



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue Van Opre 75 bte 11 5100 - JAMBES/NAMUR

Appartement 1 chambre de +/- 37 m² avec vue Citadelle + grenier aménagé de +/- 15 m²

159.000





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





1. PRESENTATION 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 »).

Au cœur de Jambes, dans la résidence Prince d'Oxford, à quelques pas de l'Enjambée permettant de rejoindre le centre de Namur en quelques minutes à pied, découvrez ce duplex lumineux bénéficiant d'une vue imprenable sur la Citadelle.

Situé aux 5^e et 6^e étages d'un immeuble construit à la fin des années 70 (ascenseur jusqu'au 4^e étage), l'appartement séduit dès l'entrée par sa clarté et son ambiance chaleureuse. Les grandes fenêtres de toit de type Velux baignent les espaces de vie de lumière naturelle tout au long de la journée et offrent une perspective dégagée particulièrement agréable.

Le niveau principal, d'environ 37 m² nets habitables, comprend un hall d'entrée, un séjour confortable avec vue, une cuisine bien équipée, une chambre ainsi qu'une salle de douches. L'agencement est cohérent, fonctionnel et optimisé.

À l'étage supérieur, un grenier aménagé d'environ 15 m² utiles prolonge intelligemment l'espace. Aménagé avec des placards sur mesure, il constitue un véritable atout : bureau, dressing, espace sport ou coin détente, chacun pourra l'adapter à ses besoins. La superficie utile totale (grenier compris) avoisine ainsi les 52 m².

Le bien est actuellement loué à une locataire sérieuse, moyennant un loyer de 700 EUR hors charges, offrant un rendement immédiat dans un quartier vivant et recherché. Les charges sont particulièrement maîtrisées (sur base du décompte 2025), la copropriété étant gérée par un copropriétaire, ce qui simplifie la gestion.

Sur le plan technique : PEB E, chauffage électrique, châssis bois double vitrage, fenêtres de toit Velux avec stores, compteur collectif avec décompteur pour l'eau.

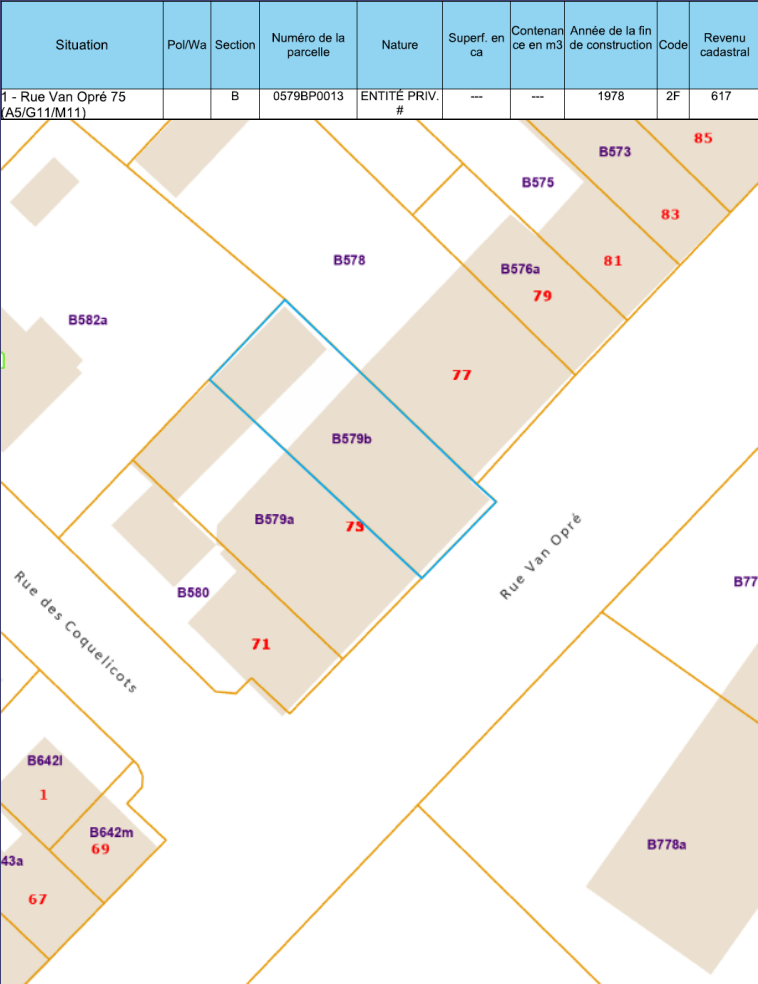
Pas de cave, pas de garage ni d'emplacement de parking.

Un bien lumineux, stratégiquement situé et facile à exploiter, idéal pour un investisseur ou pour toute personne recherchant un pied-à-terre avec une vue remarquable sur Namur.

