



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

**Rue du Grand Feu, 102
5004 - BOUGE (NAMUR)**

Maison 5 ch. avec bureau + espace profession libérale



5



213 m²



2

445.000



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. Procédure en cas d'intérêt
13. Publicité et visites
14. Nos réseaux



1. PRÉSENTATION DU BIEN

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

Prise de RDV en ligne via notre site internet (onglet « prendre rendez-vous »).

Situé à Bouge, sur l'un des axes stratégiques de la région, à proximité immédiate des axes autoroutiers, de tous les commerces et services, nous vous proposons ce bel immeuble mixte (maison et bureau ou cabinet médical/paramédical ou ...) dont la polyvalence rencontrera les attentes des plus exigeants de nos clients.

Développant une superficie habitable de +/- 213 m² (superficie utile de +/- 272 m²), elle est composée comme suit sur 4 niveaux : sous-sol : garage, cave de rangement, chaufferie. Rez-de-chaussée : hall d'entrée, water-closet indépendant, salon, salle-à-manger, cuisine, véranda. 1er étage : 2 chambres, une salle de douches, un bureau. 2^{ième} étage : 3 chambres, un water-closet indépendant et une salle de douches.

La partie professionnelle dispose un parking comprenant deux emplacements de parking et est composée d'un cabinet, d'une salle d'attente ainsi que d'un water-closet indépendant.

Nous épinglons : panneaux photovoltaïques, panneau solaire, espace professionnel, PEB D, chauffage central au mazout, situation idéale, parking,...

À vos téléphones !



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, 12^e division, Bouge, section C, numéro 201R P0000.



4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Situation	I : 50°47'28" N L : 4°89'90" E
Contenance du terrain	14 ares 67 centiares
Superficie habitable (*)	+/- 175 m²
Superficie utile (**)	+/- 272 m²
Superficie espace professionnel	+/- 38 m²
Superficie living	+/- 29 m²
Nombre de chambres	5
Nombre de pièces sanitaires	2
Année ou période de construction	1952 (enrôlement au précompte immobilier)
Orientation	Sud-Est en façade arrière
Disponibilité	1 ^{er} octobre 2025

(*) Mesures prises in situ et intra muros à l'aide d'un mètreur laser. La superficie est augmentée de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes. Sous-sol et espace professionnel non compris.

(**) Mesures prises in situ et intra muros à l'aide d'un mètreur laser. La superficie est augmentée de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes. Sous-sol et espace professionnel 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
445.000 €

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

Revenu cadastral net	1.219,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2024)	2.653,00 EUR (RC x 2,1763)
Précompte immobilier (2024)	1.487,34 EUR (RCI x 0,560625)

Frais d'acquisition*

Dans le cas où les droits d'enregistrement sont de 3%, le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **18.527,50 EUR**.

Si l'acquéreur remplit les conditions légales, à savoir être primo-acquéreur ne pas être déjà propriétaire ou être propriétaire s'engageant à revendre son bien actuel dans un délai de trois ans, il pourra bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement à 3%.

