



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue Van Opré, 29/42 5100 JAMBES

Appartement de standing - Situation idéale - 3 ch. + 1



3 + 1



175 m²



2

550.000





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

**Prise de RDV en ligne à l'annonce du bien sur www.pierremarlair.be.
Un descriptif complet avec documents téléchargeables est disponible sur notre site internet.**

Situé à Jambes, au sein de la résidence « Citadelle », cet appartement de standing développe une superficie d'environ 175 m² dans un environnement urbain recherché, à proximité immédiate de Namur.

Occupant les derniers niveaux de l'immeuble, il s'organise avec fluidité autour d'un vaste espace de vie lumineux comprenant salon, salle à manger et cuisine équipée ouverte. Ce niveau propose également une première chambre principale avec dressing et salle de douches.

À l'étage, le hall de nuit dessert deux chambres supplémentaires dont une avec mezzanine et une salle de bains complète. La mezzanine offre la possibilité d'un espace bureau ou d'une chambre supplémentaire selon les besoins.

L'appartement bénéficie de deux terrasses idéalement orientées, l'une côté rue au Sud-Est, l'autre avec vue vers la Citadelle au Nord-Ouest, permettant de profiter des extérieurs à différents moments de la journée. Un emplacement de parking couvert et une cave complètent l'ensemble.

Sur le plan technique, le bien dispose d'un chauffage central collectif au gaz avec chaudière à condensation, d'un apport solaire thermique pour l'eau chaude sanitaire, de châssis PVC double vitrage et d'une installation électrique conforme. La performance énergétique est maîtrisée avec un PEB B (86 kWh/m².an), gage d'un confort thermique et d'une consommation raisonnée.

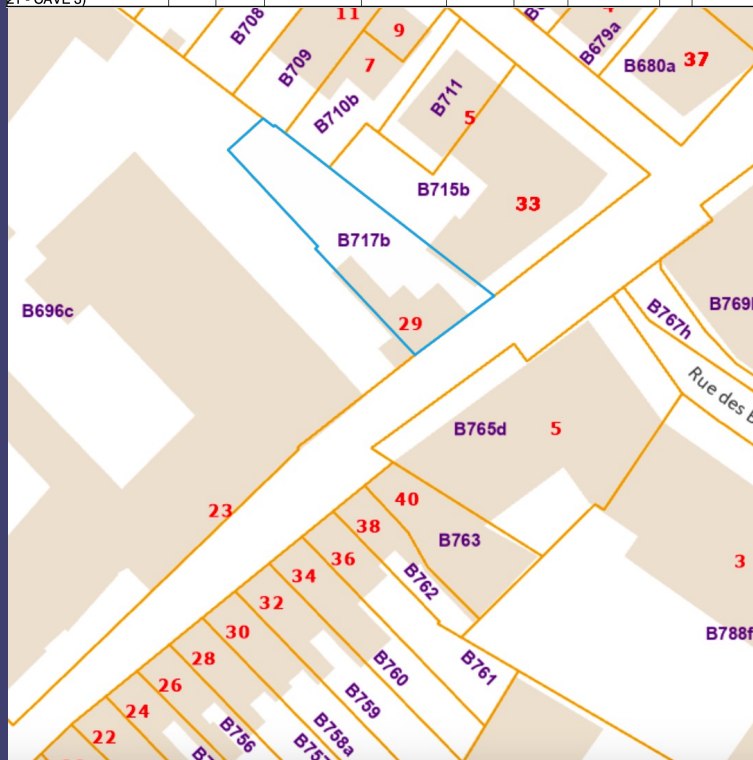
Un bien complet, aux volumes généreux et à la situation stratégique, idéal pour conjuguer confort de vie et qualité d'investissement.

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 Van Opré 29 4.2 (LOT 9 - APPARTEMENT A 9 - duplex)		B	0717BP009	APPARTEMENT #	---	---	2017	2F	1310
1 - Rue Van Opré 29 (LOT 15 - EMPLACEMENT 5)		B	0717BP0015	PARKING COUVERT #	---	---	2017	2F	71
2 - Rue Van Opré 29 (LOT 21 - CAVE 3)		B	0717BP0021	CAVE #	---	---	2017	2F	4





4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°45'80" N L : 4°87'19" E
Nom de la résidence	CITADELLE
Contenance du terrain	4 ares 49 centiares
Superficie PEB	+/- 175 m ²
Nombre de chambres	3 (+ 1 possible dans la mezz.)
Nombre de pièces sanitaires	2 (+ 1 WC)
Nombre de parking	1
Cave	Oui
Année ou période de construction	2017
Année de rénovation	/
Orientation	Sud-Est (ar.) et Nord-Ouest (av.)
Disponibilité	A convenir - le propriétaire se réserve le droit de rester 6 mois après l'acte
Etat du bien	Parfait état

5. FINANCIER

Prix de départ **550.000 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 (app + garage)

☞ Revenu cadastral net	1.385 EUR
☞ Revenu cadastral indexé (2024)	+/- 3.108,77 EUR (RC x 2,1763)
☞ Précompte immobilier (2024)	+/- 1.742,43 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 **22.064,71 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 **74.383,07 EUR**.

