



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue du Capitaine Jomouton 46 bte 32 5100 - JAMBES

Appartement 2 ch.+ park. int. + cave



2



108 m²



1

330.000 €



TABLE DES MATIÈRES

1. PRESENTATION DU BIEN
2. CONDITIONS DE LA VENTE
3. NOTIFICATION CADASTRALE
4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX
5. FINANCIER ET FRAIS
6. CROQUIS
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 en appelant le 081.840.840.

Proximité immédiate de la Meuse ! Dans une résidence récente, cet appartement hyper-équipé est entièrement adapté PMR. Situé au 3ème étage (ascenseur) de la résidence BAMBOU, il dispose de tout le confort nécessaire (isolation soignée, chaudière individuelle, cuisine hyper-équipée, buanderie,...) ! Développant une superficie habitable de +/- 108 m², il est composé comme suit : vaste living ouvert prolongé par un balcon, cuisine hyper-équipée, deux chambres, salle de bains avec douche à l'italienne, buanderie, WC indépendant, hall. Il est également agrémenté d'un emplacement de parking intérieur et d'une cave. Nous épingleons : vidéophonie, chaudière individuelle au gaz, accès rapide au halage et à l'écluse de La Plante, proximité de toutes les commodités. Excellente performance énergétique.

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^{ème} division, Jambes, 2^{ième} division, section F, numéro 137B (immeuble).



4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°37'64" N L : 4°85'77" E
Nom de la résidence	Résidence Bambou
Contenance du terrain	8 ares 75 centiares
Superficie nette habitable (*)	+/- 108 m ²
Nombre de chambres	2
Nombre de pièces d'eau	1
Année ou période de construction	2014
Orientation	Ouest en façade arrière
Disponibilité	Obligations locatives à respecter

(*) 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
330.000 EUR

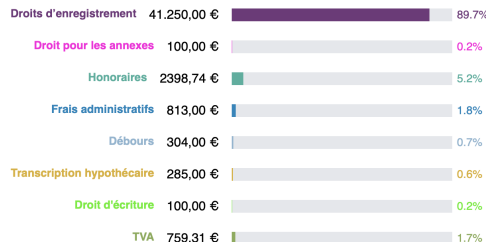
Ce prix est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre. Sous réserve d'acceptation du propriétaire. Voir « Conditions de la vente ».

Informations fiscales

€ Revenu cadastral net	1.225,00 EUR
€ Revenu cadastral indexé (2020)	+/- 2.265,00 EUR (RC x 2,0915)
€ Précompte immobilier (2020)	+/- 1.269,82 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 **46.010,05 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 $<$ à 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.

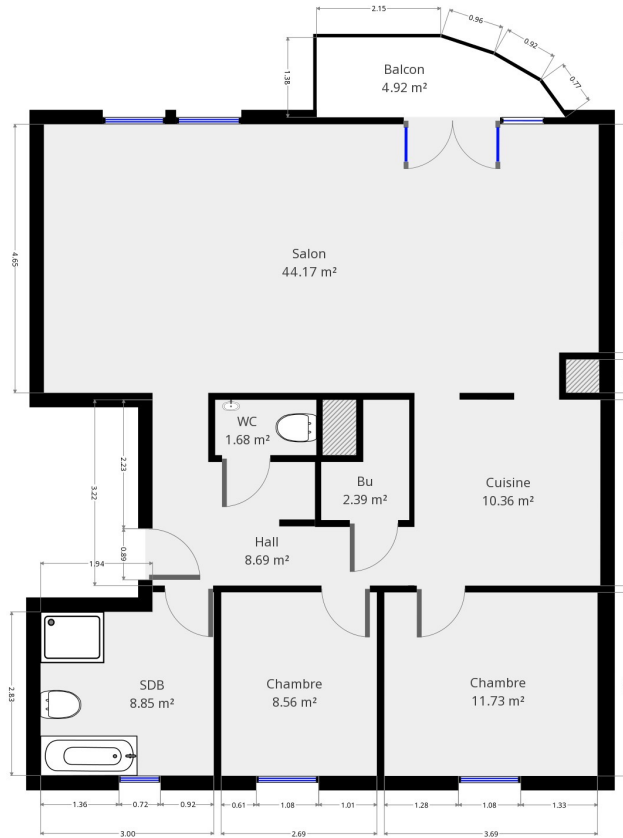
Conditions à respecter. Renseignement en l'agence.

