



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

**Rue des Ravins, 6
5100 - WEPION (NAMUR)**

Villa contemporaine avec piscine



5



179 m²



2

695.000



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 - conditions spéciales**
10. **Certifications**
11. **Procédure en cas d'intérêt**
12. **Publicité et visites**
13. **Nos réseaux**





1. PRÉSENTATION DU BIEN

Un descriptif 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 »).

UN BIEN RARE SUR LE MARCHÉ.

Située à Wépion, dans un environnement résidentiel recherché à proximité immédiate du centre du village, cette villa contemporaine construite en 2013 offre un cadre de vie confortable et actuel, sur un terrain de 7,72 ares judicieusement orienté.

Dès l'entrée, le hall distribue un espace de vie lumineux composé d'un salon et d'une salle à manger ouverts sur une cuisine équipée, le tout prolongé vers l'extérieur. Le rez-de-chaussée propose également deux chambres ou bureaux, un espace de rangement, un WC ainsi qu'un garage intégré d'environ 37 m². À l'étage, le hall de nuit dessert un WC indépendant, une salle de douches et trois chambres supplémentaires, dont une suite parentale avec dressing et salle de bains privative.

À l'extérieur, le jardin s'organise autour d'une agréable terrasse et d'une piscine enterrée, propices aux moments de détente.

Sur le plan technique, la maison repose sur une construction traditionnelle avec toiture plate. Le chauffage central est assuré par une chaudière à condensation au mazout (Vaillant) avec radiateurs, complétée par un boiler pour l'eau chaude. Les châssis sont équipés de double vitrage haut rendement et l'installation électrique est conforme.

La performance énergétique constitue un atout avec un PEB B, renforcé par la présence de 10 panneaux photovoltaïques ($\pm 4,2$ kWc).

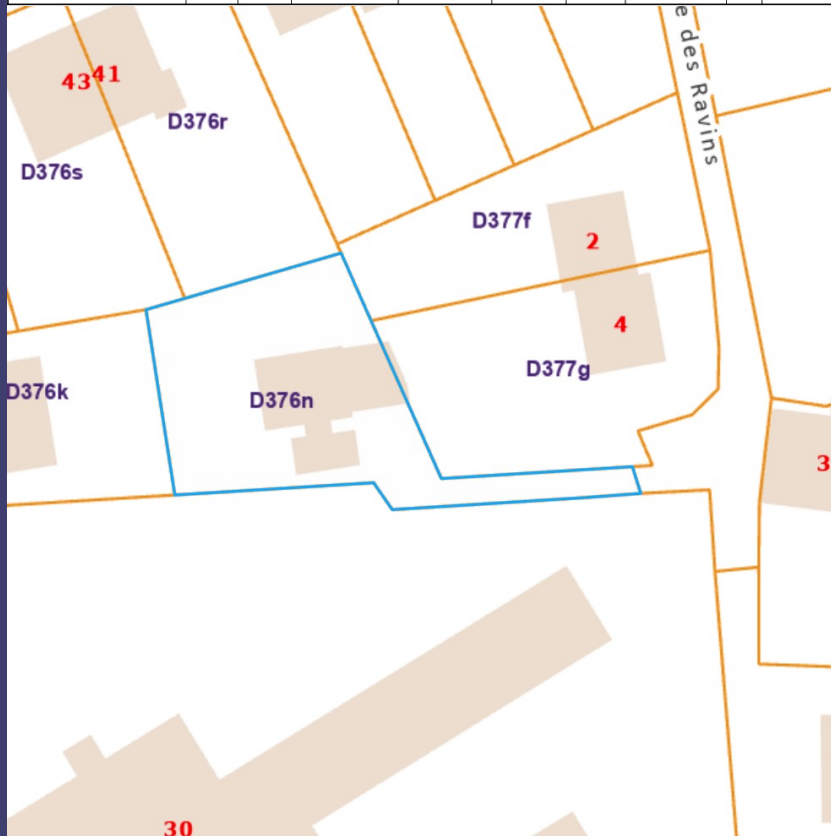
Par sa conception récente, ses volumes équilibrés et sa polyvalence, ce bien conviendra tant à une occupation familiale, avec possibilité de profession libérale, qu'à un investissement de qualité.