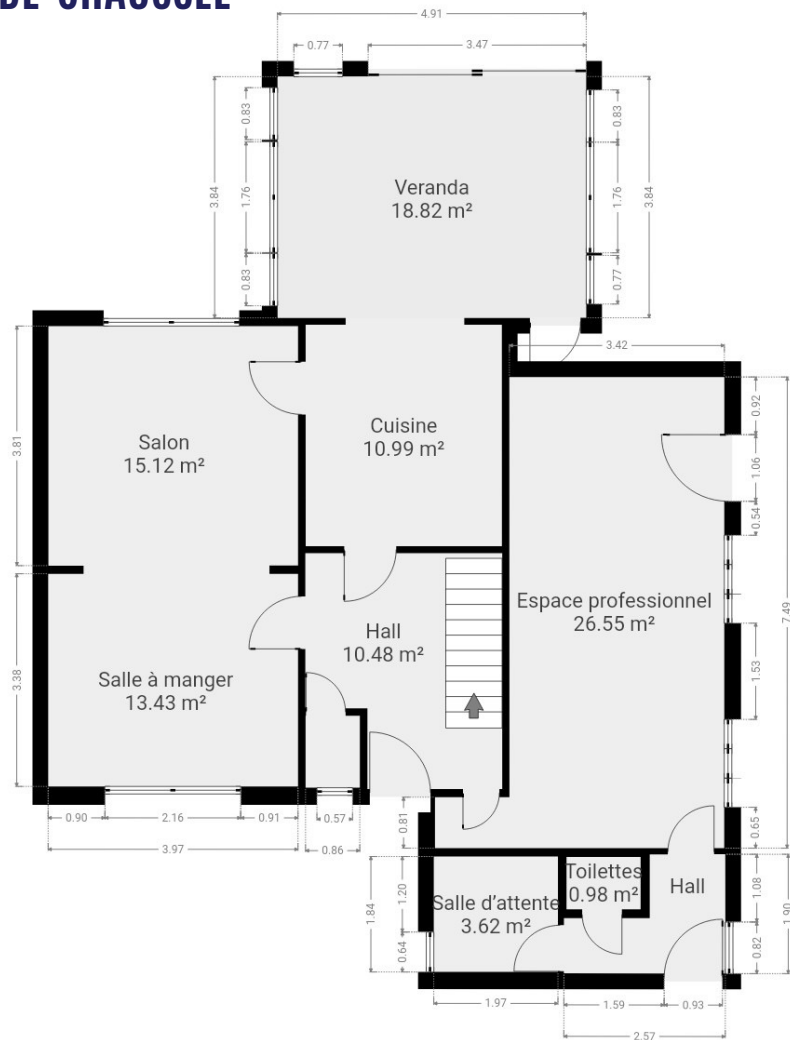
Dans le cas où les droits d'enregistrement sont de 12,5%, le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **60.936,20 EUR**.

Note : le candidat acquéreur veillera à prendre contact avec son notaire pour toute précision concernant les frais d'acquisition et de crédit hypothécaire.

