



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue Léopold De Hulster, 43 5002 - SAINT-SERVAIS

Maison d'habitation avec jardin



3 (poss 5)



155 m²



2

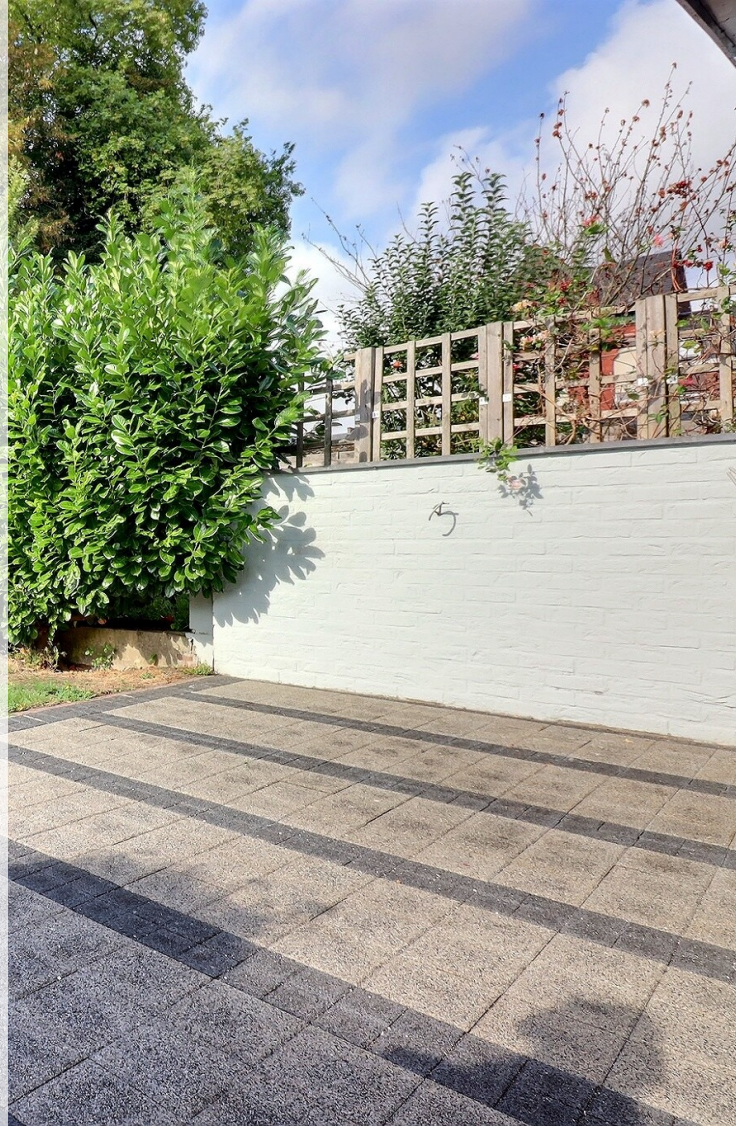
249.000





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. Situation locative
11. Certifications
12. Procédure en cas d'intérêt
13. Publicité et visites
14. Nos réseaux





1. PRESENTATION DU BIEN

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

Prise de RDV en ligne sur notre site internet www.pierremarlair.be (onglet « prendre rendez-vous »).

Avis aux investisseurs et/ou aux familles en quête d'un grand espace de vie ! Située à Saint-Servais, à deux pas des commerces, transports et toutes les commodités, cette maison offre un potentiel énorme.

Elle est composée comme suit sur une superficie habitable de +/- 155 m² :

Sous-sol : caves de rangement et chaufferie

Rez-de-chaussée : hall d'entrée, salon, salle à manger, cuisine, salle de bains, terrasse et jardin.

1^{er} étage : palier, 2 chambres (possibilité d'en faire une 3^e).

2^e étage : palier, salle de bains, 1 chambre, espace de rangement.

Nous retenons : PEB C, beaux volumes, situation idéale, terrasse, jardin, multiples possibilités d'aménagement,...

À vos téléphones !

