel. Contactez-nous dès aujourd'hui pour organiser une visite et découvrir tout le potentiel de cette propriété remarquable.

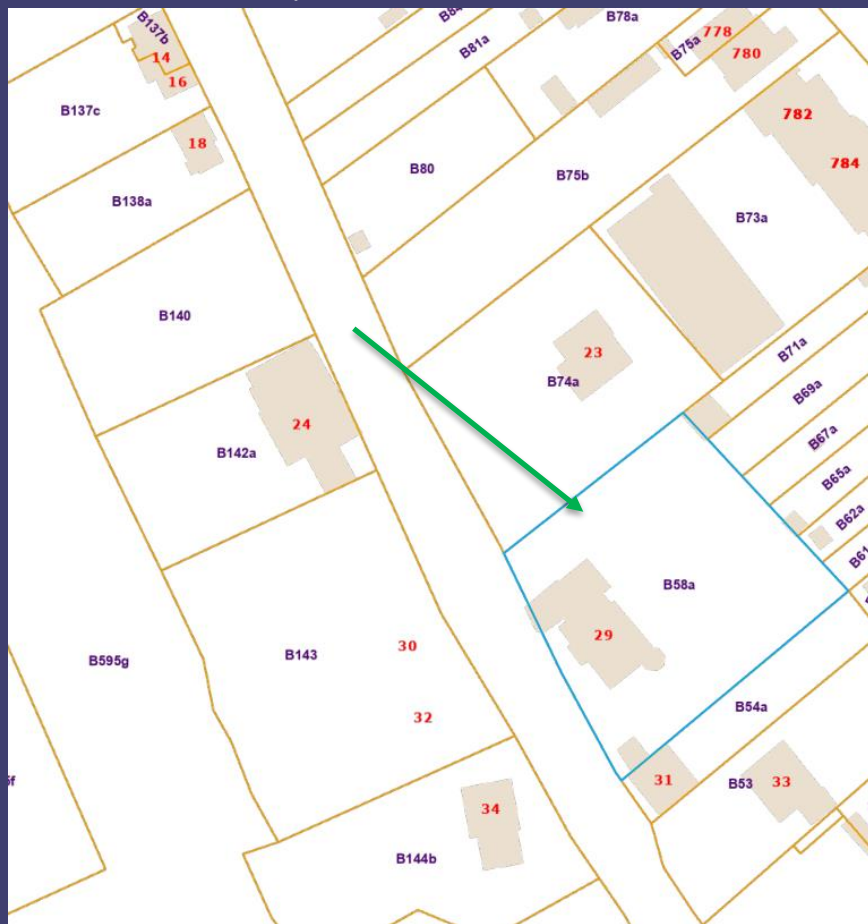


## 2. CONDITIONS DE LA VENTE

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, 5<sup>ème</sup> division, Wépion, section B, numéro 58A P0000.



## 4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Situation	I : 50°25'32" N L : 4°51'34" E
Contenance du terrain	22 ares 80 centiares
Superficie habitable (*)	+/- 352 m <sup>2</sup>
Superficie utile (**)	+/- 555 m <sup>2</sup>
Superficie jardin/terrasses	+/- 20 ares
Nombre de chambres	5 (possibilité 8)
Nombre de pièces sanitaires	2
Année ou période de construction	XVIII <sup>ème</sup> siècle
Année ou période de rénovation	Entre 2000 et 2022
Orientation	Nord-Est en façade arrière
Disponibilité	À l'acte

(\*) 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. Hors étage 2. Hors sous-sol 1.

(\*\*) 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. Étage 2 compris. Sous-sol 1 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  
**890.000 EUR**

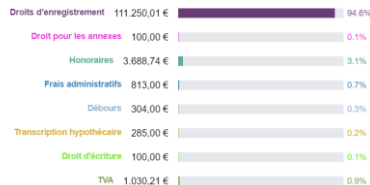
Ce prix est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre. Sous réserve d'acceptation du propriétaire. Voir « Conditions de la vente ».