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	Po/Wa	Section	Numéro de la parcelle	Nature	Superf. en ca	Contenance en m3	Année de la fin de construction	Code	Revenu cadastral
1 - Rue des Ravins 6		D	0376NP0001	MAISON	772.0	---	2014	2F	1850



4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Situation	I : 50°41'80" N L : 4°86'90" E
Contenance du terrain	7 ares 72 centiares
Superficie habitable (*)	+/- 179 m ²
Superficie utile (**)	+/- 224 m ²
Superficie garage	+/- 37 m ²
Nombre de chambres	5
Nombre de salles d'eau	2
Année ou période de construction	2013
Orientation	Sud en façade avant Ouest en terrasse-piscine
Disponibilité	À l'acte
Etat du bien	Récant

(*) 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. Garage compris.

(**) Idem que (*). Pièces de rangement, garages non-compris.

5. FINANCIER

Prix de départ **695.000 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	1.850,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2025)	4.153,00 EUR (RC x 2,2445)
Précompte immobilier (2025)	2.328,28 EUR (RCI x 0,560625)

Frais d'acquisition (sur le prix annoncé)

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 **26.765,61 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 **92.858,97 EUR**.

Droits d'enregistrement réduits (3% – Région wallonne)

Sous réserve d'acceptation par l'administration, le taux réduit de 3% peut s'appliquer si notamment :

- l'acquéreur est une **personne physique** ;
- il acquiert un bien destiné à devenir son **habitation propre et unique** ;
- il ne **possède pas déjà un autre bien immobilier** affecté (en tout ou en partie) à l'habitation (sauf exceptions légales : succession, indivision, engagement de revente, etc.) ;
- il s'engage à y établir sa **résidence principale** dans les **délais légaux** et à respecter les conditions de maintien ;
- les autres conditions prévues par la législation wallonne sont respectées.

Toute information complémentaire peut être obtenue auprès de l'agence ou du notaire de l'acquéreur.

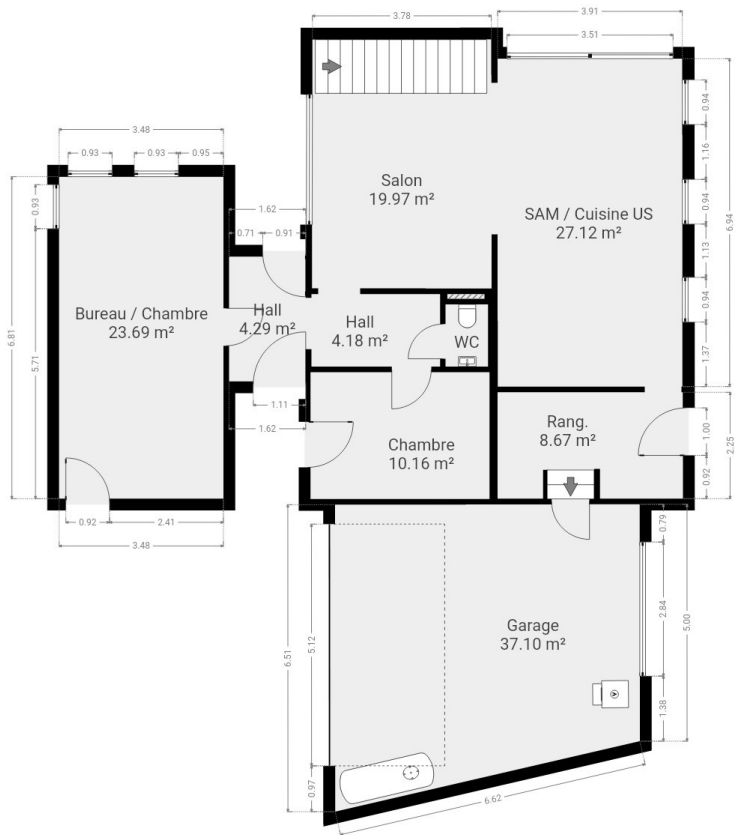


! TIPS !