4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°47'42" N L : 4°84'61" E
Contenance totale du terrain	2 ares
Année ou période de construction	Entre 1900 et 1918
Disponibilité	À l'acte
Orientation	Sud-ouest en façade arrière

Situation existante	
Superficie habitable (*)	+/- 155 m²
Superficie utile (**)	+/- 204 m²
Nombre de chambres	3 (possibilité 5)
Nombre de salles d'eau	2

(*) Mesures prises in situ et intra muros à l'aide d'un mètre laser. La superficie nette est augmentée de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes. Hors cave, terrasse et grenier.

(**) Mesures prises in situ et intra muros à l'aide d'un mètre laser. La superficie nette est augmentée de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes, cave et grenier compris. Hors terrasse.

! 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

249.000 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 (2024)	919,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2024)	2.000,00 EUR
Précompte immobilier (2024)	1.121,25 EUR

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 **11.933,57 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%.

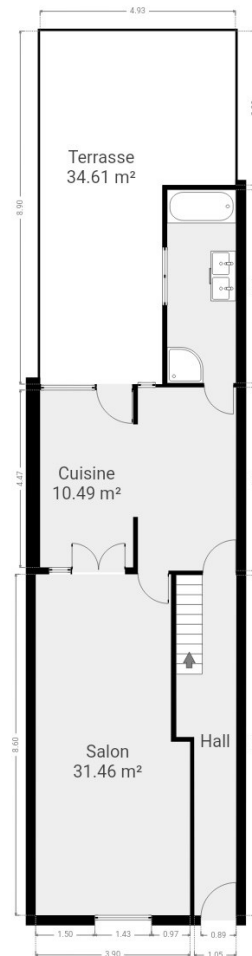
Dans le cas où les droits d'enregistrement sont de 12,5%, le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **35.956,98 EUR**.

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



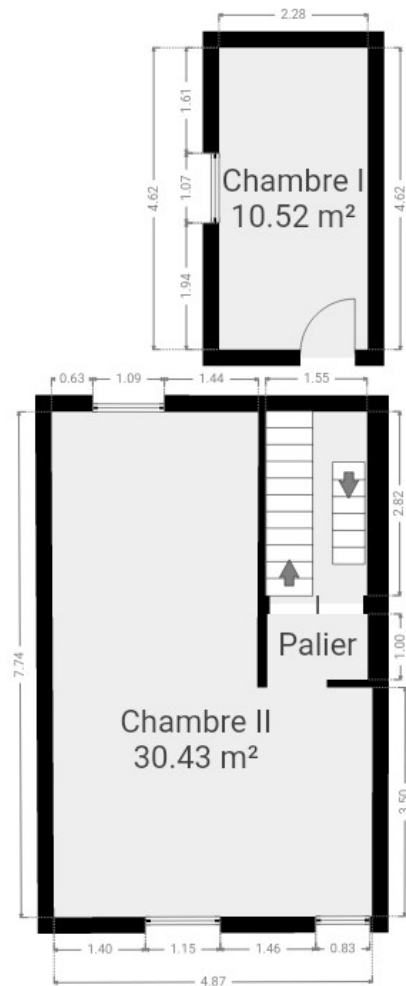
6. CROQUIS | REZ-DE-CHAUSSEE



! 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 »