### Informations fiscales

Revenu cadastral net	<b>2.045,00 EUR</b>
Revenu cadastral indexé (2022)	<b>+/- 4.277,11 EUR (RC x 2,0915)</b>
Précompte immobilier (2022)	<b>+/- 2.397,85 EUR (RCI x 0,560625)</b>

### 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 **117.570,96 EUR**.



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  $> 350.000$  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 | ETAGE 1

**! 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 »

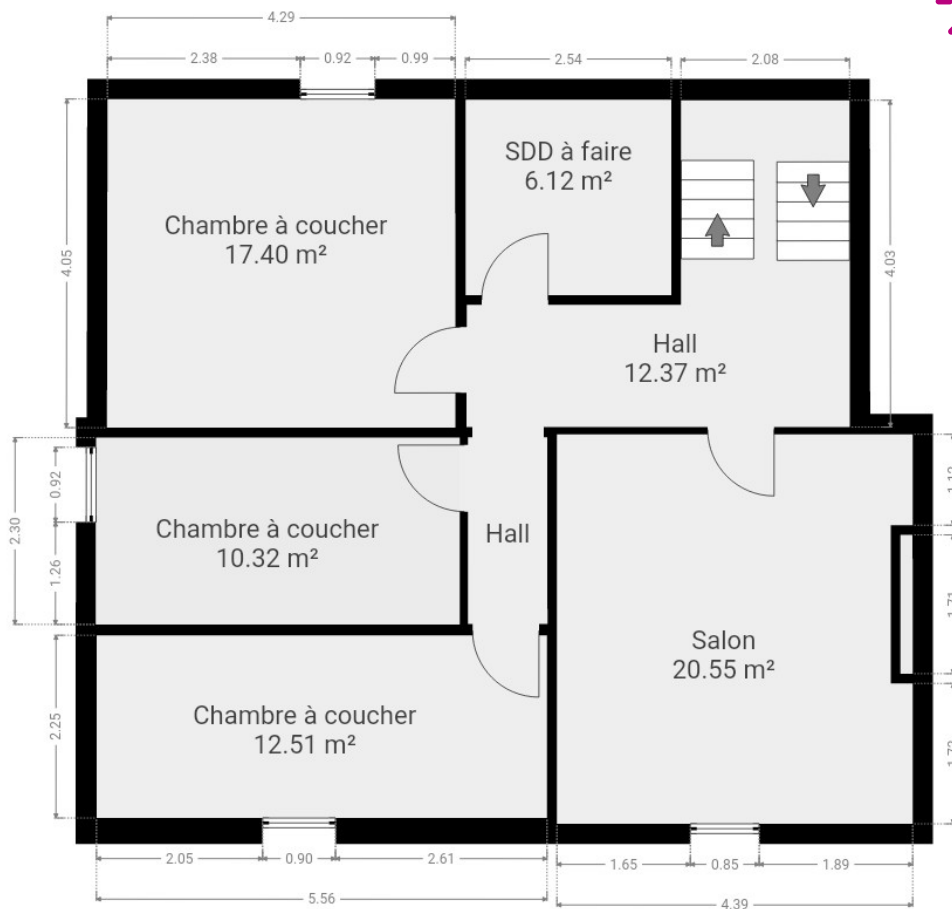


## 6. CROQUIS | ETAGE 2

**! 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 1

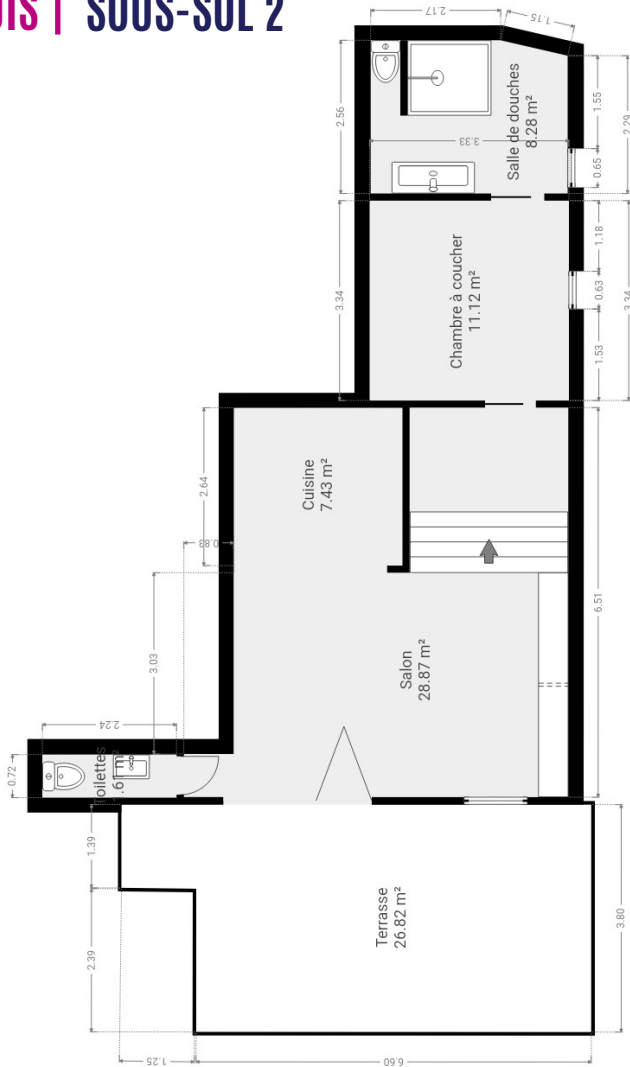
**! TIPS !**



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 2



**! 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	Traditionnel
Nombre de façades	4 façades

## Toiture

Type	Multiples versants
Charpente	Traditionnelle en bois
Couverture de toit	Ardoises naturelles
Gouttière et descentes d'EP	Zinc

## Maçonnerie

Soubassement	Briques
Elévation	Blocs béton et blocs d'Argex
Parement	Briques

## Isolation

Voir certificat énergétique

## Chauffage

Type	Individuel
Générateur	Chaudière murale à condensation de marque Vaillant
Energie	Gaz propane (citerne aérienne de 1.600 litres)
Radiateurs	Radiateurs, convecteurs ou ventilo-convecteurs
Régulation	Thermostat d'ambiance
Production d'ECS	Ballon couplé à la chaudière
Chauffage d'appoint	K7 (grand salon), poêle à bois (petit salon), poêle à pellets (ancienne cuisine) et insert gaz (gîte)

## Système de ventilation

Type	Extracteurs
