



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Fonds des Chênes, 203 5100 - WEPION (NAMUR)

Maison d'architecte - 3 ch. + 1 bureau (mezz.)



3



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



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 »).

COUP DE CŒUR !

Située dans un environnement résidentiel recherché à Wépion, cette maison d'architecte développe une atmosphère chaleureuse et ouverte sur la nature environnante, sur un terrain généreux de ±33 ares orienté plein sud.

Développée selon un esprit bel-étage, elle se compose sur 3 niveaux comme suit : le niveau 0 accueille deux chambres, un hall de nuit, une salle de douches ainsi que plusieurs caves et locaux techniques, complétés par un garage spacieux. Au niveau 1, les espaces de vie s'articulent autour d'un vaste séjour baigné de lumière, intégrant salon et salle à manger, en lien direct avec la cuisine équipée donnant vue sur le jardin. L'ensemble s'ouvre sur plusieurs terrasses, prolongeant agréablement les pièces vers l'extérieur.

L'étage propose une chambre supplémentaire, une salle de bains et un bureau en mezzanine, offrant un espace de travail inspirant avec vue sur les espaces de vie du niveau inférieur.

À l'extérieur, le jardin partiellement clôturé constitue un véritable écrin de verdure étant donné que le terrain borde une zone forestière.

Sur le plan technique, le bien repose sur une construction traditionnelle avec toiture en ardoises et châssis bois double vitrage. Le chauffage est assuré par une pompe à chaleur air/air via un système à air pulsé, complété par un poêle à bois. La production d'eau chaude est assurée par boilers électriques. Le certificat PEB affiche un label C, traduisant une performance énergétique intéressante au regard du type de bien.

Cette propriété séduira les amateurs d'architecture et de volumes ouverts en quête d'un cadre de vie verdoyant et apaisant.

Un bien rare sur le marché !

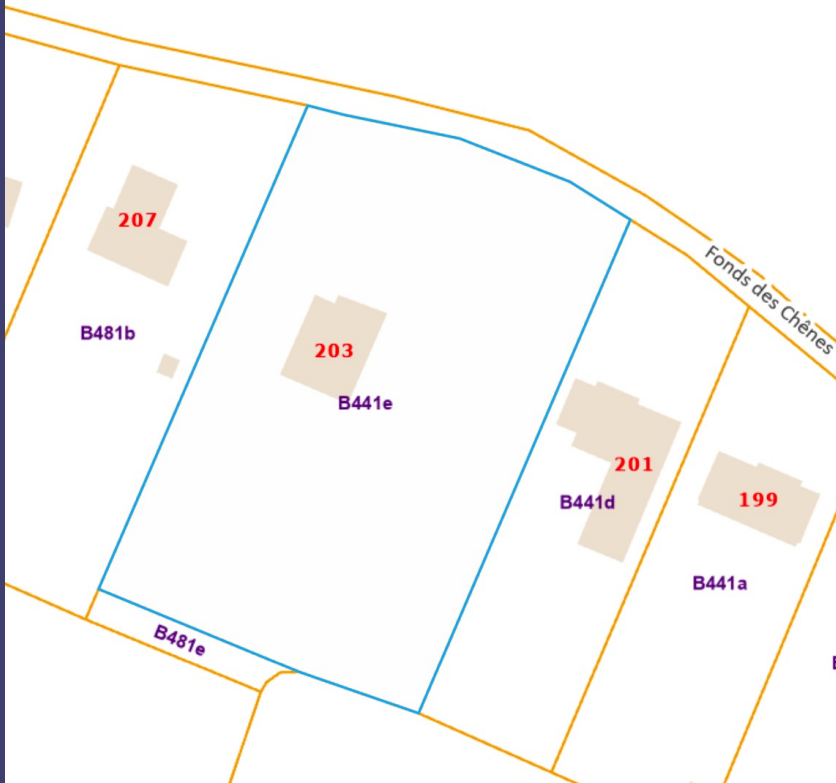


2. CONDITIONS DE LA VENTE

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 - Fonds des Chênes 203 | | B | 0441EP0000 | MAISON | 3373.0 | --- | 1983 | 2F | 1896 |



