



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue des Tarins 5 5101 - LIVES-SUR-MEUSE

Maison d'architecte des années 60 sur un terrain de 38,32 ares



112 m²



1

255.000 €



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. Nos réseaux





1. PRESENTATION DU BIEN

Un descriptif très complet avec documents téléchargeables est visible sur www.pierremarlair.be.

Une visite ? Prise de RDV en ligne via notre site www.pierremarlair.be (onglet « prendre rendez-vous »).

Perso, je craque pour cette maison !

Ce hall de réception est juste IN-CRE-DI-BLE, et le reste l'est tout autant. Adossée aux côteaux de Meuse, sur un terrain de 38,32 ares, elle offre une vue dégagée vers la vallée et les rochers de Marché-les-Dames.

Cette maison construite dans les années 60, située au bout d'une voie sans issue, se compose comme suit sur une superficie utile de +/- 180 m² dont +/- 112 m² nets :

Rez-de-chaussée : hall d'entrée, water-closet indépendant, cave de +/- 15 m², hall de réception, living de +/- 35 m², cuisine, réserve.

Étage : palier, 4 chambres, salle de bains, grenier de rangement.

Extérieur : terrasse de +/- 102 m², garage de +/- 37 m², 3 espaces de rangement (sous garage), abris, potager, prairie, etc.

Vous aimez vous isoler, vous aimez le calme, vous aimez les grands espaces, vous aimez la nature, mais, vous voulez rester près d'un centre urbain, cette propriété est pour vous !

2. CONDITIONS DE LA VENTE

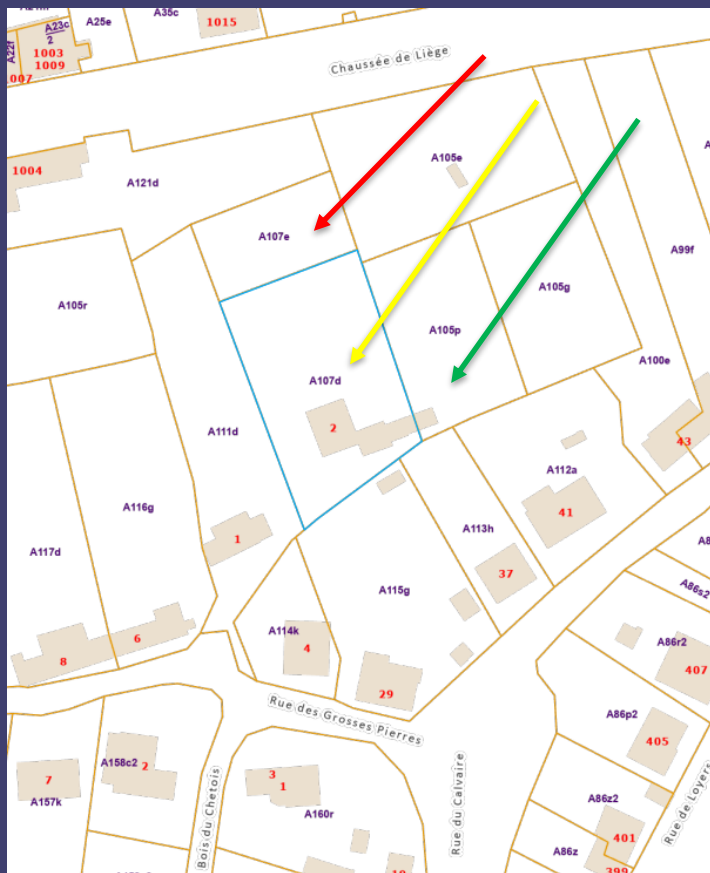
1. Le prix de départ est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre.
2. Le propriétaire-vendeur se réserve souverainement le droit d'apprécier la hauteur et la qualité des offres.
3. Le conseil immobilier n'a pas le pouvoir de vendre.
4. Le propriétaire-vendeur fixe le montant des 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, 21ème division, section A, numéro 0105PP0000, en nature de **pré**.

Namur, 21ème division, section A, numéro 0107EP0000, en nature de **nature**.

Namur, 21ème division, section A, numéro 0107DP0000, en nature de **maison**.



4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°28'40'' N L : 4°56'58'' E
Contenance totale du terrain	38 ares 32 centiares
Disponibilité	À l'acte
Année ou période de construction	1965 (enrôlement au précompte immobilier)
Dernière rénovation	Remplacement des châssis (2014)
Orientation (*)	Nord en façade arrière
Superficie habitable (**)	+/- 112 m ²
Superficie utile (***)	+/- 180 m ²
Superficie terrasse	+/- 102 m ²
Nombre de chambres	4
Nombre de salles de bains	1
Nombre de toilettes	2

(*) Au vu de la contenance du jardin, celui-ci est ensoleillé tout au long de la journée.