------	-------------

## Menuiseries extérieures

Châssis	Aluminium ou PVC
Vitrage	Double

## Electricité

Compteur	Bihoraire
Situation	Hall d'entrée

## Egouttage

Type	Communal
Système en place	Tout à l'égoût

## Divers

Citerne à eau de pluie	Non
Capacité	Néant
Reliée à une pompe ?	Néant

Panneaux photovoltaïques	Non
Nombre	Néant
Puissance	Néant
Certificats verts ?	Néant

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

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

## Extérieurs

Jardin	Oui
Contenance	+/- 2000 m <sup>2</sup>
Orientation	Nord-Est
Terrasses	Oui x3
Superficie	+/- 46 m <sup>2</sup> (prolongement cuisine), +/- 27 m <sup>2</sup> (gîte), non mesurée pour celle de la piscine
Orientation	Nord-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

Béton ciré.

## Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

## Mobilier

- ☞ Meubles bas : 12 tiroirs à casseroles.
- ☞ Colonne : 6 armoires simple porte.
- ☞ Table centrale pouvant accueillir 10 personnes.

## Electroménagers

- ☞ Frigo américain avec distributeur de glaçons.
- ☞ Four traditionnel.
- ☞ Four à vapeur.
- ☞ Four à micro-ondes.
- ☞ Table de cuisson à induction 4 zones.
- ☞ Hotte.

## Sanitaires

Evier simple bac en résine. Robinet mitigeur monocommande.

## Divers

- ☞ Emplacement lave-vaisselle.
- ☞ Nombreux spots encastrés.
- ☞ Accès terrasse.



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

## Revêtement de sol

Carrelage.

## Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Partiellement carrelés.

