



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

081 840 840 – [www.pierremarlair.be](http://www.pierremarlair.be) – [info@pierremarlair.be](mailto:info@pierremarlair.be)

Rue Maria de Dorlodot, 35  
5020 Suarlée/Namur

Maison 4 façades à rénover

290.000 €



# TABLE DES MATIÈRES

1. PRÉSENTATION DU BIEN
2. CONDITIONS DE LA VENTE
3. NOTIFICATION CADASTRALE
4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX
5. FINANCIER
6. PLANS
7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS
8. SITUATION URBANISTIQUE
9. SERVITUDES ET CONDITIONS SPÉCIALES
10. CERTIFICATIONS
11. NOS RÉSEAUX
12. PUBLICITÉ ET VISITES





# 1. PRÉSENTATION DU BIEN

Un descriptif très complet avec documents téléchargeables est visible sur [www.pierremarlair.be](http://www.pierremarlair.be).

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

Offrant un charme certain et de beaux volumes, cette maison 4 façades située sur un terrain de 4,41 ares séduit par sa luminosité et son excellent potentiel.

Avec une superficie d'environ 128 m<sup>2</sup> habitables, elle se compose comme suit :

Au sous-sol, vous trouverez un espace buanderie, le garage, un local avec la citerne à mazout ainsi qu'une chaufferie.

Au rez-de-chaussée, un vaste hall d'entrée dessert le salon, la salle à manger, la cuisine, une salle de douches et une chambre ; une véranda complète l'ensemble.

À l'étage, le hall de nuit mène à deux chambres en enfilade ainsi qu'à un grenier aménageable.

Idéalement située dans un environnement apprécié de Suarlée, à proximité des facilités et des axes rapides, cette habitation bénéficie d'un emplacement recherché tout en offrant un cadre calme et agréable. Bien qu'une rénovation soit à prévoir, la structure solide, les volumes intéressants et la localisation attractive constituent une base parfaite pour créer une maison unique, à votre image.

À épingler : chauffage au mazout (nouvelle citerne), châssis bois double vitrage, caves, garage...

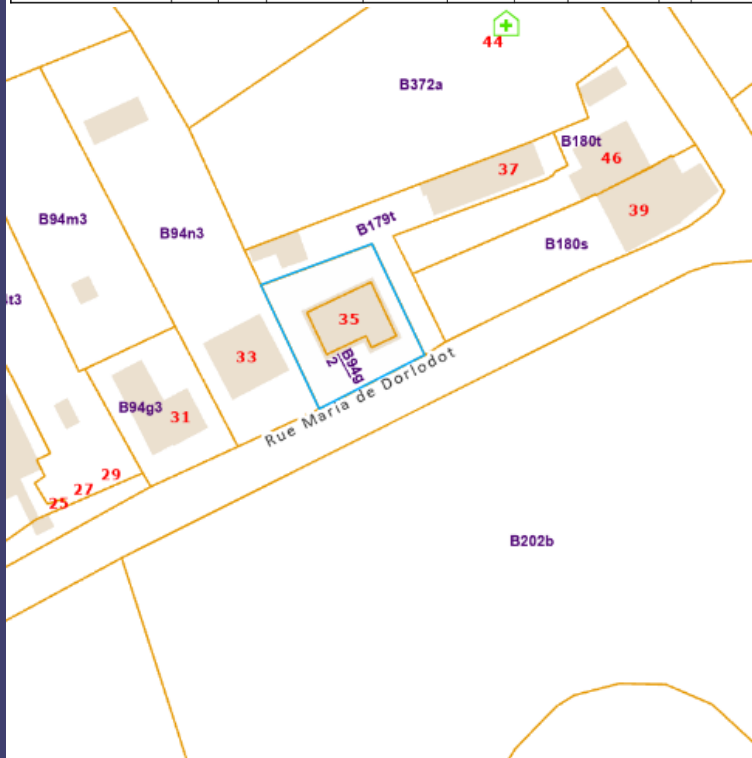
Une opportunité à ne pas manquer !

## 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

Situation	Pol/Wa	Section	Numéro de la parcelle	Nature	Superf. en ca	Contenan ce en m3	Année de la fin de construction	Code	Revenu cadastral
1 - Rue Maria de Dorlodot 35		B	0094/02FP0000	MAISON	106.0	---	1964	2F	1083
2 - R.M.DE DORLODOT		B	0094/02GP0000	JARDIN	335.0	---	---	1F	2



## 4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Situation	I : 50°28'54'' N L : 4°46'55'' E
Contenance totale du terrain	4 ares 41 centiares
Superficie habitable maison*	+/- 128 m <sup>2</sup>
Superficie utile maison**	+/- 239 m <sup>2</sup>
Nombre de chambres	3
Nombre de pièces sanitaires	1
Nombre de garages	1
Année ou période de construction	1964
Orientation	Sud en façade avant
Disponibilité	A l'acte
État du bien	A rénover