(**) Mesures prises in situ et intra muros à l'aide d'un métreur laser. Les superficies sont augmentée de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes. Hors garage, cave, grenier et espaces de rangement à l'extérieur.

(***) Mesures prises in situ et intra muros à l'aide d'un métreur laser. Garage et cave compris. Grenier et espaces de rangement à l'extérieur non compris.

5. FINANCIER



Les notaires ont développé un module de calcul des frais d'achat en ligne. Cliquez [ici](#) pour y accéder ;-)

Prix de départ 255.000 EUR

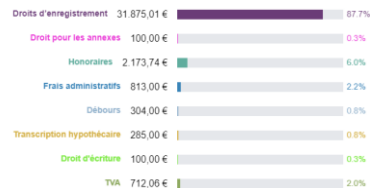
Ce prix est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre. Sous réserve d'acceptation du propriétaire. Voir « Conditions de la vente »

Informations fiscales

☞ Revenu cadastral net	969,00 EUR
☞ Revenu cadastral indexé (2023)	+/- 2.026,66 EUR (RC x 2,0915)
☞ Précompte immobilier (2023)	+/- 1.136,29 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 **36.362,81 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 \leq 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

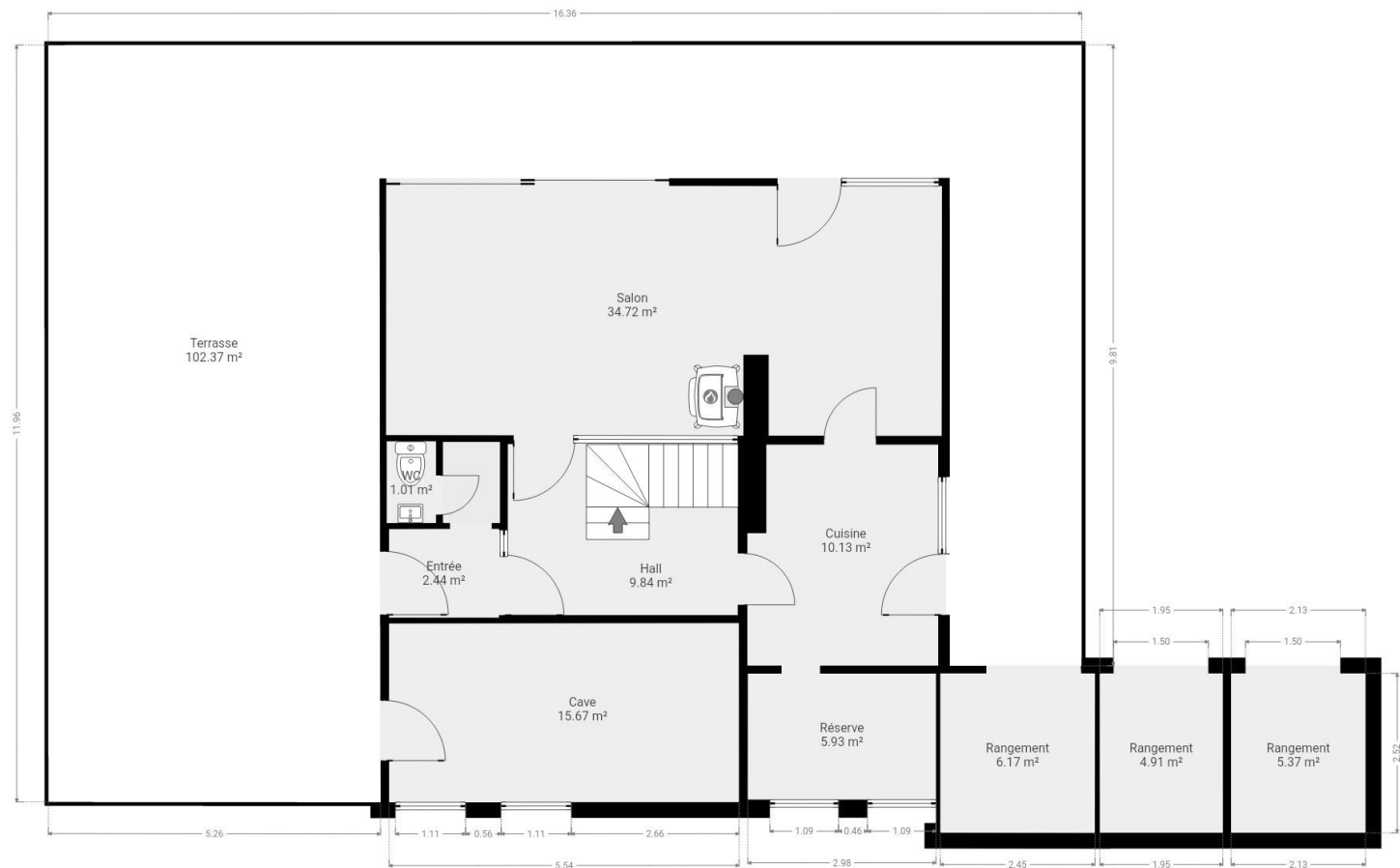


6. CROQUIS - Rez-de-chaussée

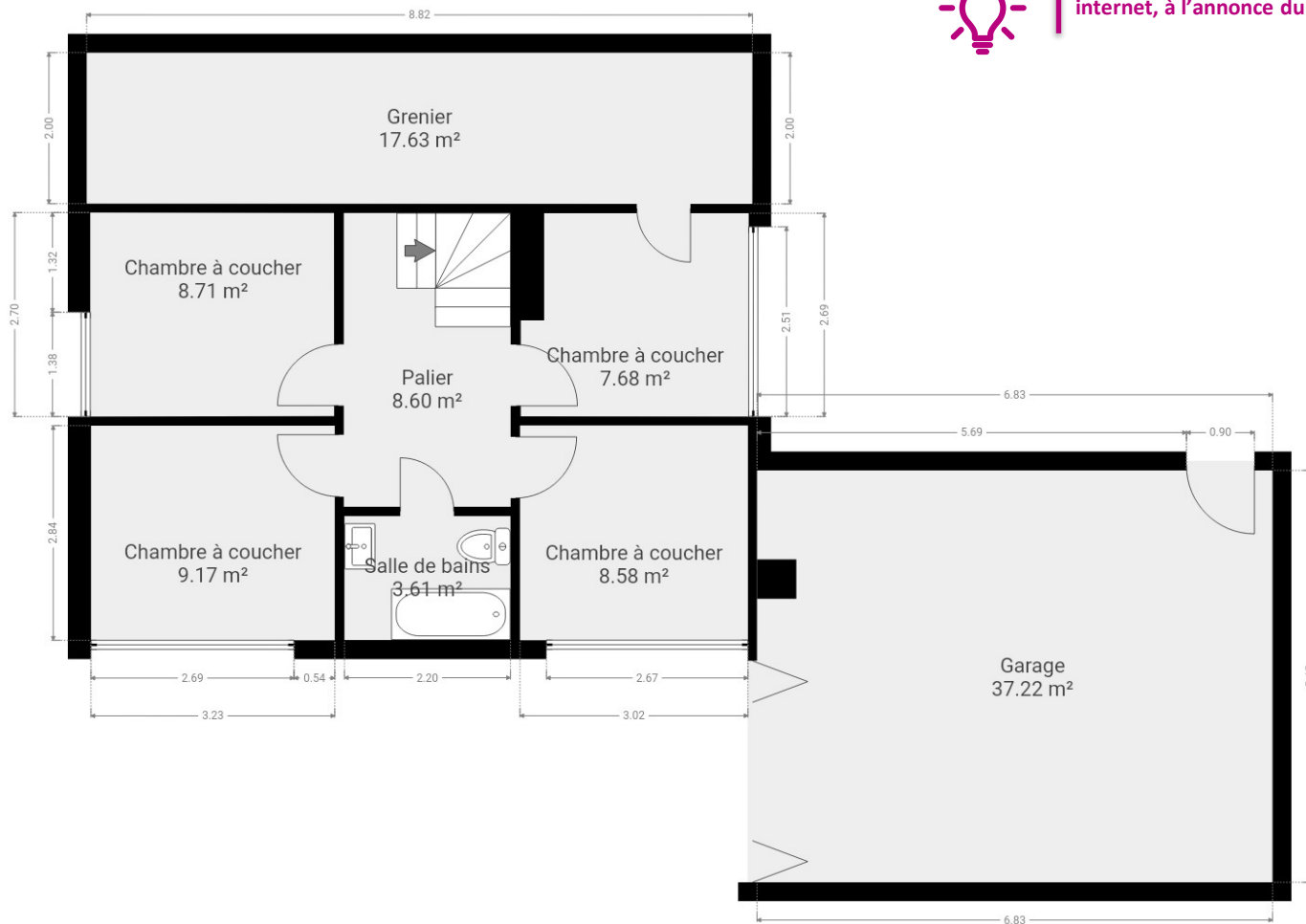
! TIPS !



Le plan détaillé de chaque pièce est téléchargeable sur notre site internet, à l'annonce du bien



6. CROQUIS - Etage



! TIPS !