## Equipements

- ☞ Baignoire encastrée. Robinet mitigeur monocommande. Panoplie douchette à main.
- ☞ Lavabo suspendu. Robinet mitigeur monocommande.
- ☞ Douche encastrée. Paroi amovible en PVC. Robinet mitigeur monocommande. Panoplie douche.
- ☞ Accessoires.



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

## Revêtement de sol

Carrelage.

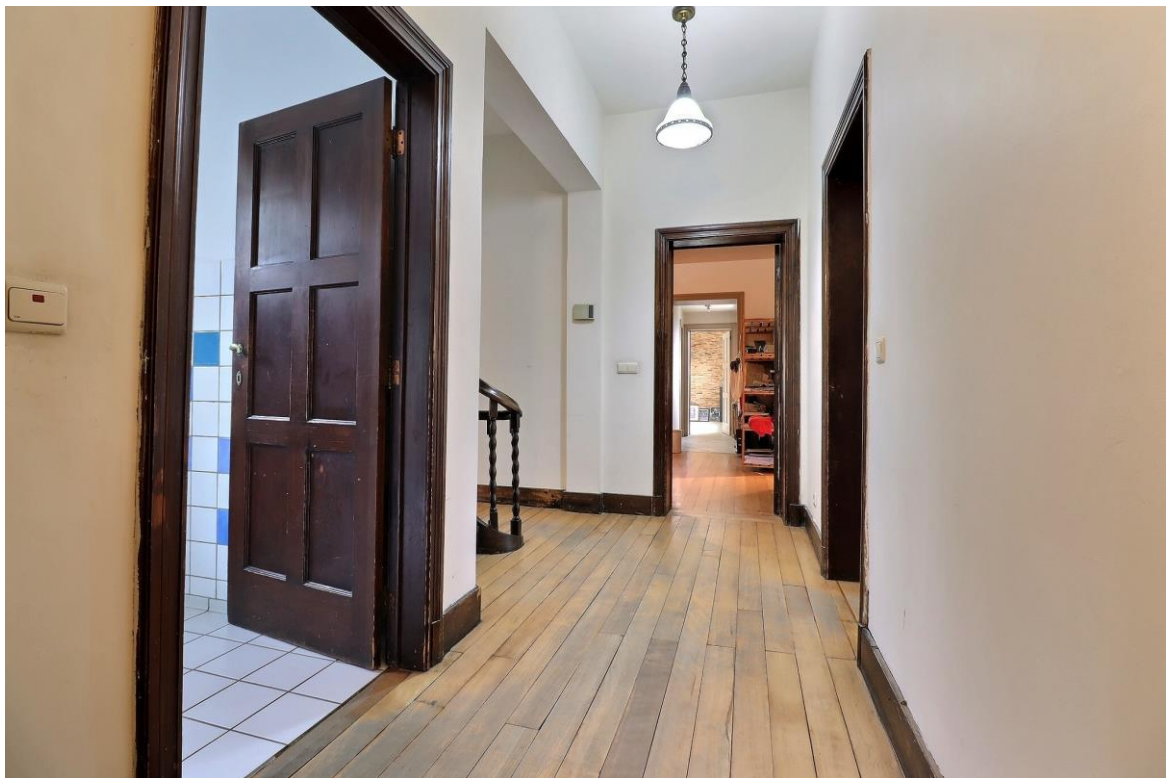
## Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Partiellement carrelés.

## Equipements

- ☞ Cabine de douche d'angle. Robinet mitigeur. Panoplie douche.
- ☞ Lavabo suspendu. Robinet mitigeur monocommande.
- ☞ Cuvette sur pied. Chasse économique.
- ☞ Radiateur sèches-serviettes.
- ☞ Accessoires.



# 7. EQUIPEMENTS & FINITIONS | Détails des pièces : cuisine du gîte

## Revêtement de sol

Carrelage de grès cérame.

## Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

## Mobilier

- ☞ Plan de travail en pierre naturelle.
- ☞ Meubles de rangement en suffisance.

## Electroménagers

- ☞ Cave à vin (La Sommelière).
- ☞ Lave-vaisselle encastré (AEG).
- ☞ Four traditionnel (AEG).
- ☞ Frigo encastré (AEG).
- ☞ Table de cuisson à induction 4 zones avec hotte intégrée (AEG).