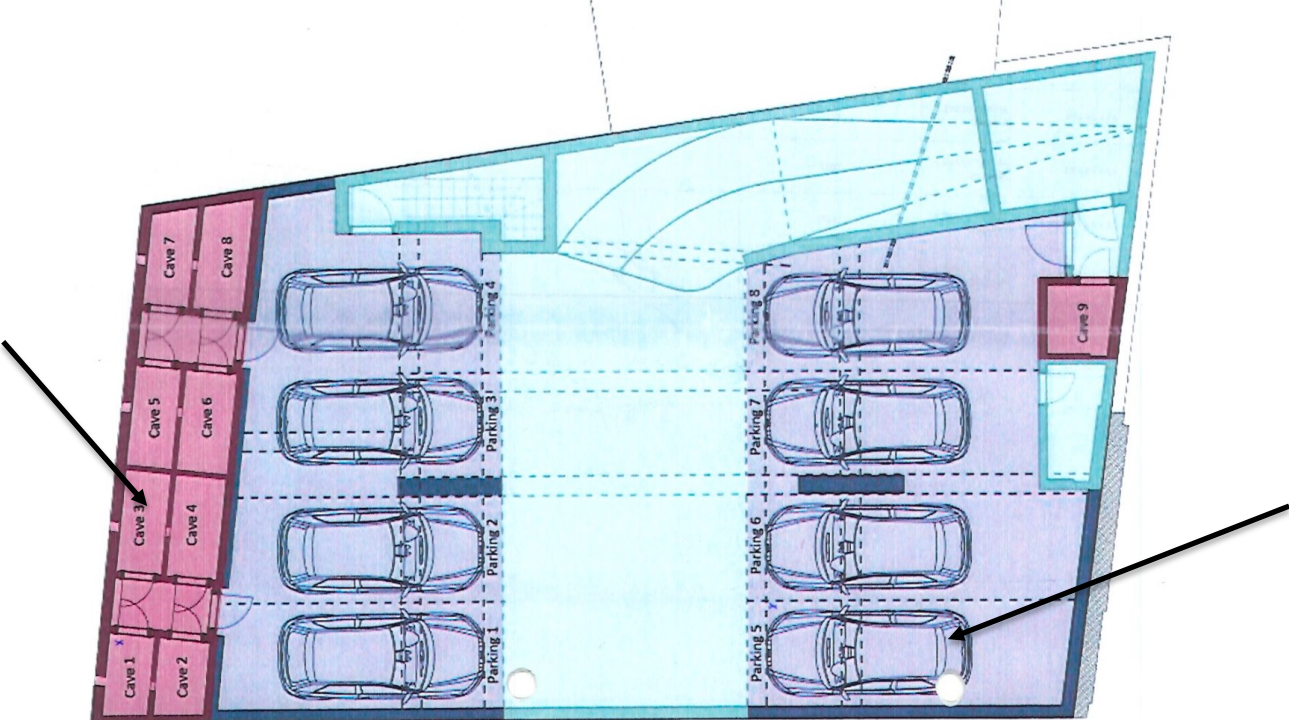
Droits d'enregistrement réduits (3% – Région wallonne)