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. CROQUIS



! 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	3

Maçonnerie

Soubassement	Néant
Elévation	Blocs béton
Parement	Briques

Chauffage

Type	Central à circulation d'eau chaude
Carburant	Gaz de ville
Générateur	Chaudière murale à condensation
Diffuseurs	Radiateurs en acier
Régulation	Thermostat d'ambiance, VT
Production d'EC	Par la chaudière
Répartition	Néant

Système de ventilation

Type	Ventilation simple flux
------	-------------------------

Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Individuel
Gaz	Individuel

Menuiseries extérieures

Châssis	PVC
Vitrage	Double
Divers	Barres de tentures et stores

Electricité

Compteur	Bi-horaire
Situation	Sous-sol
Tableau	1

Egouttage

Type	Communal
Système en place	En attente

Divers

Citerne à eau de pluie	Oui, pour les communs
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	Non
Orientation	Néant
Terrasse	Oui
Superficie	+/- 5 m ²



I TIPS I



« 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.
- ☞ Meubles en suffisance.
- ☞ Electroménagers (AEG) : table de cuisson en vitrocéramique 4 zones, hotte d'extraction, four électrique, frigo et réfrigérateur, lave-vaisselle
- ☞ Sanitaire: évier simple bac en inox. Egouttoir. Rinçoir. Robinet mitigeur monocommande.



Equipements salle de bains

- ☞ Baignoire encastrée en acrylique. Douche de tête. Robinet mitigeur monocommande.
- ☞ Douche à l'italienne. Paroi plexi mobile. Douche de tête. Robinet mitigeur thermostatique. Barre de maintien et siège adapté PMR.
- ☞ Double lavabo. Robinets mitigeurs monocommandes. Tablettes pour cosmétiques. Miroirs. Eclairage. Barres de maintien PMR.
- ☞ Cuvette murale en porcelaine. Chasse économique. Accessoire.
- ☞ Accessoires : sèche-serviette chauffant, extracteur d'air dynamique.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Habitat semi-ouvert – Zone de recul – Zone de cours et jardin
Schéma de développement	Classe A → min 35 log/ha
Permis d'urbanisme ? Date du permis d'urbanisme Objet	Oui 20 avril 2010 Construction d'un immeuble à appartements
Lotissement Prescriptions urbanistiques	Non Non
Permis d'environnement ? Date du permis d'environnement Objet	Non Néant Néant
Certificat d'urbanisme ? Date du certificat d'urbanisme Objet	Non Néant Néant
Constat d'infraction ? Date du PV de constat Objet	Non Néant Néant
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	Reçues le 15 mars 2024

9. SITUATION LOCATIVE

<u>Bail</u> Type de bail	Résidence principale
<u>Dates</u> Date de signature du bail Date de début de bail Durée du bail	25 janvier 2019 1 ^{er} mars 2019 3 ans → 9 ans
<u>Loyer</u> Loyer de base Loyer indexé	850 EUR 850 EUR
<u>Charges</u> Charges communes Charges privatives	60 EUR (quote-part de l'occupant dans les frais de fonctionnement des parties communes) Consommations personnelles d'eau, électricité et gaz
<u>Garantie locative</u> Montant Type	1.700 EUR Bloquée sur un compte individualisé auprès de Korfine
<u>Etat des lieux</u> Présence Date de l'état des lieux	Oui, par expert 4 mars 2019
<u>Enregistrement</u> Enregistrement du bail Enregistrement de l'état des lieux	Oui Oui

! TIPS !

