



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue Aimable Vigneron Colin 27 5020 - FLAWINNE

— **Triplex 4 chambres avec terrasse + commerce de +/- 200 m²** —



4



424 m²



2

429.000





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. Publicité et visites
13. Nos réseaux





1. PRESENTATION DU BIEN

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

Visites en appelant le 081.840.840.

Vous rêvez de combiner vie privée et activité professionnelle, ou cherchez un investissement ? Ce bien polyvalent à Flawinne pourrait bien être votre coup de cœur !

L'immeuble se compose d'un rez-de-chaussée commercial (idéal pour bureaux, commerce ou profession libérale) et d'un appartement en triplex avec entrée indépendante.

L'appartement se répartit comme suit sur une superficie habitable de +/- 153 m² :

Rez-de-chaussée : hall d'entrée, espace de rangement.

1^{er} étage : hall, living de +/- 30 m², cuisine, bureau, deux chambres, salle de bains avec WC, spacieuse terrasse.

2^e étage : deux chambres, greniers de rangement.

Le commerce se répartit comme suit sur une superficie de +/- 200 m² : commerce, atelier, cour intérieure, chaufferie, espace de rangement, WC indépendant, bureau.

Nous épinglons : nouveaux châssis DV en PVC, nouvelle cuisine, isolation de la toiture, chauffage central au mazout, nouveau boiler électrique,...

Un bien aux multiples possibilités, à découvrir sans tarder !

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, 7^{ème} division, Flawinne, section E, numéro 402B2 P0000



4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°45'85" N L : 4°81'03" E
Contenance totale du terrain	2 ares 84 centiares
Disponibilité	À l'acte
Année ou période de construction	1966
Orientation	Est en façade arrière

Appartement

Superficie habitable (*)	+/- 153 m ²
Superficie utile (**)	+/- 228 m ²
Superficie terrasse	+/- 45 m ²
Superficie living	+/- 29 m ²
Nombre de chambres	4
Nombre de salles d'eau	1
Nombre de toilettes	1

Commerce

Superficie totale	+/- 196 m ²
Superficie « open-space »	+/- 118 m ²
Superficie atelier	+/- 40 m ²
Nombre de toilettes	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. Hors greniers et terrasse.

(**) 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, greniers compris. 50% de la superficie de la terrasse est également comprise.

5. FINANCIER



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

Prix de départ

429.000 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

Appartement + commerce

🏠 Revenu cadastral net	1.316,00 EUR
🏠 Revenu cadastral indexé (2024)	+/- XX EUR
🏠 Précompte immobilier (2024)	+/- XX EUR

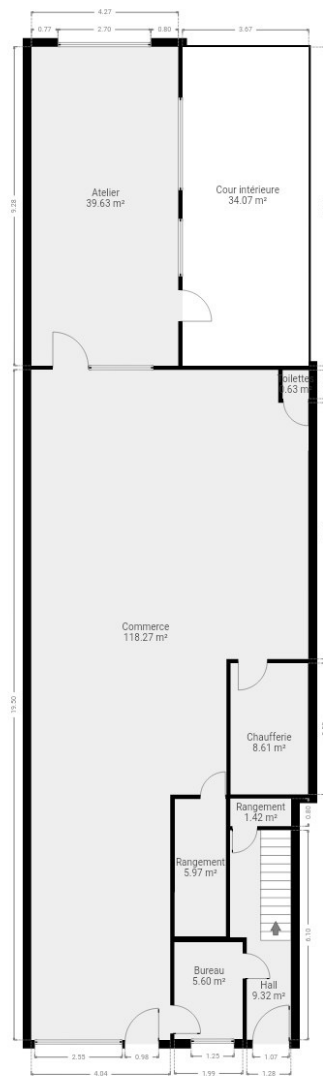
Frais d'acquisition*

Sur base du prix d'achat proposé et sur base de droits d'enregistrements à 12,5%, le total des coûts est évalué à : **61.445,65 EUR.**

Sur base du prix d'achat proposé et sur base de droits d'enregistrements à 6%, le total des coûts est évalué à : **17.989,42 EUR.**