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



4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°27'34'' N L : 4°52'27'' E
Nom de la résidence	RESIDENCE PRINCE D'OXFORD
Contenance du terrain	2 ares 85 centiares (d'après le titre de propriété)
Superficie nette habitable (*)	+/- 37 m²
Superficie totale (**)	+/- 53 m²
Superficie salon	+/- 16 m²
Nombre de chambre	1
Nombre de pièce d'eau	1
Cave	Non
Garage	Non
Grenier	Oui, aménagé avec placards sur mesure
Année ou période de construction	1978 (enrôlement au PI)
Orientation	Nord-Ouest en façade arrière
Disponibilité	Obligations locatives à respecter (voir supra)
Etat du bien	Rénové

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

(**) Idem que (*), grenier aménagé compris.

5. FINANCIER

Prix de présentation 159.000 EUR

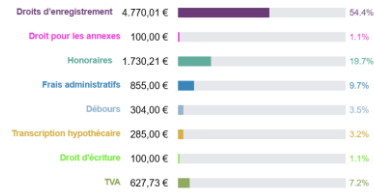
Ce prix est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre. Sous réserve d'acceptation du propriétaire. Voir « Conditions de la vente »

Informations fiscales

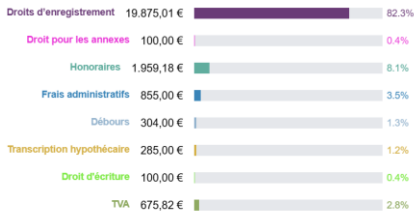
Revenu cadastral net	617,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2025)	+/- 1.384,92 EUR (RC x 2,2446)
Précompte immobilier (2025)	+/- 752,80 EUR (RCI x 0,560625)

Frais d'acquisition (sur base du prix de présentation)

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 **8.771,95 EUR**.

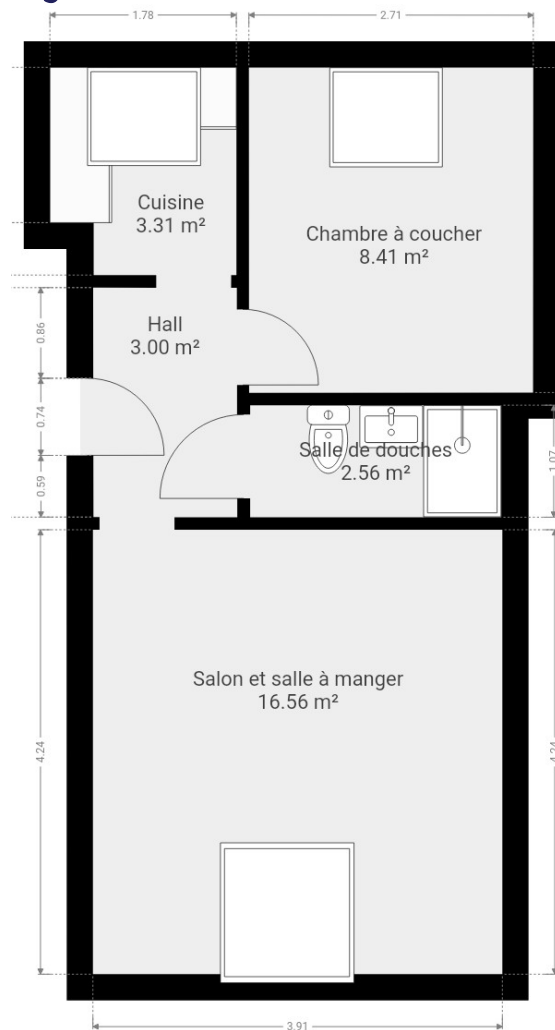


Dans le cas où les droits d'enregistrement sont de 12,5%, le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **24.154,01 EUR**.