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

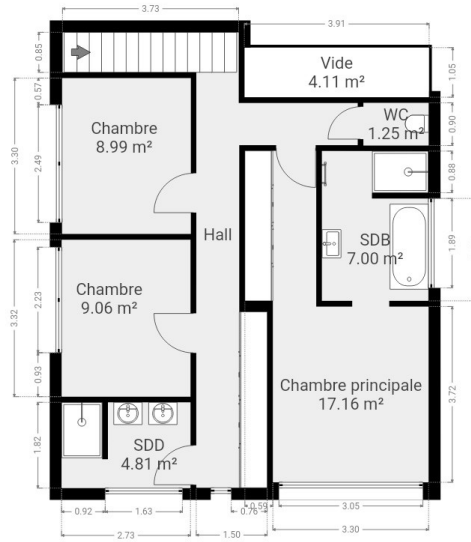


6. CROQUIS | REZ-DE-CHAUSSEE



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

6. CROQUIS | ETAGE



CE CROQUIS EST FOURNI EN LETAT SANS GARANTIE DAUCUNE SORTE.

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 - béton
Nombre de façades	4

Toiture

Type	Plate
Charpente	Traditionnelle
Couverture de toit	Revêtement souple (EPD et derbigum)
Gouttière et descentes d'EP	Zinc

Maçonnerie

Soubassement	/
Élévation	Blocs béton
Parement	Briques

Isolation

Voir certificat énergétique

Chauffage

Type	Central
Générateur	Chaudière à condensation de marque VAILLANT
Carburant	Mazout
Citerne	Citerne aérienne en PVC (+/- 2.000 l.)
Diffuseurs	Radiateurs en acier
Régulation	Thermostat d'ambiance et VT
Production d'ECS	Boiler couplé à la chaudière de marque VAILLANT
Appoint	/

Système de ventilation

Type	OAR et OEM (voir certificat énergétique)
------	--

Menuiseries extérieures

Châssis	Alu
Vitrage	Double haut rendement
Divers	Porte de garage sectionnelle motorisée

Electricité

Compteur	Communiquant – bi-horaire
Situation	Garage
Divers	/

Egouttage

Type	Micro-station d'épuration
------	---------------------------

Divers

Citerne à eau de pluie	Non
Adoucisseur d'eau	Non
Alarme	Non
Piscine	Oui – enterrée
Revêtement	Monobloc en polyester renforcé (Starline Nova 80) – Couche vinylester
Couverture	A lames (Roldeck)
Dimensions	8 m x 4 m (x 1,55 m)
Filtration	Sable
Chauffage de la piscine	Oui – par la chaudière
Panneaux photovoltaïques	Oui
Nombre	10
Puissance	4,2 kWc
Inclinaison	15°
Conformité	Oui

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

Extérieurs

Jardin	Oui
Contenance	+/- 250 m ²
Orientation	Nord-Ouest
Terrasses	Oui
Superficie	+/- 80 m ²
Orientation	Nord-Ouest



! 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

Parquet stratifié.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Plafonds

Béton apparent.

Mobilier

Plan de travail et étagères.

Nombreux rangements.

Electroménagers

- ☞ Lave-vaisselle encastré.
- ☞ Table de cuisson vitrocéramique 4 zones.
- ☞ Four encastré.
- ☞ Four à micro-ondes encastré.
- ☞ Hotte d'extraction.
- ☞ Frigo.

Sanitaires

Evier en inox. Robinet mitigeur monocommande. Fonction douchette.



7. EQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : SALLE DE DOUCHES 1

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Plafond

Béton.

Equipements et sanitaires

- ☺ Douche encastrée. Robinet mitigeur thermostatique. Panoplie douchette à main.
- ☺ Lavabos (2) sur meuble de rangement. Robinet mitigeur monocommande. Miroir. Eclairage.



7. EQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : SALLE DE BAINS 2 (CH. PRINCIPALE)

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Plafond

Béton.

Equipements et sanitaires

- ☺ Baignoire encastrée. Panoplie douchette à main. Robinet mitigeur thermostatique.
- ☺ Douche encastrée. Robinet mitigeur thermostatique. Panoplie douchette à main et pommeau pluie.
- ☺ Lavabo sur meuble de rangement. Robinet mitigeur monocommande. Miroir. Eclairage.
- ☺ Sèche-serviettes.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Zone habitat
Schéma de développement	Classe C de 0 à 7 log/h
Permis d'urbanisme 1	Oui
Date	19 septembre 2013
Objet	Construction d'une habitation
Permis d'urbanisme 2	Oui
Date	16 juin 2016
Objet	Extension d'une habitation unifamiliale
Lotissement	Non
Permis d'environnement ?	Non
Date du permis d'urbanisme	/
Objet	/
Certificat d'urbanisme ?	En attente
Constat d'infraction ?	Non
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	Demandées le 22 avril 2026

9. SERVITUDES - CONDITIONS SPÉCIALES

Le titre de propriété est en attente de réception.