Le plan détaillé de chaque pièce est téléchargeable sur notre site internet, à l'annonce du bien

7. EQUIPEMENTS ET FINITIONS



Construction

Type	Traditionnelle
Nombre de façades	4

Toiture

Type	Multiple versants
Charpente	Traditionnelle
Couverture de toit	Tuiles en terre cuite
Gouttière et descentes d'EP	Zinc

Maçonnerie

Soubassement	Moellons de grès
Élévation	Blocs béton
Parement	Briques

Isolation

Voir certificat énergétique

Chauffage

Carburant	Gaz propane
Générateur	Aucun
Diffusion	Convecteurs
Régulation	Via les convecteurs
Production ECS	Chauffe-eaux au gaz propane (salle de bains et cave) et boiler électrique (cuisine)
Réservoir	Cuve aérienne de 1.000 litres
Appoint	Poêle à bois (salon) – cheminée tubée

Système de ventilation

Type	Aucun
------	-------

Menuiseries extérieures (2014)

Châssis	PVC
Vitrage	Double
Divers	Volets enrouleurs (porte cuisine) Stores à lamelles verticales (chambres)

Electricité

Compteur	Monohoraire
Situation	Cave

Egouttage

Type	Fosse septique et puits perdu
------	-------------------------------

Divers

Citerne à eau de pluie	Oui
Capacité	Entre 1.500 et 2.000 litres
Reliée à un groupe hydrophore?	Oui

Piscine	Non
Système filtration	Néant
Système de chauffage	Néant
Revêtement	Néant
Bâche	Néant

Système d'alarme	Oui
Panneaux photovoltaïques	Non
Adoucisseur d'eau	Non

Extérieurs

Jardin	Oui
Superficie	+/- 3.700 m ²
Terrasse	Oui
Superficie	+/- 102 m ²
Orientation	Ouest-Nord-Est

Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Individuel
Gaz de ville	Néant

! 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

Enduits et peints.

Mobilier

- ☞ Meubles suspendus : 1 armoire simple porte, 1 armoire double porte.
- ☞ Meubles bas : 1 armoire simple porte, 1 armoire double porte.

Electroménagers

- ☞ Cuisinière au gaz de propane avec four.
- ☞ Hotte.

Sanitaires

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



7. EQUIPEMENTS & FINITIONS | Détails des pièces : sanitaires

Salle de bains (étage)

Revêtement de sol

Revêtement souple de type vinyle (sur chape béton).

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Sanitaires

- ☛ Baignoire. Robinet eau froide. Robinet eau chaude. Panoplie douchette à main.
- ☛ Lavabo suspendu en porcelaine blanche. Robinet eau froide. Robinet eau chaude. Miroir avec tablette en verre. Éclairage.
- ☛ Cuvette sur pied.
- ☛ Meuble suspendu avec 2 portes.
- ☛ Accessoires.

Divers

Chauffe-eau au gaz propane avec convecteur.

Toilette (rez-de-chaussée)

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Sanitaires

- ☛ Cuvette sur pied.
- ☛ Lavabo suspendu en porcelaine blanche. Robinet eau froide.
- ☛ Accessoires.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Zone d'habitat
Schéma de développement	Classe C → 0 à 7 log/h
Permis d'urbanisme ?	Non
Date	Néant
Objet du permis d'urbanisme	Néant
Permis de lotir	Non
Date et objet du permis de lotir	Néant
Permis d'environnement ?	Oui
Date du permis d'environnement	19 janvier 20217
Objet	Citerne à gaz de 1.000 litres
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	Disponibles

Note : les informations urbanistiques dites notariales reçues de la commune de Namur le 12 mars 2024 sont disponibles sur simple demande à l'agence.

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

L'immeuble est libre d'occupation.
Il le sera pour la passation des actes.

10. SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES

Il sera constitué une servitude de passage pour tout véhicule, à charge du bien cadastré A111D, au profit du bien présentement vendu cadastré A107D.

Les conditions d'utilisation de ladite servitude seront précisées ultérieurement.

Le titre de propriété ne fait mention d'aucune servitude ou condition spéciale.

Le propriétaire déclare qu'il n'a concédé aucune servitude ou condition spéciale qui ne figurerait pas dans son titre de propriété à l'exception d'une clôture mitoyenne faisant l'objet d'une convention sous seing privé datée de 27 mai 1999.

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 procès-verbal de contrôle
Mise en conformité à prévoir pour le

Non
26/03/2024
18 mois à compte de l'acte

Certificat énergétique

Code unique
Emissions spécifiques de CO₂
Consommation spécifique d'énergie primaire
Consommation théorique totale d'énergie primaire
Label

20240308015753
81 kg CO₂/m².an
391 kWh/m².an
54 280 kWh
E

Fluxys

Canalisation à proximité
Date du courrier

Non
06/03/2024

BDES

Résultat
Date des extraits
Date de validité des extraits

Pas d'indice de pollution
05/03/2024
05/09/2024

Aléa d'inondation

Zone
Axe de ruissellement

Aléa nul
Non d'après la cartographie



12. NOS RESEAUX



facebook