6. CROQUIS

Cinquième étage

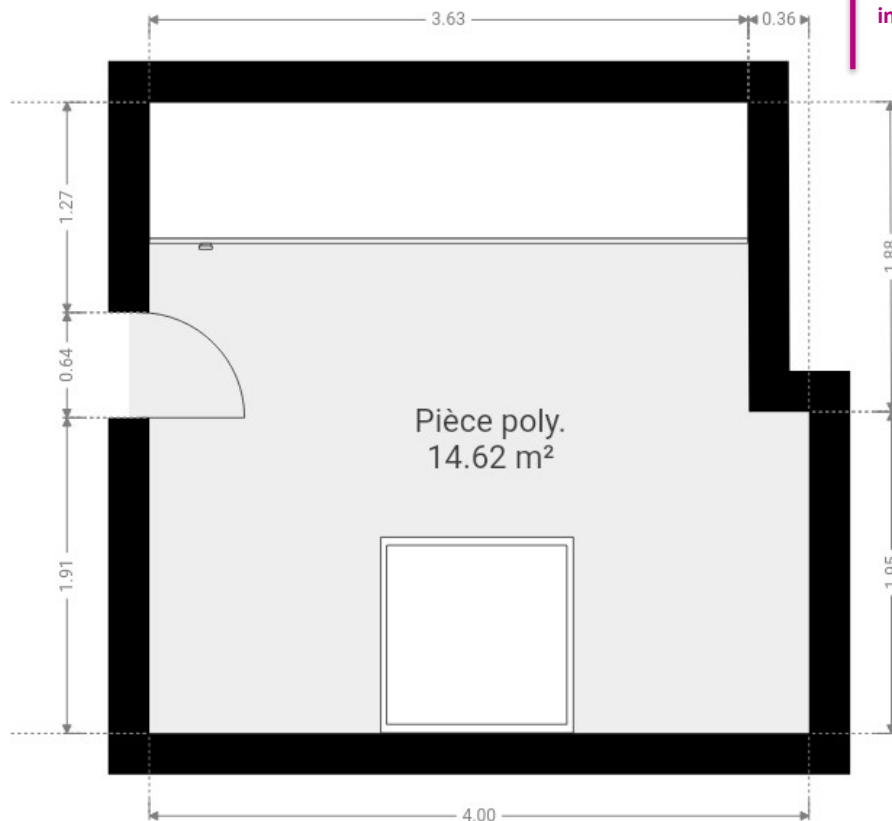


! TIPS !

Le croquis détaillé de chaque pièce est téléchargeable sur notre site internet.



Le croquis détaillé de chaque pièce est téléchargeable sur notre site internet.





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	2 façades

Maçonnerie

Soubassement	Pierre naturelle
Élévation	Blocs béton
Parement	Briques

Isolation

Voir chapitre sur les certifications

Chauffage

Type	Individuel
Combustible	Électricité
Générateur	Aucune
Diffuseurs	Convecteurs (fonctionnent en chauffant l'air qui circule naturellement : l'air froid entre par le bas, est chauffé par une résistance interne, puis ressort par le haut)
Régulation	Thermostat
Production d'ECS	Boiler électrique ACV d'une capacité de 100 litres

Système de ventilation

Type	Extracteur d'air dans la SDD
------	------------------------------

Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Compteur général + décompteur
Gaz	Néant

Menuiseries

Châssis	Bois
Vitrage	Double
Divers	Fenêtres de toit de type Velux avec store occultant

Electricité

Compteur	Bi-horaire
Situation	Sous-sol
Tableau	1

Egouttage

Type	Commun
Système en place	Égout communal

Divers

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

Panneaux photovoltaïques	Non
Nombre	Sans objet
Puissance	Sans objet
Certificats verts ?	Sans objet

Panneaux solaires	Non
-------------------	-----

Adoucisseur d'eau	Non
-------------------	-----

Extérieurs

Jardin individuel	Non
Contenance	Sans objet
Orientation	Sans objet
Balcon	Non

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.

Plafond

Plafonné et peint.

Equipements

Mobilier

- ☺ Plan de travail stratifié aspect bois.
- ☺ Meubles bas : 1 armoire simple porte, 1 tiroir à couverts, 3 tiroirs à casseroles.
- ☺ Meubles suspendus : 1 armoire simple porte, 3 étagères de rangement.

Electroménagers

- ☺ Four traditionnel (SAMSUNG).
- ☺ Table de cuisson vitrocéramique 4 zones (CANDY).
- ☺ Frigo (BEKO).

Sanitaires

Évier simple bac en résine noire.

Egouttoir. Robinet mitigeur monocommande.



7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS

DÉTAILS DES PIÈCES : SALLE DE DOUCHES

Revêtement de sol

Carrelage imitation carreaux de ciment.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Partiellement carrelés (au niveau de la douche).

Plafond

Plafonné et peint.

Spots encastrés.

Équipements

- ☺ Tub de douche. Panoplie douchette à main. Pommeau pluie. Robinet mitigeur thermostatique.
- ☺ Meuble lavabo avec deux armoires. Robinet mitigeur monocommande.
- ☺ Armoire de rangement (double porte) suspendue avec miroirs.
- ☺ Cuvette suspendue. Chasse économique (GEBERIT).
- ☺ Extracteur d'air fixe.
- ☺ Accessoires.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Habitat
Schéma de d'orientation local	En attente de la commune de Namur
Schéma de développement	Classe A – minimum 35 log/h
Permis d'urbanisme ?	Non
Date	Sans objet
Objet	Sans objet
Permis d'environnement ?	Non
Date	Sans objet
Objet	Sans objet
Constat d'infraction ?	Non
Date du PV de constat	Sans objet
Objet	Sans objet
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	En attente de la commune de Namur

Note : les informations urbanistiques dites notariales ont été demandées au service de l'urbanisme de la commune de Namur. En attente de réception.