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

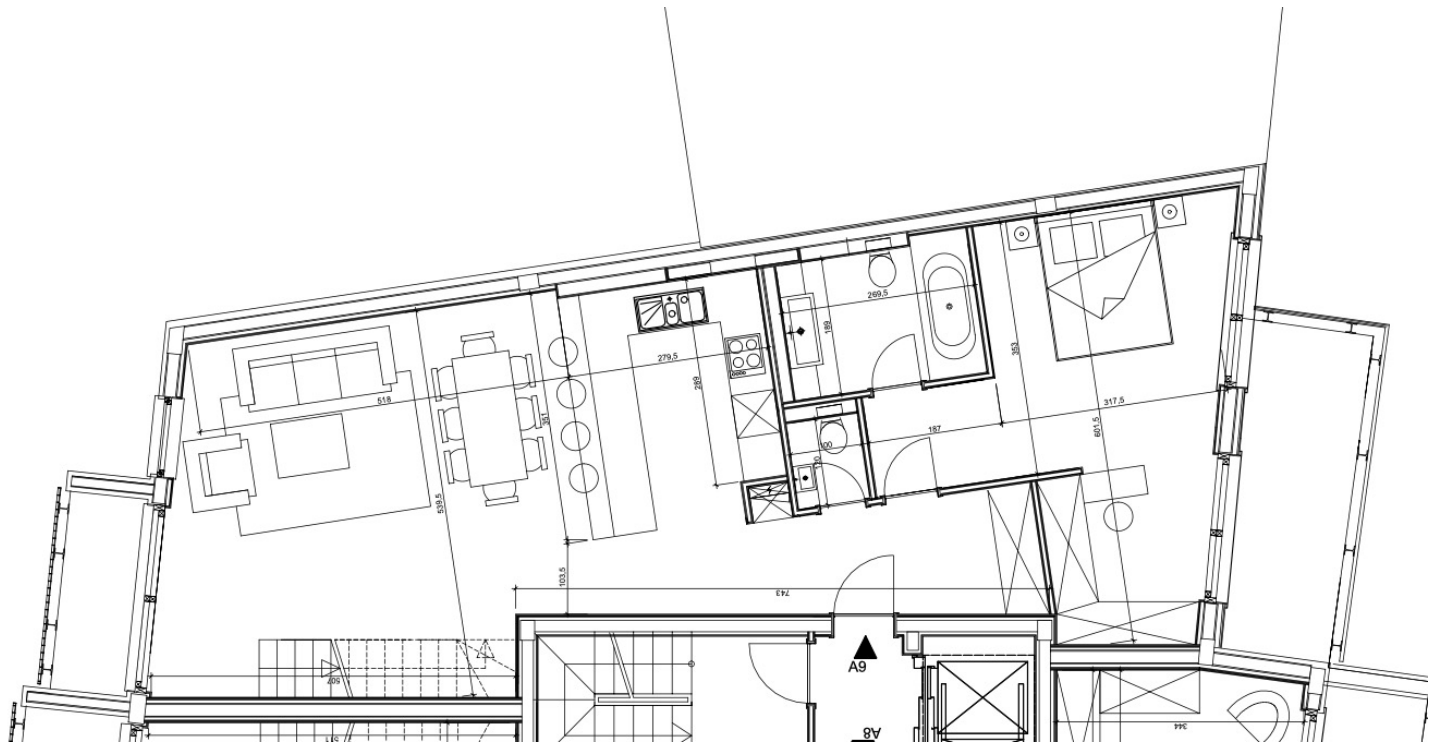
- l'acquéreur est une **personne physique** ;
- il acquiert un bien destiné à devenir son **habitation propre et unique** ;
- il ne **possède pas déjà un autre bien immobilier** affecté (en tout ou en partie) à l'habitation (sauf exceptions légales : succession, indivision, engagement de revente, etc.) ;
- 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.