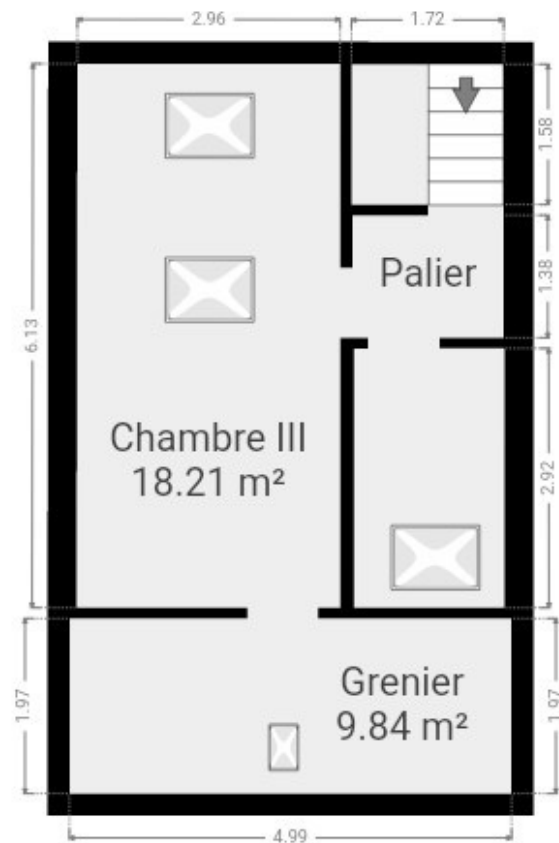
6. CROQUIS | ETAGE 1



! 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 !

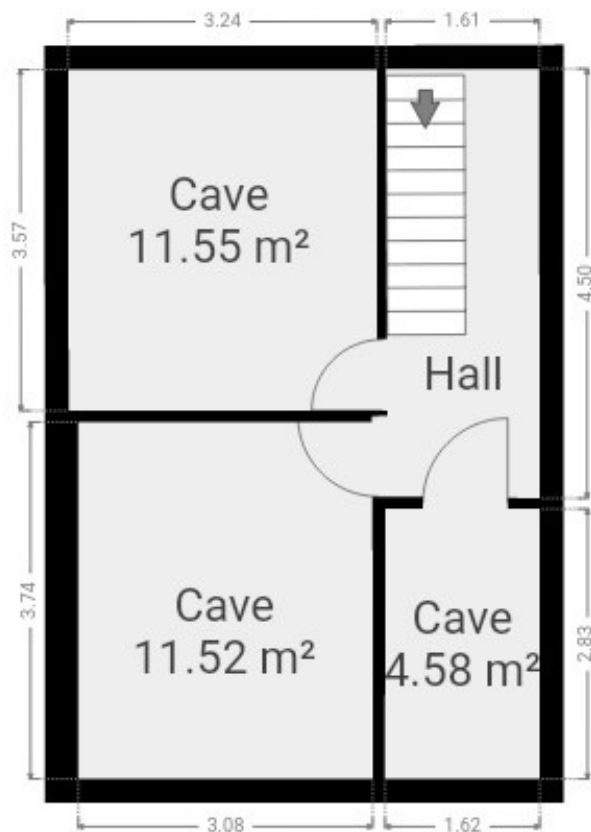
Le plan détaillé de chaque pièce est téléchargeable sur notre site internet, à l'annonce du bien, en cliquant sur l'onglet « Documents de référence »

6. CROQUIS | SOUS-SOL

! 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



Construction

Type	Traditionnelle
Nombre de façades	2

Toiture

Type	2 versants
Charpente	Traditionnelle
Couverture de toit	Ardoises artificielles
Gouttière et descentes d'EP	Zinc

Maçonnerie

Soubassement	Béton
Élévation	Pierres et briques
Parement	Briques

Chauffage

Type	Electrique
Carburant	Electricité
Générateur	Accumulateur
Diffuseurs	Radiateurs
Régulation	Via un thermostat intégré sur le radiateur
Production d'ECS	Par un boiler électrique (ATLANTA)
Appoint	Poêle à pellets

Note : un système de chauffage central au gaz de ville était initialement en place. Il a été retiré par le propriétaire, qui l'a remplacé par un chauffage électrique. Certains tuyaux sont toujours présents. Le compteur de gaz de ville est toujours présent également.

Système de ventilation

Type	Extracteur d'air dans les salles de bains
------	---

Menuiseries extérieures

Châssis	Bois ou PVC
Vitrage	Simple ou double
Divers	Fenêtre de toit de type velux

Electricité

Compteur	Mono-horaire
Situation	Hall d'entrée

Egouttage

Type	Collectif – Egouttage communal
------	--------------------------------

Divers

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

Extérieurs

Jardin	Oui
Contenance	N.M
Orientation	Sud-Ouest
Terrasse	Oui
Superficie	+/- 35 m²
Orientation	Sud-Ouest

Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Individuel
Gaz	Individuel

! 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

Lambris en bois.

Plafond

Lambris en bois.