Les renseignements urbanistiques seront donnés sous toutes réserves, notamment d'éléments qui n'auraient pas été portés à la connaissance de l'agence ou qui n'auraient pas été repris dans les informations transmises par la commune concernée.

9. SITUATION LOCATIVE

<u>Bail</u>	
Type de bail	Bail de résidence principale
<u>Dates</u>	
Date de signature du bail	Aucune date de signature renseignée
Date de début de bail	1 ^{er} février 2025
Durée du bail	1 an renouvelable
Fin de bail prévu le	Prorogation pour une année, soit jusqu'au 31 janvier 2027
<u>Loyer</u>	
Loyer de base	700,00 EUR
Loyer (si indexé)	709,56 EUR
<u>Charges</u>	
Provision mensuelle pour les charges	50,00 EUR → consommations personnelles d'eau + quote-part de l'occupant dans les frais de fonctionnement des parties communes
Charges privatives	Electricité
<u>Garantie locative</u>	
Montant	1.400 EUR
Type	Bloqué sur un compte individualisé
<u>Etat des lieux</u>	
Présence	Non
Date de l'état des lieux	Aucune
<u>Enregistrement</u>	
Enregistrement du bail	Oui
Enregistrement de l'état des lieux	Non

! TIPS !

Le cas échéant, tous les documents
locatifs sont disponibles sur simple
demande.





10. SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES

Le titre de propriété ne comprend aucune servitude ou condition spéciale susceptible d'affecter la jouissance normale du bien, à l'exception des servitudes inhérentes au statut de copropriété de l'immeuble dans lequel se trouve le bien.

Note : les statuts de la copropriété sont disponibles sur demande.

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

20260223026138
103 kg CO₂/m².an
400 kWh/m².an
18296 kWh/an
E

Attestation de conformité électrique

Conformité
Date du contrôle
À remettre en conformité pour le
Organisme de contrôle

Non conforme
23 février 2026
23 février 2027
ACA

Attestation d'étanchéité de la citerne à mazout

Date du contrôle
Résultat
Conforme jusqu'au

Sans objet
Sans objet
Sans objet

Fluxys

Canalisation à proximité
Date du courrier

Non
26/01/2026

BDES

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

Gris (pas d'indice de pollution)
26/01/2026
26/01/2027

Aléa d'inondation

Zone
Axe de ruissellement

Aléa nul d'après WalOnMap
Non d'après WalOnMap

(*) La mise à jour du certificat de performance énergétique est en cours de réalisation. Le présent descriptif sera adapté en conséquent dès réception.

12. COPROPRIETE

Nom de la copropriété

RESIDENCE PRINCE D'OXFORD

Quotités dans les parties communes :

Studio 11

36/1.000èmes

Frais

Frais liés à l'acquisition de parties communes

Dettes dues à l'association des copropriétaires

Aucun

Aucune

Fonds

Fonds de roulement au 31/12/2025

5.024,75 EUR pour la copropriété, soit +/- 180 EUR pour le studio 11

Fonds de réserve au 31/12/2025

8.500,52 EUR pour la copropriété, soit +/- 306 EUR pour le studio 11

Litige en cours

Aucun

Acte de base

Disponible ?

Oui

Date de l'acte de base

17/12/1976

Acte.s de base modificatif.s ?

Non

Décomptes

Disponibles ?

Oui

Quelle année ?

2025 (01/01/2025 → 31/12/2025)

Charges communes propriétaire (non occupant) totales à prévoir

391,73 EUR par an, soit +/- 33 EUR par mois (montant calculé sur base du décompte 2025)

Charges privatives à prévoir pour occupant (consommations personnelles d'eau)

101,95 EUR pour 4 mois, soit +/- 25 EUR par mois (montant calculé sur base des documents reçus du syndic)

PV d'AG

Disponibles ?

Oui

Quelles années ?

23/02/2023, 16/04/2024 et 22/05/2025

Coordonnées du syndic :
Monsieur Peron
(copropriétaire)

13. 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.

13. 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.

14. PUBLICITÉ ET VISITES

Vous souhaitez visiter ?

Vous voulez plus d'informations ?

Contactez la personne en charge du dossier

Margaux HUBLET

Stagiaire IPI n°518.839

0471.86.64.38

margaux@pierremarlair.be



MARLAIR x PAN DSON

Justine MARLAIR

N° IPI : 505.520

0498.82.53.92

justine@pierremarlair.be



MARLAIR x PAN DSON



PIERRE MARLAIR

& co

Nous vous
ÉTONNERONS

15. NOS RESEAUX



facebook