4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

| | |
|----------------------------------|-----------------------------------|
| Situation | I : 50°42'80" N L : 4°84'70" E |
| Contenance du terrain | 33 ares 73 centiares |
| Superficie habitable (*) | +/- 250 m ² |
| Superficie utile (**) | +/- 314 m ² |
| Superficie garage | +/- 35 m ² |
| Nombre de chambres | 3 |
| Nombre de salles d'eau | 2 |
| Année ou période de construction | 1983 |
| Orientation | Sud en façade arrière |
| Disponibilité | À l'acte |
| Etat du bien | Emménageable - A rafraichir |

(*) 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. Pièces de rangement, garages et caves non compris.

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

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

| | |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| Revenu cadastral net | 1.896,00 EUR |
| Revenu cadastral indexé (2025) | 4.256,00 EUR (RC x 2,2446) |
| Précompte immobilier (2025) | 2.386,02 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.

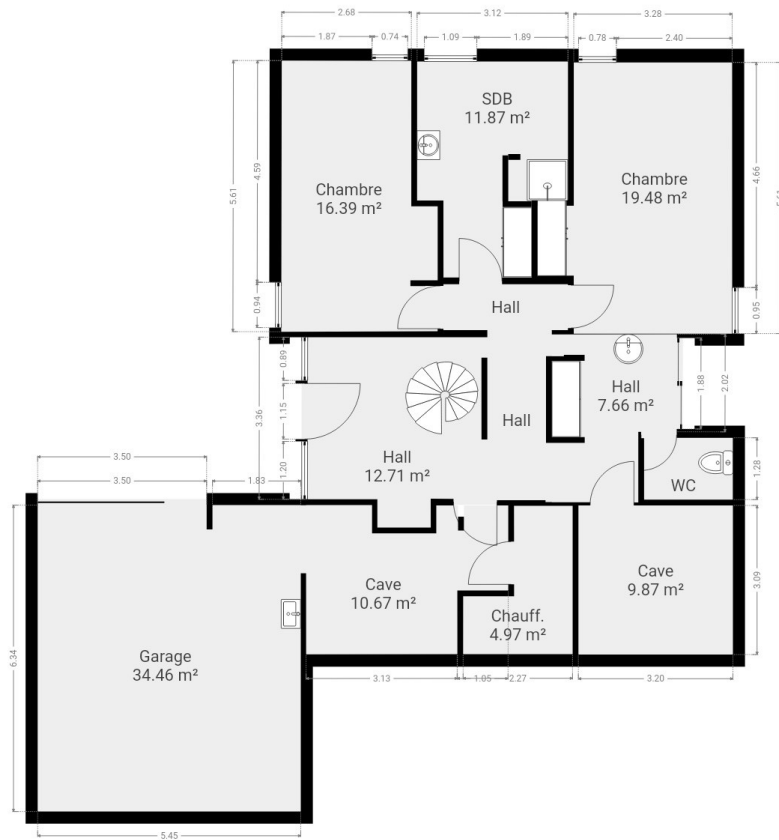


! TIPS !