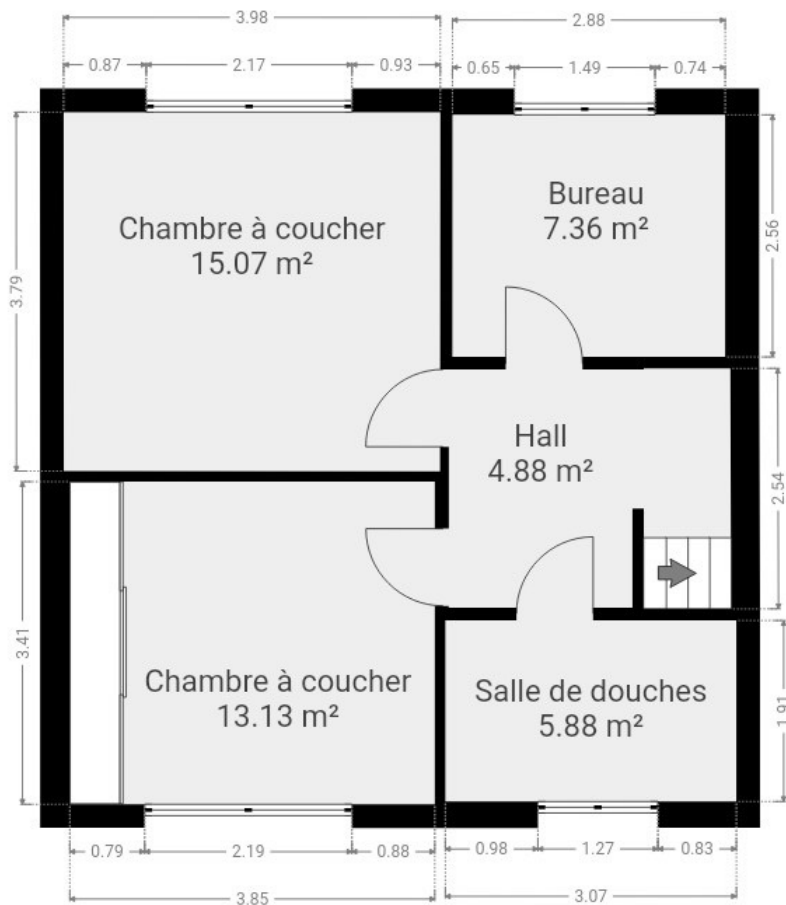
* sur base du prix annoncé



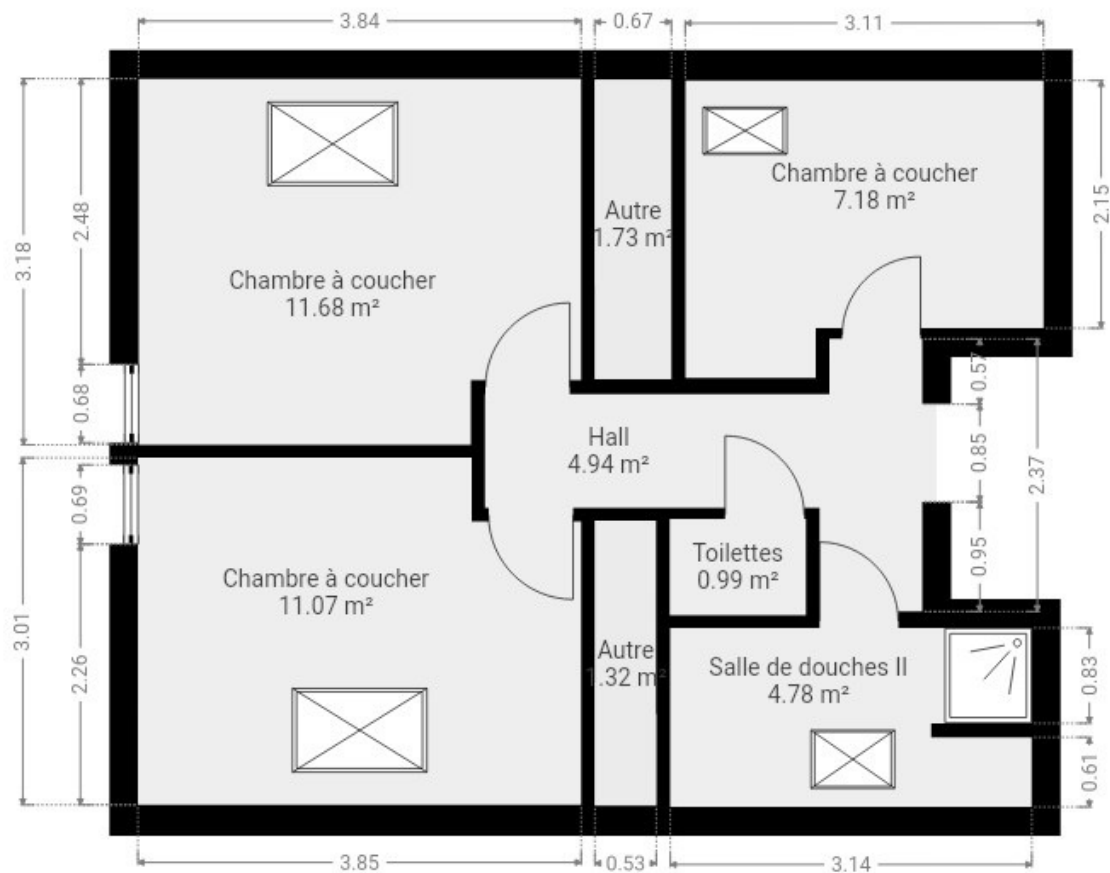
6. CROQUIS | REZ-DE-CHAUSSEE



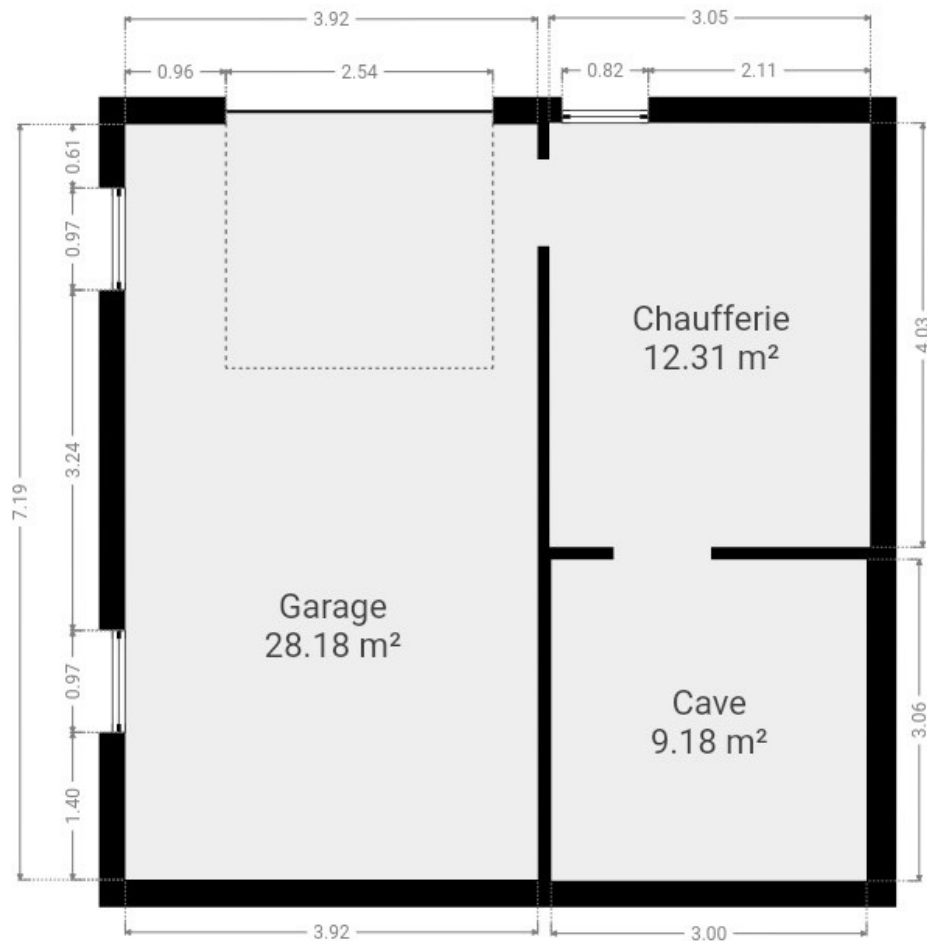
6. CROQUIS | 1^e ETAGE



6. CROQUIS | 2^e ETAGE



6. CROQUIS | SOUS-SOL



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	4

Toiture

Type	Double versant
Charpente	Traditionnelle
Couverture de toit	Ardoises naturelles ou zinc
Gouttière et descentes d'EP	Zinc

Maçonnerie

Soubassement	Moellons
Elévation	Pierres et briques
Parement	Briques ou crépis

Isolation

Voir certificat énergétique

Chauffage

Type	Central à circulation d'eau chaude
Générateur	Chaudière de marque WOLF (2018)
Combustible	Mazout
Citerne	Aérienne de 2.900L (garage)
Diffuseurs	Radiateurs à ailettes en acier
Régulation	Vannes thermostatiques ou thermostat d'ambiance (HONEYWELL)
Production d'ECS	Boiler hybride
Appoint	Poêle à bois dans la véranda

Système de ventilation

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

Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Individuel
Gaz	Néant

Menuiseries extérieures

Châssis
Vitrage
Divers

PVC ou Alu
Double
Porte de garage sectionnelle motorisée (HORMANN)
Volets électriques
Screen solaires (véranda)
Moustiquaires