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



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

20140528013679
23 kg CO₂/m².an
121 kWh/m².an
12.384 kWh
B

Attestation de conformité électrique

Conformité
Date du contrôle
À contrôler avant le

Oui, conforme
19/03/2014
19/03/2039

Fluxys

Canalisation à proximité
Date du courrier

Non
04/03/2024

BDES

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

Pas d'indice de pollution
01/03/2024
01/09/2024

Aléa d'inondation

Zone
Axe de ruissellement

Aléa très faible
Néant

DIU

Oui



12. COPROPRIETE

Nom de la copropriété

Résidence BAMBOU

Quotités dans les parties communes :

Appartement A3.8

Cave 6

Parking 9

TOTAL

104/1.000èmes

1/1.000èmes

7/1.000èmes

202/1.000èmes

Frais

Frais liés à l'acquisition de parties communes

Dettes dues à l'association des copropriétaires

Néant

Néant

Fonds au 01/02/2024

Fonds de roulement général

Fonds de réserve

11.592,00 EUR, soit 2.341,58 EUR pour les lots concernés

5.489,12 EUR pour la copropriété, soit 1.108,80 EUR pour les lots concernés

Litiges en cours

Oui, fuite d'eau au niveau des garages et affaissement des terres en devanture du bâtiment

Actes de base

Disponible ?

Date de l'acte de base

Acte de base modificatif ?

Date de l'acte de base modificatif

Oui

23/06/2014

Non

Néant

Décomptes de charges communes

Disponibles ?

Quelle année ?

Montant mensuel à charge du propriétaire

Oui

2021-2022 & 2022-2023

+/- 98 EUR dont +/- 64 EUR à charge du locataire

PV d'AG

Disponibles ?

Quelles années ?

Oui

2020, 2021, 2022

Bilan

Disponible ?

Quelle année ?

Oui

2023

Coordonnées du syndic :

P.G.I Expert SRL

Tél.: 071.385.484

Rue Pont Sainte-

Maxence 22

5060 Auvélais

Note : la documentation relative à la copropriété est disponible sur demande.

13. PUBLICITES ET VISITES

Vous voulez plus d'informations ?
contactez la personne en charge du dossier



PIERRE
MARLAIR

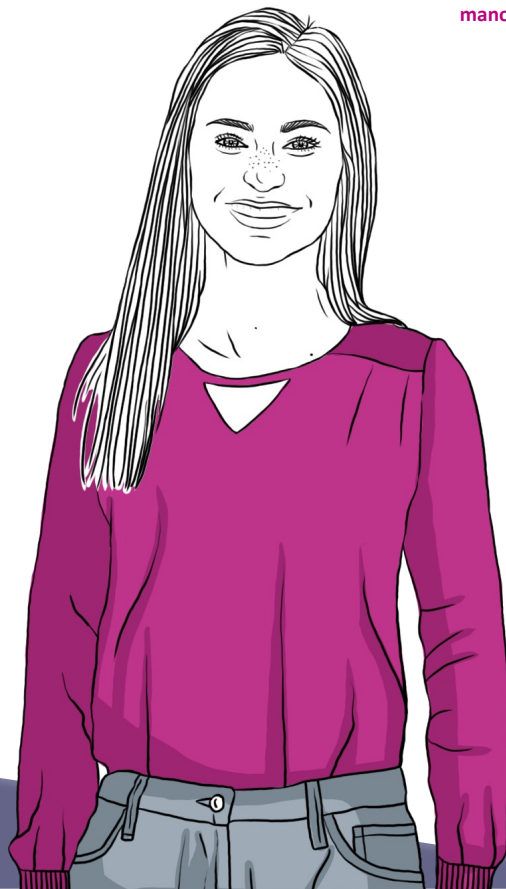
& co

Nous vous
ÉTONNERONS

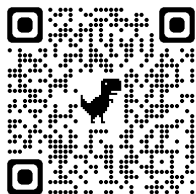
**Manon
DETHY**

Stagiaire IFAPME
0470.10.91.02

manon@pierremarlair.be



14. NOS RESEAUX



facebook