\*Mesures prises in situ et intra muros, pièce par pièce, à l'aide d'un mètre laser. La superficie nette est augmentée de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes, hors caves 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, caves et grenier 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 290.000 €

Ce prix est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre. Sous réserve d'acceptation du propriétaire. Voir « Procédure en cas d'intérêt »

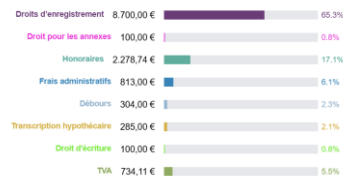
### Informations fiscales avant division

• Revenu cadastral net	1 085 EUR
• Revenu cadastral indexé (2025)	2 435 EUR
• Précompte immobilier (2025)	1 365,12 EUR

### Frais d'acquisition (sur base des prix annoncés)

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 **13.314,85 EUR**.

Sur base du prix d'achat que vous avez indiqué, le total des coûts est évalué à : 13.314,85 €



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 **41.186,10 EUR**.

Sur base du prix d'achat que vous avez indiqué, le total des coûts est évalué à : 41.186,10 €



## 6. PLANS - SOUS-SOL

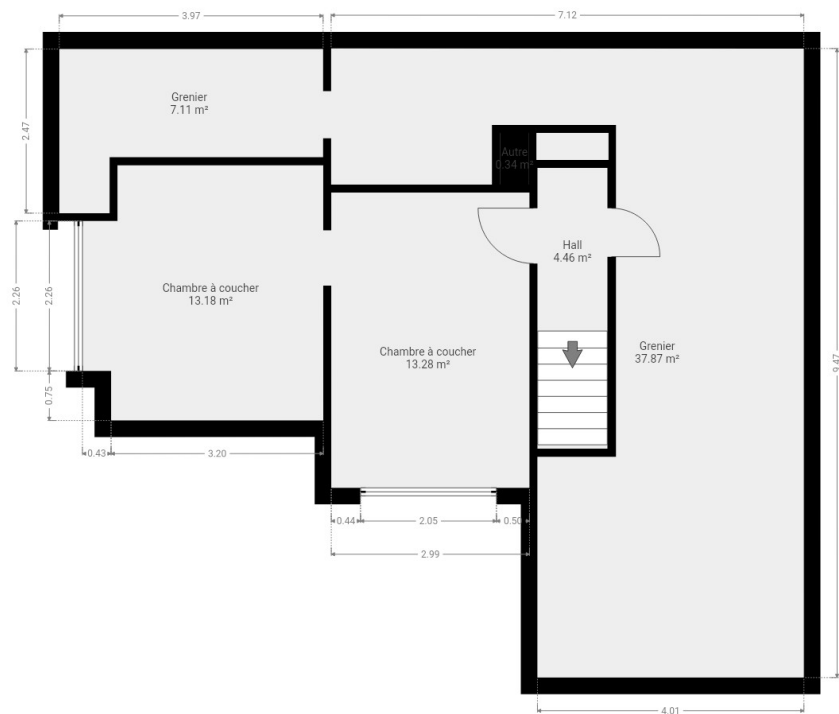


## 6. PLANS - REZ-DE-CHAUSSEE



CE CROQUIS EST FOURNI EN L'ETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORTE.

## 6. PLANS - ETAGE 1



# 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	Multiplés
Charpente	Traditionnelle
Couverture de toit	Ardoises
Gouttière et descentes d'E/P	Zinc

## Maçonnerie

Soubassement	Pierres de calcaire
Elévation	Blocs de béton
Parement	Briques

## Isolation

Voir certificat énergétique

## Chauffage

Type	Central à circulation d'eau chaude
Générateur	Chaudière de marque ELCO
Combustible	Mazout
Citerne	Aérienne de 1.500L (cave)
Radiateurs	Acier
Régulation	Vannes thermostatiques
Production d'ECS	Boiler électrique de marque ATLANTIC

## Système de ventilation

Type	Dans la salle de douches, extracteur d'air dynamique
------	--

## Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Individuel
Gaz	Néant

## Menuiseries extérieures

Châssis	Bois
Vitrage	Double
Divers	Porte de garage basculante métallique automatique

## Electricité

Compteur	Simple horaire
Situation	Sous-sol, garage
Tableaux	1

## Egouttage

Type	Collectif à contrôler par l'acquéreur
Système en place	Egout communal

## Divers

Citerne à eau de pluie	Oui
Capacité	Non communiquée, à contrôler
Reliée à un groupe hydrophore?	Oui, alimentant : le robinet extérieur
Panneaux photovoltaïques	Non
Panneaux solaires	Non
Alarme	Oui de marque ORIDEL
Adoucisseur d'eau	Non
Gaz à rue	Non

## Extérieurs

Jardin	Oui
Contenance	+/- 335 m <sup>2</sup>
Orientation	Nord en façade arrière
Terrasse	Oui
Orientation	Nord



**I 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

## Revêtement de sol

Carrelage.

## Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Crédence carrelée.

## Mobilier

- Plan de travail carrelé.
- Meubles bas : 2 armoires double porte, 1 armoire simple porte, 4 tiroirs à couverts, 2 tiroirs à casseroles, 2 tiroirs.
- Meubles haut : 2 armoires double porte, 1 armoire simple porte.

## Electroménagers

- Table de cuisson vitrocéramique 4 zones (BOSCH).
- Hotte.
- Frigo avec espace freezer (BEKO).
- Four traditionnel (SCHOLTES).

## Sanitaires

Evier double bac en inox avec égouttoir et robinet mitigeur monocommande.



## 7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS - DÉTAILS DES PIÈCES : SALLE DE DOUCHES

### Revêtement de sol

Carrelage.

### Murs intérieurs

Entièrement carrelés.

### Plafond

Lambris PVC.

### Sanitaires

- Tub de douche. Panoplie douche avec pommeau à main, robinet mitigeur thermostatique.
- Meuble de rangement (1 armoire double porte) avec un lavabo et un robinet mitigeur monocommande.
- WC adapté PMR.

### Équipements

- Miroir avec système d'éclairage.
- Accessoires.
- Sèche-serviettes.



## 8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	<b>Habitat à caractère rural</b>
Schéma de développement	<b>Classe C (0 à 7 log/h)</b>
Permis d'urbanisme ?	<b>Pas de permis d'urbanisme délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977</b>
Permis d'environnement ?	<b>Non</b>
Constat d'infraction ?	<b>Non</b>
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	<b>Délivrées le 5 décembre 2025</b>

*Note : les informations urbanistiques dites notariales datant du 5 décembre 2025, transmises par le service de l'urbanisme de la commune de Namur, 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.*

## 9. SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES

Le titre de propriété fait état de servitudes ou conditions spéciales qui ne grèvent en rien la jouissance paisible du bien.

Le titre de propriété n'a pas encore été consulté. Cette section sera complétée dès réception.

Tous les certificats sont téléchargeables sur notre site internet, à l'annonce du bien, en cliquant sur l'onglet « Documents de référence »



! TIPS !

## 10. CERTIFICATIONS

### Attestation de conformité électrique

Conformité  
Date du contrôle  
A remettre en conformité

Non conforme  
12 décembre 2025  
18 mois après la signature de l'acte authentique

### Certificat énergétique

Code unique  
Emissions spécifiques de CO<sub>2</sub>  
Consommation spécifique d'énergie primaire  
Consommation théorique totale d'énergie primaire  
Label

20251204019596  
101 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an  
406 kWh/m<sup>2</sup>.an  
70 792 kWh/an  
E

### Fluxys

Canalisation à proximité  
Date du courrier

Non  
21 novembre 2025

### BDES

Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols.  
Les propriétaires ont procédé à une dépollution du sol suite à une fuite de la citerne à mazout.  
L'attestation de dépollution sera transmise pour la vente. La citerne à mazout a été remplacée par une citerne en PVC.

### Aléa d'inondation

Zone  
Axe de ruissellement

Non inondable  
Non



## 11. NOS RÉSEAUX



facebook



## 12. PUBLICITÉ ET VISITES

Vous souhaitez visiter ?

Vous voulez plus d'informations ?

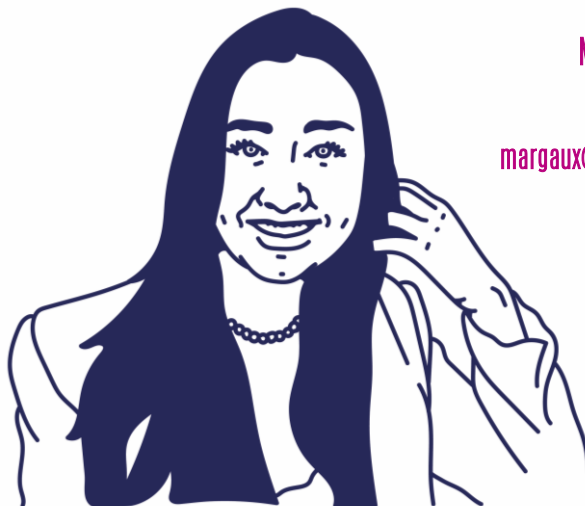
Contactez la personne en charge du dossier



PIERRE  
MARLAIR

& co

NOUS VOUS  
ÉTONNERONS



Margaux HUBLET

N° IPI 518.839

0471.86.64.38

[margaux@pierremarlair.be](mailto:margaux@pierremarlair.be)

MARLAIR x PAN DSGN