Fenêtre de toit de type Velux avec stores occultants
Placards encastrés

Electricité

Compteur
Situation
Tableau
Situation
Bi-horaire (monohoraire)
Hall d'entrée
1 principal et 3 sous-tableaux
Garage

Egouttage

Type
Egout communal et puit perdu pour le sous-sol

Divers

Citerne à eau de pluie
Capacité
Reliée à un groupe hydrophore?
Oui
15.000L
Oui, reliée au WC et à la machine à laver

Abri de jardin
Oui

Panneaux photovoltaïques
Nombre
Onduleurs
Puissance
Certificats verts?
Oui
8 + 13
2
1.920 WC & 5.300 WC
Néant

Panneaux solaires
Nombre
Oui
1,5

Adoucisseur d'eau
Non

Alarme
Oui (VERISURE)

Extérieurs

Terrasse
Jardin
Oui
Oui



! TIPS !



« Lors de la visite, n'hésitez pas à poser des questions sur des points qui vous semblent nécessiter une attention particulière »

7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : CUISINE

Revêtements de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Crédence en verre.

Mobilier

- ☺ Meubles en suffisance.
- ☺ Plan de travail en granit.
- ☺ Table haute.

Electroménagers

- ☺ Lave-vaisselle (BAUKNECHT).
- ☺ Four traditionnel (SIEMENS).
- ☺ Four à micro-ondes (SIEMENS).
- ☺ Frigo encastré (SIEMENS).
- ☺ Congélateur encastré.
- ☺ Taque de cuisson à induction (SIEMENS).
- ☺ Hotte (SIEMENS).