6. CROQUIS

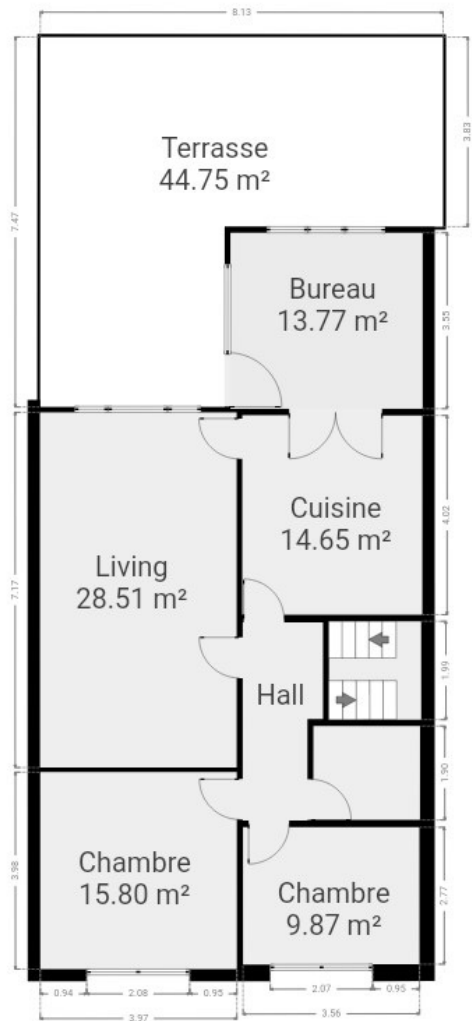


I TIPS !

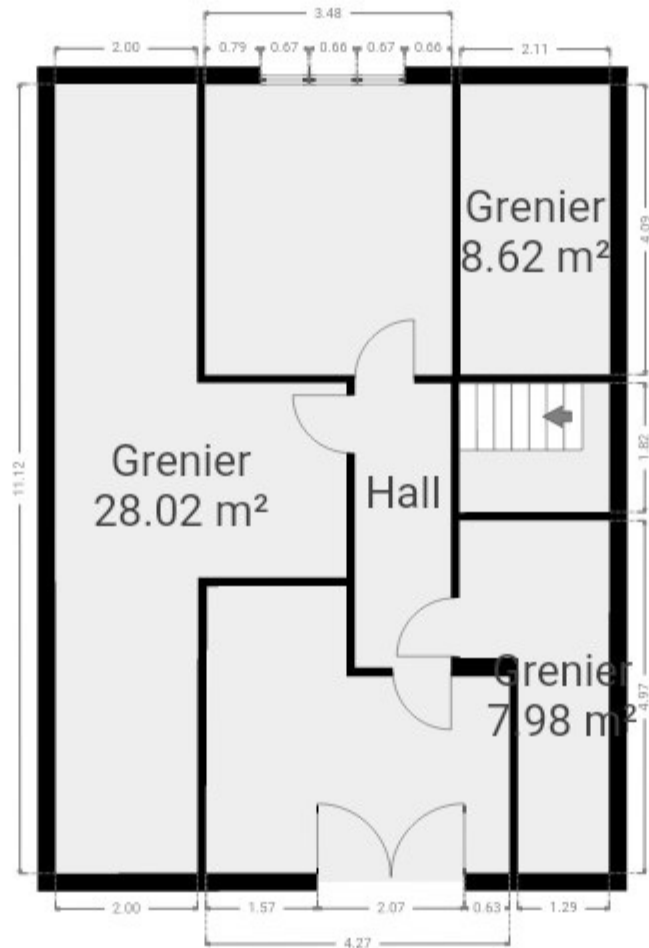


Le plan détaillé de chaque pièce est téléchargeable sur notre site internet, à l'annonce du bien, en cliquant sur l'onglet « Documents de référence »

6. CROQUIS |



6. CROQUIS I



7. EQUIPEMENTS ET FINITIONS

Construction

Type	Traditionnelle
Nombre de façades	3

Toiture

Type	Deux versants
Charpente	Traditionnelle
Couverture de toit	Ardoises naturelle (1964)
Gouttière et descentes d'EP	Zinc