Cuisine

- ☞ Electroménagers : Cuisinière (BEKO) avec four traditionnel, plaque de cuisson. Hotte (FRIAC).
- ☞ Meubles hauts : 3 armoires double porte.
- ☞ Meubles bas : 3 armoires double porte, 1 armoire simple porte, 5 tiroirs à couverts.
- ☞ Evier simple bac en inox. Robinet mélangeur. Egouttoir.



7. EQUIPEMENTS & FINITIONS | Détails des pièces : salle de bains (rez-de-chaussée)

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Partiellement carrelés.

Plafond

Plafonné et peint.

Equipements

- ☺ Cabine de douche. Panoplie douchette à main. Robinet mitigeur thermostatique. Pommeau casserole.
- ☺ WC suspendu. Chasse économique (GEBERIT).
- ☺ Un lavabo double vasque encastré dans meuble de rangement. Robinet mitigeur monocommande (HANSGROHE).
- ☺ Armoire de rangement suspendue. Miroir.
- ☺ Colonne de rangement.
- ☺ Baignoire en acrylique encastrée. Panoplie douchette à main. Robinet mitigeur monocommande.
- ☺ Extracteur d'air.



7. EQUIPEMENTS & FINITIONS | Détails des pièces : salle de bains (2^e étage)

Revêtement de sol

OSB.

Murs intérieurs

Plafonnés.

Plafond

Lambris.

Equipements

🛁 Baignoire en acrylique.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Habitat
Schéma de développement	En attente
Permis d'urbanisme ?	Non
Date et objets des permis d'urbanisme	Néant
Permis d'environnement ?	Non
Date du permis d'environnement	Néant
Objet	Néant
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	Demandées le 5 septembre 2025

9. 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 qui ne figurerait pas dans son titre de propriété.

Note : les informations urbanistiques dites notariales ont été réceptionnées de la Commune de Namur en date du 5 septembre 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.

10. SITUATION LOCATIVE

Néant.

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

20250917019628
9 kg CO₂/m².an
251 kWh/m².an
45.881 kWh
C

Attestation de conformité électrique

Conformité
Date du contrôle
À contrôler avant
Organisme de contrôle

Non conforme
16/09/2025
18 mois après la signature de l'acte
ACA

Fluxys

Canalisation à proximité
Date du courrier

Non
12/09/2025

BDES

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

Gris (pas d'indice de pollution)
05/09/2025
05/09/2026

Aléa d'inondation

Zone
Axe de ruissellement

Nulle
Nul



12. 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.*

12. 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.

13. PUBLICITÉ ET VISITES

Vous souhaitez visiter ?

Vous voulez plus d'informations ?

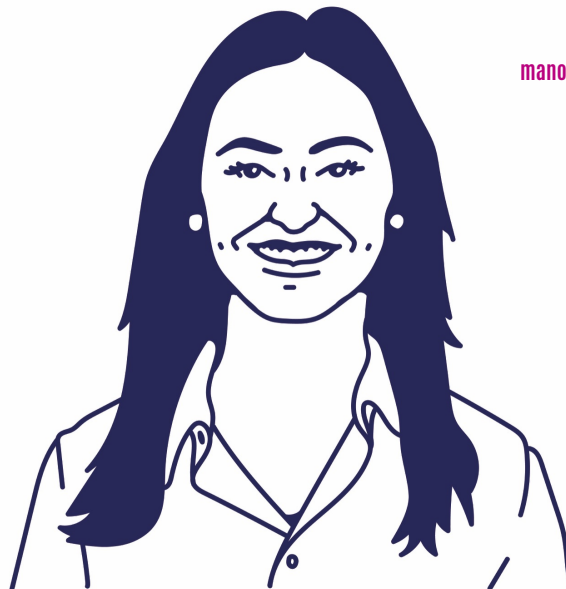
Contactez la personne en charge du dossier



PIERRE
MARLAIR

& co

NOUS VOUS
ÉTONNERONS



Manon DETHY

Stagiaire IFAPME

0470.10.91.02

manon@pierremarlair.be

14. NOS RESEAUX



facebook