Sanitaires

Evier simple bac en inox. Robinet mitigeur thermostatique avec douchette (GROHE).

Rinçoir. Egouttoir. Distributeur de savon.



7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : SALLE DE DOUCHES (1)

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Entièrement carrelés.

Sanitaires

- ☺ Douche à l'italienne. Panoplie douchette à main. Pommeau casserole. Robinet mitigeur thermostatique. Paroi en verre.
- ☺ WC suspendu. Chasse économique.
- ☺ Lavabo encastré dans meuble de rangement. Robinet mitigeur monocommande.
- ☺ Armoire de rangement double porte. Miroir.
- ☺ Extracteur d'air motorisé.
- ☺ Accessoires.



7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : SALLE DE DOUCHES (2)

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Entièrement carrelés.

Sanitaires

- ☞ Cabine de douche en acrylique.
- ☞ Panoplie douchette à main. Robinet mitigeur thermostatique.
- ☞ Lavabo suspendu. Robinet mélangeur.
- ☞ Miroir.
- ☞ Eclairage.
- ☞ Etagère.
- ☞ Placards.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Habitat
Schéma de développement	Classe A (min 35 log/h)
Permis d'urbanisme ?	En attente
Date du permis d'urbanisme	En attente
Lotissement	Non
Permis d'environnement ?	Non
Date du permis d'urbanisme	Néant
Objet	Néant
Certificat d'urbanisme ?	Non
Constat d'infraction ?	Non
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	En attente

Note : les informations urbanistiques dites notariales ont été demandées à la commune de Namur en date du 15 avril 2025. en attente.

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. SERVITUDES ET CONDITIONS SPÉCIALES

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

Le propriétaire déclare n'avoir concédé aucune servitude.

9. SITUATION LOCATIVE

Néant

10. CERTIFICATIONS

Attestation de conformité électrique (installation électrique)

Conformité	Non conforme
Date du contrôle	05/05/2025
À mettre en conformité pour	05/05/2026

Attestation de conformité électrique (panneaux photovoltaïques)

Conformité	Oui, conforme
Date du contrôle	17/03/2023
Valable jusqu'au	17/03/2048

Certificat énergétique

Code unique	20250507007148
Emissions spécifiques de CO ₂	63 kg CO ₂ /m ² .an
Consommation spécifique d'énergie primaire	258 kWh/m ² .an
Consommation théorique totale d'énergie primaire	60.545 kWh/an
Label	D

Fluxys

Canalisation à proximité	Non
Date du courrier	15 avril 2025

BDES

Résultat	Pas d'indice de pollution
Date de l'extrait	En attente
Date de validité de l'extrait	En attente

Aléa d'inondation

Zone	Nulle
Axe de ruissellement	Non



11. PROCEDURE EN CAS D'INTERET

Etape 1 - Enquête de satisfaction

A la suite de la visite, vous devrez compléter une enquête de satisfaction qui vous sera envoyée par mail pour nous transmettre vos impressions sur le bien, mais également sur la prise de rendez-vous, la documentation... Elle est également disponible en cliquant [ici](#).

Etape 2 - Offre

Lorsque vous aurez complété votre enquête de satisfaction et en cas d'intérêt, vous recevrez automatiquement un formulaire d'offre à compléter et signer. Ce formulaire d'offre doit être lu et complété scrupuleusement avant d'être renvoyé au bureau.

Vous pourrez, éventuellement, rajouter tout élément que vous jugerez utile à l'appui de votre offre. Cela pourrait par exemple être une lettre de motivation décrivant ce que vous a particulièrement plu dans le bien, une attestation de votre banque concernant un éventuel accord de crédit...

Etape 3 - Contact avec les autres amateurs

Dès réception de votre offre, nous écrirons à chaque amateur pour l'inviter à faire une offre pour un délai déterminé (généralement, 2 à 3 jours ouvrables maximum). Deux options s'ouvrent alors :

- 1) Si, à l'issue de ce délai, nous n'avons pas reçu d'autre offre que la vôtre, nous présentons votre offre au propriétaire. Celui-ci a alors 3 options que nous décrivons ci-après.
- 2) Si, à l'issue de ce délai, nous recevons une ou plusieurs autres offres, nous reviendrons vers tout le monde pour laisser une dernière chance de faire la meilleure offre possible dans un délai déterminé (généralement 3 à 4 jours ouvrables maximum).