Maçonnerie

Soubassement	XX
Élévation	Blocs béton
Parement	Briques

Isolation

Voir certificat énergétique

Chauffage 1

Système	Chauffage central à circulation d'eau chaude
Carburant	Mazout
Générateur	Chaudière (JUNKERS) de 1964
Diffusion	Radiateurs en fonte
Régulation	Thermostat d'ambiance ou VT
Production d'ECS	Boiler électrique XXL (BULEX) de 2024
Citerne	Aérienne 2.000 L située dans la chaufferie
Appoint	Poêle à pellets (commerce) Feu ouvert (triplex)

Système de ventilation

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

Menuiseries extérieures

Châssis	PVC (2019)
Vitrage	Double
Divers	Fenêtre de toit de type velux

Electricité

Compteur	Bi-horaire
Situation	Chaufferie
Tableaux	2

Egouttage

Type	Communal, relié à l'égout
------	---------------------------

Divers

Citerne à eau de pluie	Non
Capacité	Néant
Reliée à un groupe hydrophore?	Néant

Système d'alarme	Oui
------------------	-----

Panneaux photovoltaïques	Non
Nombre	Néant
Puissance	Néant

Extérieurs

Jardin	Non
Contenance	Néant
Orientation	Néant
Terrasse	Oui
Superficie	+/- 45 m ²
Orientation	Est

Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Individuel

Note : possibilité de se raccorder au gaz de ville



! 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

Revêtement souple de type balatum.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.
Crédence.

Plafond

Lambris en bois.

Mobilier

- ☞ Meubles suspendus : 2 armoires simple porte,
- ☞ Meubles bas : 1 tiroir à couverts, 2 tiroirs, 2 armoires simple porte, 1 tiroir à épices, 1 armoire d'angle avec tourniquet, 1 armoire double porte.

Electroménagers

- ☞ Frigo encastré (EGGO).
- ☞ Congélateur encastré (EGGO).
- ☞ Four traditionnel (BOSCH).
- ☞ Hotte (BOSCH).
- ☞ Taque de cuisson induction (BOSCH).
- ☞ Lave-vaisselle (BOSCH).

Sanitaires

- ☞ Evier simple bac en granite composite. Robinet mitigeur monocommande (BLANCO). Robinet douchette. Egouttoir.



7. EQUIPEMENTS & FINITIONS | Détails des pièces : Salle de bains

Revêtement de sol

Revêtement souple de type balatum.

Murs intérieurs

Entièrement carrelés.

Plafond

Lambris en PVC.

Sanitaires

- ☺ Baignoire en acrylique encastrée. Robinet mitigeur thermostatique (GROHE). Panoplie douchette à main.
- ☺ WC suspendu. Chasse économique (GEBERIT).
- ☺ Lavabo encastré dans meuble de rangement. Armoire double porte. Robinet mitigeur monocommande (GROHE).
- ☺ Armoire de rangement suspendue. Miroir.
- ☺ Accessoires.

Divers

- ☺ Emplacement machine à laver dans la véranda.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Zone d'habitat
Schéma de développement	Néant
Permis d'urbanisme ? Dates et objets des permis d'urbanisme	En attente En attente
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	Demandées le 3 septembre 2025

9. SITUATION LOCATIVE

Néant

*Note : les informations urbanistiques datées du **XX** 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. SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES

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.

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

Contrôle à effectuer avant le

Non conforme

03/09/2025

18 mois après la signature de l'acte

Certificat énergétique

Code unique

Emissions spécifiques de CO₂

Consommation spécifique d'énergie primaire

Consommation théorique totale d'énergie primaire

Label

20250901014115

87 kg CO₂/m².an

349 kWh/m².an

74.673 kWh

E

Fluxys

Canalisation à proximité

Date du courrier

Non

09/09/2024

BDES

Résultat

Date de l'extrait

Date de validité de l'extrait

Pas d'indice de pollution

En attente

En attente

Aléa d'inondation

Zone

Axe de ruissellement

Non

Non



12. PUBLICITES ET VISITES

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

Manon DETHY

Stagiaire IFAPME
0470.10.91.02
manon@pierremarlair.be

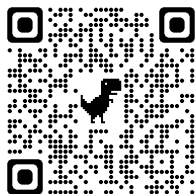


**PIERRE
MARLAIR**

& co | NOUS VOUS
ETONNERONS



13. NOS RESEAUX



facebook

