



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Tienne Maquet 12 5000 Namur (La Plante)

Maison bourrée de charme idéalement située



3 (+ 2)



181 m²



1

395.000





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. **A contrôler**
10. **Servitudes et conditions spéciales**
11. **Certifications**
12. **Publicité et visites**
13. **Nos réseaux**





1. PRESENTATION DU BIEN

Un descriptif très complet avec documents téléchargeables est visible sur www.pierremarlair.be.

Prise de RDV en contactant les propriétaires au 0494.10.60.14

Située dans le quartier très prisé de La Plante à Namur, cette maison de caractère à rafraîchir séduit par son charme intemporel et sa localisation exceptionnelle. Érigée au début du 20^e siècle sur un terrain de 6 ares 83, elle développe environ 181 m² habitables pour une superficie utile avoisinant les 338 m². Offrant trois chambres avec la possibilité d'en aménager deux supplémentaires dans les combles, elle conviendra parfaitement à une famille en quête d'espace ou à un amateur de volumes à réinventer.

Le rez-de-chaussée s'articule autour d'une belle pièce de vie comprenant salon, salle à manger et cuisine équipée ainsi qu'un salon supplémentaire, une pièce polyvalente, un vestiaire, un vaste hall et un WC indépendant. À l'étage 1, on retrouve : la salle de bains lumineuse (entresol), 3 chambres (dont deux communicantes) et un hall. Les combles permettaient l'aménagement de deux chambres supplémentaires.

Les matériaux d'époque sont au rendez-vous, avec des menuiseries authentiques, des boiseries soignées, des superbes revêtements de sols, des vitraux....

À l'extérieur, le jardin, intime, accueille une terrasse ainsi qu'un charmant kiosque, idéal pour profiter des beaux jours. L'orientation sud-est en façade avant assure une excellente luminosité tout au long de la journée. Le bien dispose d'une installation de chauffage central au mazout (citerne à remettre en conformité si on conserve le chauffage au mazout), d'un système de production d'eau chaude mixte et de panneaux photovoltaïques (8).

L'électricité est en ordre (attestation en attente), le PEB affiche un score F, et tous les compteurs sont individuels (gaz, eau, électricité).

Le prix de départ est fixé à 395.000 €, à considérer comme un appel à négociation. Une opportunité rare dans un cadre de vie recherché, à découvrir sans tarder.

4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°44'49" N L : 4°85'45" E
Contenance totale du terrain	6 ares 83 centiares
Disponibilité	A l'acte
Année ou période de construction	Entre 1919 et 1930
Orientation	Sud-Est en façade avant
Superficie habitable (*)	+/- 181 m ²
Superficie utile (**)	+/- 338 m ²
Superficie pièce principale	+/- 30 m ²
Superficie jardin	+/- 40 m ²
Nombre de chambres	3 (+ 2 poss.)
Nombre de salles d'eau	1
Nombre de toilettes	2

(*) Mesures prises in situ et intra muros à l'aide d'un mètre laser, augmentée de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes, caves et combles non-compris.

(**) Mesures prises in situ et intra muros à l'aide d'un mètre laser, augmentée de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes, caves et combles compris.

5. FINANCIER



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

Prix de départ **395.000 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	1.333,00 EUR
☞ Revenu cadastral indexé (2024)	+/- 2.901,00 EUR (RC x 2,1763)
☞ Précompte immobilier (2024)	+/- 1.626,37 EUR (RCI x 0,560625)

Frais d'acquisition (sur base du 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 **16.846,00 EUR**.

Si l'acquéreur remplit les conditions légales, à savoir être primo-acquéreur ne pas être déjà propriétaire ou être propriétaire s'engageant à revendre son bien actuel dans un délai de trois ans, il pourra bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement à 3%, à condition de se domicilier dans le bien endéans les 3 ans et durant au moins 3 ans.

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 **54.565,20 EUR**.