Note importante : nous ne communiquerons jamais les montants des offres reçues à qui que ce soit.

11. PROCEDURE EN CAS D'INTERET (bis)

Etape 4 - Réception des offres et présentation de celle(s)-ci

A notre tour de jouer ! On présente la ou les offres au propriétaire. Cela peut parfois prendre quelques jours pour obtenir sa réponse. Ne paniquez donc pas si nous ne reprenons pas contact avec vous dès le lendemain. Quoiqu'il arrive, nous tenons tout le monde informé du suivi, dès que nous avons des nouvelles du propriétaire.

Etape 5 - Accord ou refus de l'offre

Dès que le propriétaire nous a transmis son accord ou son refus sur la ou les offres, nous vous avertissons par mail.

En cas d'accord sur l'offre, nous entamons les démarches de rédaction du compromis de vente.

En cas de refus sur l'offre, vous êtes averti.

En cas de contre-proposition du propriétaire, vous avez la possibilité de marquer votre accord ou de refuser la contre-proposition. Si vous marquez votre accord, nous entamons les démarches de rédaction du compromis de vente. En cas de refus sur la contre-proposition, nous espérons vous revoir prochainement pour un autre dossier.

Etape 6 - Préparation du compromis de vente

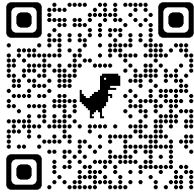
En cas d'accord sur l'offre, nous vous le confirmons par mail en vous invitant à compléter un formulaire acquéreur, lequel est destiné à nous transmettre l'ensemble des informations nécessaires à la rédaction du compromis de vente. Ce formulaire est accessible [ici](#). Dès réception de vos informations, nous rédigerons le projet de compromis de vente, lequel sera ensuite soumis à lecture et commentaires à toutes les parties ainsi qu'à leurs Notaires. Lors de l'envoi du projet de compromis de vente, nous vous inviterons à verser la garantie convenue dans l'offre.

Dès que le projet de compromis de vente a été commenté et validé par toutes les parties, nous organisons la signature du compromis de vente.

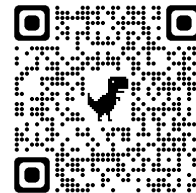
Etape 7 - Signature du compromis de vente

Nous procédons à la signature du compromis, au bureau ou par signature électronique via le logiciel DocuSign.

12. NOS RÉSEAUX



facebook



13. PUBLICITÉ ET VISITES

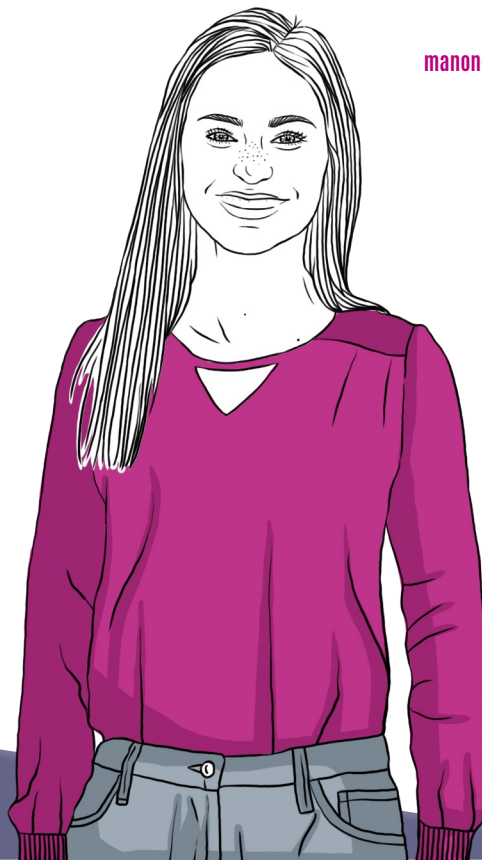
Vous souhaitez visiter ?
Vous voulez plus d'informations ?
Contactez la personne en charge du dossier



PIERRE
MARLAIR

& co

NOUS VOUS
ÉTONNERONS



Manon
DETHY

Stagiaire IFAPME
0470.10.91.02
manon@pierremarlair.be