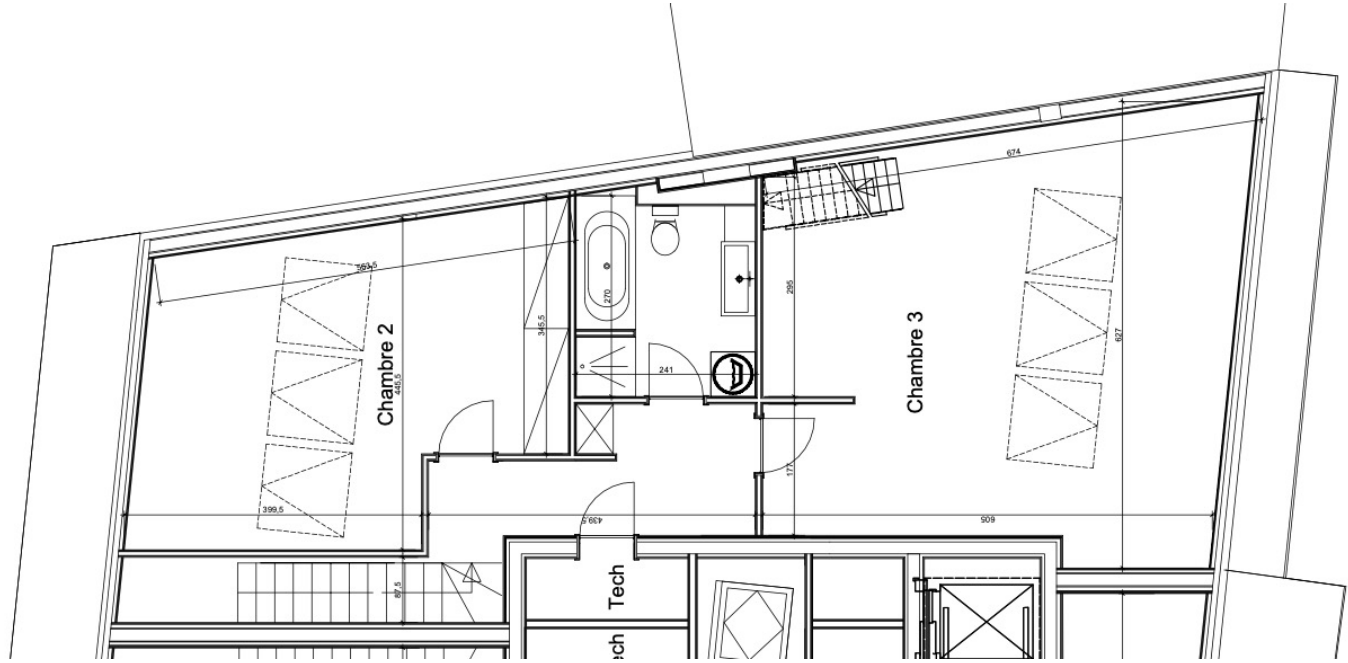
6. PLANS | SOUS-SOL



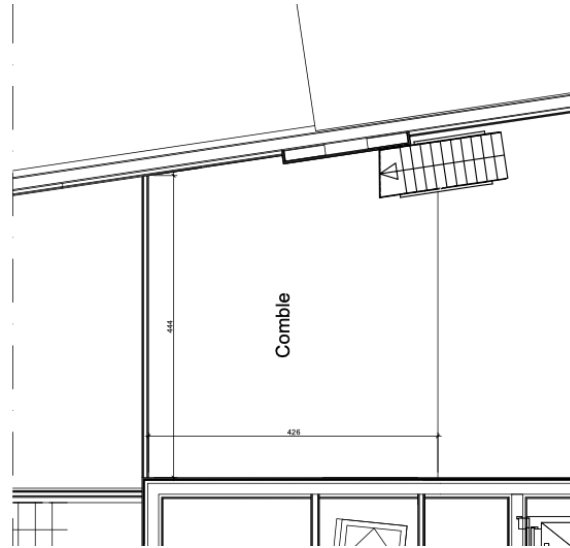
6. PLANS | 4^{ème} étage - niveau 0



6. PLANS | 5^{ème} étage - niveau 1



6. PLANS | 6^{ème} étage - niveau 2



7. EQUIPEMENTS ET FINITIONS

Avvertissement : 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 2 façades

Maçonnerie

Soubassement Pierre bleue
Élévation Béton
Parement Crépis, briques

Isolation

Voir chapitre sur les certifications

Chauffage

Chaudière gaz à condensation – marque *Remeha Quinta Pro*

Chauffage central collectif alimentant l'ensemble des unités

Boiler de grande capacité (± 474 L – Sonnenkraft)

Système combiné (échangeurs intégrés : chauffage + sanitaire)

Apport solaire thermique via module Sonnenkraft (réduction des consommations)

Groupe hydraulique solaire avec régulation intégrée

Circulateurs indépendants pour une distribution efficace

Vases d'expansion dédiés au circuit chauffage et sanitaire

Réseau hydraulique complet (multicouche/cuivre) en bon état

Installation technique **cohérente et dimensionnée**

Système de ventilation

Type Oui - collective

Compteurs

Electricité Individuel
Eau Individuel
Gaz Individuel

Menuiseries

Châssis PVC
Vitrage Double haut rendement
Divers Porte motorisée pour accès au parking

Les armoires situées dans le hall d'entrée et dans la chambre principale resteront

Electricité

Compteur Bi-horaire
Situation Local technique
Tableau 1

Egouttage

Type Collectif
Système en place Égout communal

Divers

Citerne à eau de pluie Oui – mais non-fonctionnelle à ce stade. Géré par la copropriété
Capacité /
Reliée à un groupe hydrophore? /

Panneaux photovoltaïques

Non
Nombre Sans objet
Puissance Sans objet
Certificats verts Sans objet
Panneaux solaires Oui, pour la production d'ECS - Superficie : 20,56m² - collectif
Adoucisseur d'eau Non

Extérieurs

Jardin individuel Non
Orientation Non
Balcons/terrasses Oui (x 2) – un face à la rue orienté Sud-Est, un face à La Citadelle, orienté Nord-Ouest
Parking couvert Oui – 1
Cave Oui – 1



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

Parquet.