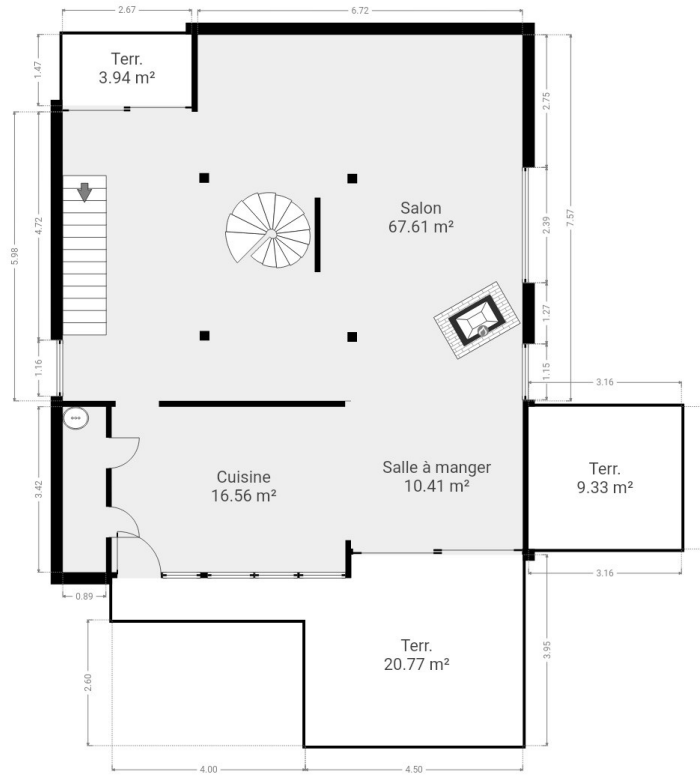
Les notaires ont développé un module de calcul des frais d'achat en ligne. Cliquez [ici](#) pour y accéder ;).



6. CROQUIS | SOUS-SOL - NIVEAU 0

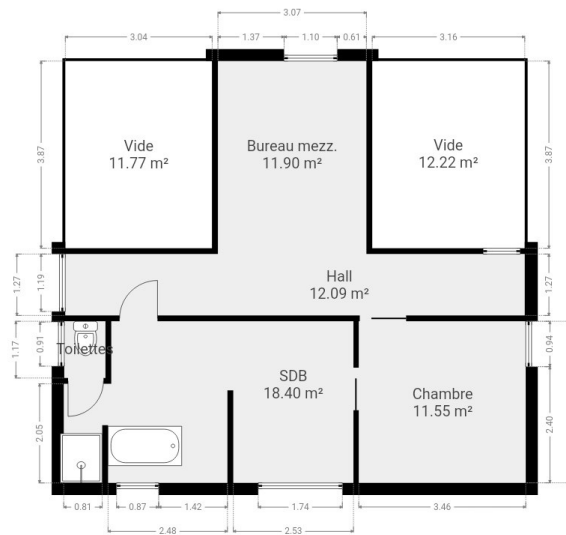


6. CROQUIS | REZ - NIVEAU 1



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

6. CROQUIS | ETAGE - NIVEAU 2



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 | Traditionnelle |
| Charpente | Traditionnelle |
| Couverture de toit | Ardoises |
| Gouttière et descentes d'EP | Zinc |

Maçonnerie

| | |
|--------------|--------------------------------------|
| Soubassement | / |
| Élévation | Blocs béton |
| Parement | Crépis, blocs de béton, bardage bois |

Isolation

Voir certificat énergétique

Chauffage

| | |
|------------------|--|
| Type | Chauffage par air pulsé – PAC air/air de marque LG therme V (2021) |
| Générateur | UTA Carrier (2010) |
| Carburant | Electricité |
| Diffuseurs | Grilles de ventilation intégrées à la structure du bâtiment |
| Régulation | Thermostat d'ambiance |
| Production d'ECS | Boilers électriques (BULEX et SYSTEME ACI) |
| Appoint | Poêle bois avec grilles de ventilation. Buse d'évacuation apparente |

Système de ventilation

| | |
|------|--|
| Type | OAR et OER (voir certificat énergétique) |
|------|--|

Menuiseries extérieures

| | |
|---------|--|
| Châssis | Bois |
| Vitrage | Double ordinaire (3,1 W/m2.K) |
| Divers | Porte de garage coulissante rentrante Terrasses |

Electricité

| | |
|-----------|---------------------------|
| Compteur | Communiquant – bi-horaire |
| Situation | Garage |
| Divers | / |

Egouttage

| | |
|------|--|
| Type | Fosse septique, dégraisseur, puits perdu |
|------|--|