Le propriétaire confirme qu'il n'a octroyé aucune servitude ou condition spéciale qui ne figurerait pas dans son titre de propriété.

Note : les informations urbanistiques dites notariales demandées le 22 avril 2026 au service de l'urbanisme de la commune de Namur, seront disponibles sur demande dès réception.

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. CERTIFICATIONS



Attestation de conformité électrique

Conformité

Conforme

Date des contrôles

3 juin 2014 et 26 juin 2023 (pour PPV)

Attestation valable jusqu'à

3 juin 2039

Certificat énergétique

Code unique

20260115004415

Emissions spécifiques de CO₂

31 kg CO₂/m².an

Consommation spécifique d'énergie primaire

128 kWh/m².an

Consommation théorique totale d'énergie primaire

26.209 kWh/an

Label

B

Attestation étanchéité citerne à mazout

Conformité

Sans objet

Date du contrôle

Sans objet

Valable jusqu'au

Sans objet

Fluxys

Canalisation à proximité

Non

Date du courrier

22 avril 2026

BDES

Résultat

Pas d'indice de pollution

Date de l'extrait

24/04/2026

Aléa d'inondation

Zone de ruissellement

Le terrain semble bordé par un axe de ruissellement orange

Aléa inondation

Non

11. PROCEDURE EN CAS D'INTERET

Étape 1 – Enquête de satisfaction

À la suite de votre visite, vous recevrez par mail une enquête de satisfaction à compléter.

Elle nous permet de recueillir vos impressions sur le bien, mais aussi sur la prise de rendez-vous et la qualité des informations reçues.

Étape 2 – Offre d'achat

Si, après votre visite, vous souhaitez remettre une offre, vous recevrez automatiquement un formulaire d'offre à lire, compléter et signer avec soin avant de nous le renvoyer.

Vous pouvez y joindre tout document utile à l'appui de votre offre (par exemple une lettre de motivation ou une attestation bancaire).

Étape 3 – Délai commun pour les offres

Toutes les personnes ayant visité le bien disposent du même délai pour remettre leur offre. Cela garantit l'égalité entre tous les candidats.

Une fois ce délai écoulé, nous présentons toutes les offres au propriétaire.

● *Les montants des offres reçues ne sont jamais communiqués.*

Étape 4 – Présentation et éventuelle relance

Le propriétaire examine l'ensemble des offres reçues.

Si plusieurs offres se valent ou sont proches l'une de l'autre, nous invitons chaque candidat concerné à remettre une dernière offre, la meilleure et définitive.

Cette relance se fait sur un délai court (3 à 4 jours ouvrables maximum).

Une fois ces dernières offres reçues, le propriétaire prend sa décision finale.

11. PROCEDURE EN CAS D'INTERET (bis)

Étape 5 – Décision du propriétaire

Dès réception de sa décision :

- Si votre offre est **acceptée**, nous entamons la préparation du compromis de vente.
- Si elle est **refusée**, vous en êtes informé par mail.
- En cas de **contre-proposition**, vous pouvez l'accepter (nous passons alors au compromis) ou la refuser.

Étape 6 – Préparation du compromis de vente

En cas d'accord, vous recevrez un formulaire acquéreur à compléter, destiné à nous transmettre les informations nécessaires à la rédaction du compromis.

Nous rédigeons ensuite le projet de compromis, soumis à la lecture et aux commentaires de toutes les parties et de leurs notaires. C'est également à cette étape que la garantie prévue dans votre offre devra être versée.

Étape 7 – Signature du compromis

Dès validation du projet, nous procédons à la signature du compromis de vente, soit au bureau, soit à distance.



12. NOS RÉSEAUX



facebook



13. PUBLICITES ET VISITES

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



PIERRE
MARLAIR

& co | NOUS VOUS
ETONNERONS



Antoine
MARLAIR

N° IPI : 511.724
0474.53.67.17
antoine@pierremarlair.be

MARLAIR x PAN DSGN