Murs intérieurs

Traditionnels, plafonnés et peints.

Plafonds

Traditionnels, plafonnés et peints.

Équipements

Mobilier et rangements en nombre suffisant.

Electroménagers

- ☺ Four à micro-ondes encastré
- ☺ Four encastré
- ☺ Lave-vaisselle encastré
- ☺ Table de cuisson à induction 4 zones
- ☺ Hotte
- ☺ Frigo
- ☺ Congélateur

Sanitaires

Evier avec égouttoir. Robinet mitigeur monocommande. Fonction douche.



7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : SALLE DE DOUCHES PARENTALE

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints ou carrelés.

Plafond

Plafonné et peint.

Équipements

- ☺ Tub de douche plat. Panoplie douche avec pommeau pluie, pommeau à main et robinet mitigeur thermostatique. Paroi fixe en verre.
- ☺ Lavabo sur tablette. Robinet mitigeur monocommande. Miroir.
- ☺ Colonne de rangement.
- ☺ Sèche-serviettes chauffant.
- ☺ Accessoires.



7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : SALLE DE BAINS SECONDAIRE

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints ou carrelés.

Plafond

Plafonné et peint.

Équipements

- ☞ Baignoire encastrée. Panoplie douche avec pommeau à main et robinet mitigeur thermostatique.
- ☞ Douche dans la maçonnerie. Pommeau à main et pommeau pluie. Robinet mitigeur thermostatique.
- ☞ Lavabo sur meuble de rangement. Robinet mitigeur monocommande. Miroir.
- ☞ Cuvette sur pied.
- ☞ Sèche-serviettes.
- ☞ Emplacement pour machine à laver.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Habitat
Schéma de développement	Classe A +
Permis d'urbanisme ?	Oui
Dates	10/10/2014
Objets	Construction d'un immeuble à appartements (9)
Permis d'environnement ?	Non
Date	/
Objet	/
Constat d'infraction ?	Non
Date du PV de constat	Sans objet
Objet	Sans objet
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	En attente de réception, demandées le 24 avril 2026

*Note : les informations urbanistiques dites notariales à recevoir de la commune de Namur seront disponibles sur demande.
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.*



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

20170310505752
15,01 kg CO₂/m².an
86 kWh/m².an
14.883kWh
B

Attestation de conformité électrique

Conformité
Date du contrôle
Conforme jusque
Organisme de contrôle

Oui
01/08/2016
01/08/2041
ATK

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
24 avril 2026

BDES

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

Gris (pas d'indice de pollution)
11/02/2026
11/08/2026

Aléa d'inondation

Zone
Axe de ruissellement

Non
Non



12. COPROPRIETE

Nom de la copropriété

CITADELLE

Quotités dans les parties communes d'après l'acte de base

Appartement A9

Parking 5

Cave 3

Total

15.280/100.000èmes

500/100.000èmes

250/100.000èmes

16.030/100.000èmes

Frais

Frais liés à l'acquisition de parties communes

Dettes dues à l'association des copropriétaires

En attente

En attente

Fonds au 21/01/2025

Fonds de roulement

Fonds de réserve

En attente

En attente

Litiges en cours

En attente

Acte de base

Disponible ?

Date de l'acte de base

Acte de base modificatif ?

Date de l'acte de base modificatif

Règlement d'ordre intérieur

En attente

En attente

En attente

En attente

Oui

Décomptes individuels

Disponibles ?

Quelles années ?

Charges communes propriétaire totales à prévoir (annuel)

(ascenseur, élec. communs, entretien communs, assurances, entretien appareillage incendie, RC syndic...)

Charges privatives à prévoir (annuel)

(gaz (chauffage), eau chaude)

Charges privatives à prévoir pour occupant

En attente

En attente

En attente

En attente

Electricité, eau froide

PV d'AG

Disponibles ?

Quelles années ?

Oui

2025

Coordonnées du syndic :
COUET-PARTE Namur
Parc Orion, Ch. de Liège,
622
5100 JAMBES

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. PUBLICITES ET VISITES

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



PIERRE
MARLAIR

& co | NOUS VOUS
ETONNERONS

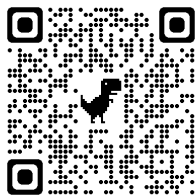


Antoine
MARLAIR

N° IPI : 511.724
0474.53.67.17
antoine@pierremarlair.be

MARLAIR x PAN DSGN

15. NOS RESEAUX



facebook