Divers

| | |
|--------------------------------|-----|
| Citerne à eau de pluie | Non |
| Reliée à | / |
| Reliée à un groupe hydrophore? | / |

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

| | |
|--------------------------|-----|
| Panneaux photovoltaïques | Non |
| Panneaux solaires | Non |

Extérieurs

| | |
|-------------|-------------------------|
| Jardin | Oui |
| Contenance | +/- 2400 m ² |
| Orientation | Sud-Est |
| Terrasses | Oui, trois |
| Superficie | Voir plans |
| Orientation | Totale |



! 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

Plafonnés et peints.

Mobilier

Plan de travail et étagères.

Electroménagers

- ☞ Lave-vaisselle encastré de marque BOSCH.
- ☞ Table de cuisson vitrocéramique de marque MIELE.
- ☞ Four encastré de marque MIELE.
- ☞ Hotte de marque NOVY.
- ☞ Frigo + congélateur de marque MIELE.
- ☞ Emplacement pour four à micro-ondes.

Sanitaires

Evier simple bac en inox. Robinet mitigeur monocommande. Egouttoir. Rinçoir.



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

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Blocs de béton. Lambris bois.

Plafond

Béton.

Équipements et sanitaires

- ☺ Douche encastrée. Robinet mitigeur monocommande. Panoplie douchette à main. Tablette pour cosmétiques.
- ☺ Lavabo sur meuble de rangement. Robinet mitigeur monocommande. Miroir.
- ☺ Emplacement pour machine à laver et sèche-linge.
- ☺ Armoire cachant le boiler électrique et étagères.



8. SITUATION URBANISTIQUE

| | |
|---|---|
| Plan de secteur | Zone habitat (bordée par une zone forestière) |
| Schéma de développement | Classe C de 0 à 7 log/h |
| Permis d'urbanisme ? | En attente |
| Date | / |
| Objet | / |
| Lotissement | En attente |
| Permis d'environnement ? | En attente |
| Date du permis d'urbanisme | / |
| Objet | / |
| Certificat d'urbanisme ? | / |
| Constat d'infraction ? | Non |
| Informations urbanistiques délivrées par la Commune | Oui, en attente de réception. Demandées le 17 avril 2026 |

9. SERVITUDES - CONDITIONS SPÉCIALES

Le titre de propriété a été consulté. Pas de servitudes ou de conditions spéciales.

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 17 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
Date du contrôle
À remettre en conformité pour

Non conforme
8 avril 2026
18 mois après la signature de l'acte

Certificat énergétique

Code unique
Emissions spécifiques de CO₂
Consommation spécifique d'énergie primaire
Consommation théorique totale d'énergie primaire
Label

20260409038646
60 kg CO₂/m².an
231 kWh/m².an
53.128 kWh/an
C

Attestation étanchéité citerne à mazout

Conformité
Date du contrôle
Valable jusqu'au

Sans objet
Sans objet
Sans objet

Fluxys

Canalisation à proximité
Date du courrier

Non
17 avril 2026

BDES

Résultat
Date de l'extrait

Pas d'indice de pollution
27/04/2026

Aléa d'inondation

Zone de ruissellement
Aléa inondation

Non
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.

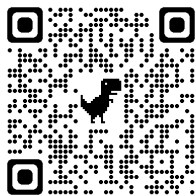
Nous rédigeons ensuite le projet de compromis, soumis à la lecture et aux commentaires de toutes les parties et de leurs notaires. C'est également à cette étape que la garantie prévue dans votre offre devra être versée.

Étape 7 – Signature du compromis

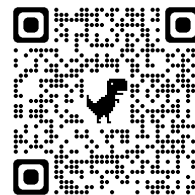
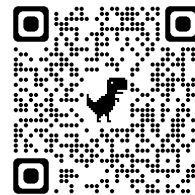
Dès validation du projet, nous procédons à la signature du compromis de vente, soit au bureau, soit à distance.



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