## Sanitaires

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

## Divers

- ☞ Leds sous meubles.



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

## Revêtement de sol

Carrelage.

## Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Partiellement carrelés.

## Equipements

- ☞ Douche à l'italienne. Robinet mitigeur monocommande. Pommeau casserole. Douchette.
- ☞ Meuble lavabo design avec 2 tiroirs et étagères. Robinet mitigeur monocommande. Miroir éclairé.
- ☞ Cuvette suspendue. Chasse économique.
- ☞ Radiateur sèche-serviettes.
- ☞ Accessoires.





## 8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	<b>Habitat</b>
Schéma de développement	<b>Classe C (0 à 7 log/h)</b>
Permis d'urbanisme ?	<b>Non</b>
Date du permis d'urbanisme	<b>Sans objet</b>
Objet	<b>Sans objet</b>
Régularisation	<b>Oui (en cours)</b>
Date de l'introduction	<b>12/02/2024</b>
Objet	<b>Régularisation des abords d'une maison unifamiliale</b>
Permis de lotir ?	<b>Non</b>
Date du permis de lotir	<b>Sans objet</b>
Objet	<b>Sans objet</b>
Permis d'environnement ?	<b>Oui</b>
Date du permis d'environnement	<b>10/03/2020</b>
Objet	<b>Déclaration environnementale : citerne à gaz aérienne inférieure à 5.000 litres</b>
Certificat d'urbanisme ?	
Date du certificat d'urbanisme	
Objet	
Constat d'infraction ?	<b>Non</b>
Date du PV de constat	<b>Sans objet</b>
Objet	<b>Sans objet</b>
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	<b>Reçues le 09/04/2024</b>

## 9. SERVITUDES ET CONDITIONS SPÉCIALES

Le titre de propriété ne contient pas de condition(s) spéciale(s) ou de servitudes.

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

*Note : les informations urbanistiques, reçues le 09/04/2024, 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

Non  
08/04/2024  
08/04/2025

## Certificat énergétique

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

20240417009306  
58 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an  
279 kWh/m<sup>2</sup>.an  
140 222 kWh/an  
D

## Fluxys

Canalisation à proximité  
Date du courrier

Non  
25/03/2024

## BDES

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

Pas d'indice de pollution  
22/04/2024  
22/10/2024

## Aléa d'inondation

Zone  
Axe de ruissellement

Aléa moyen d'après la  
Commune  
Oui d'après WalOnMap

## DIU

Oui (non professionnel)

**! 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

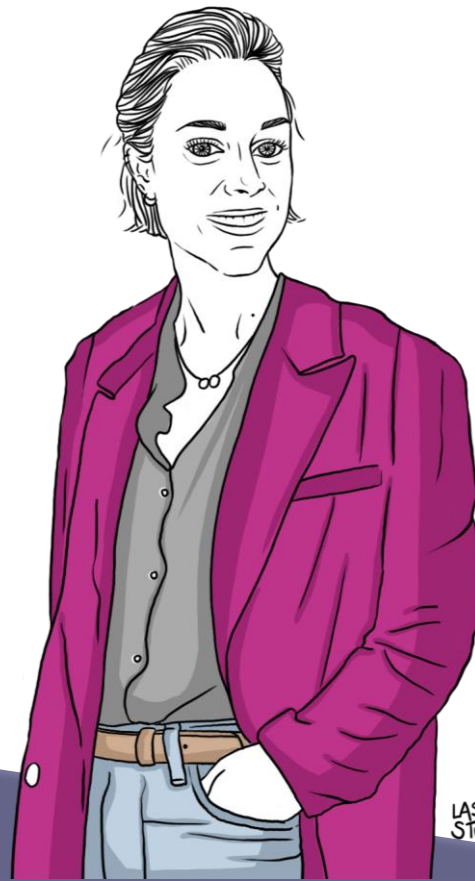
NOUS VOUS  
ÉTONNERONS

Justine MARLAIR

N° IPI : 505.520

0498.82.53.92

[justine@pierremarlair.be](mailto:justine@pierremarlair.be)



LASKA  
STUDIO