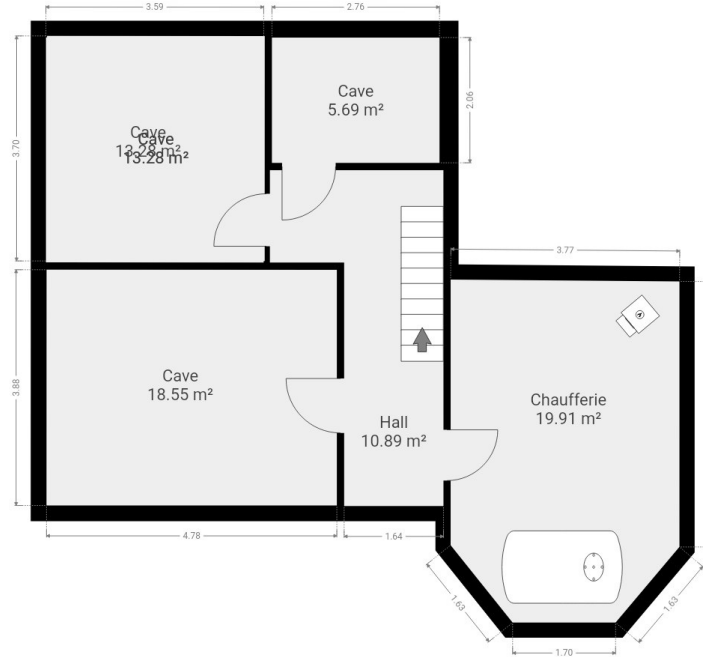


6. CROQUIS - Sous-sol

! TIPS !



Le plan détaillé de chaque pièce est téléchargeable sur notre site internet

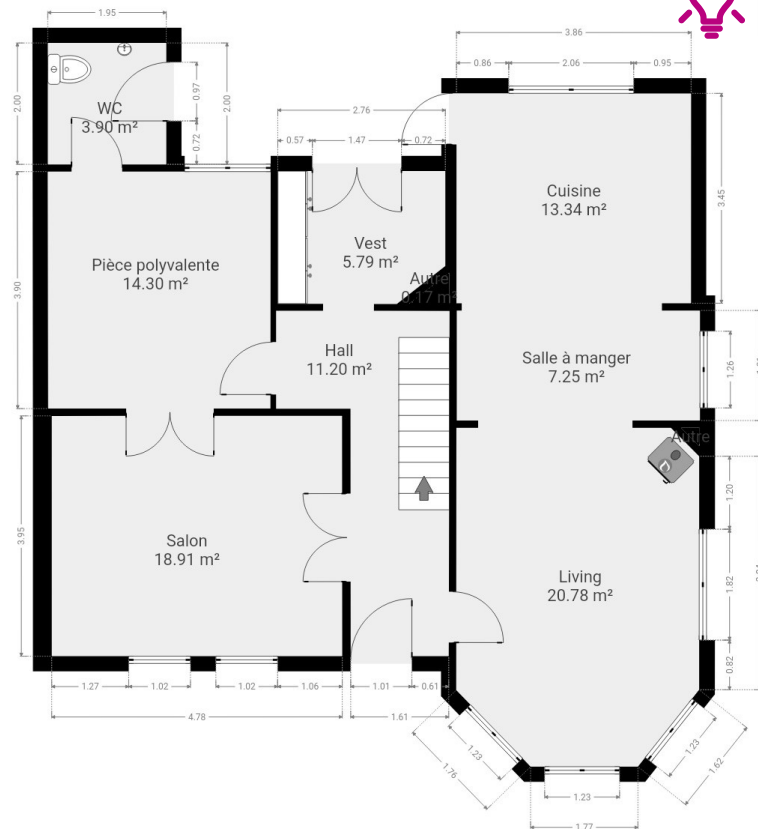


6. CROQUIS - Rez-de-chaussée

I TIPS !



Le plan détaillé de chaque pièce est téléchargeable sur notre site internet

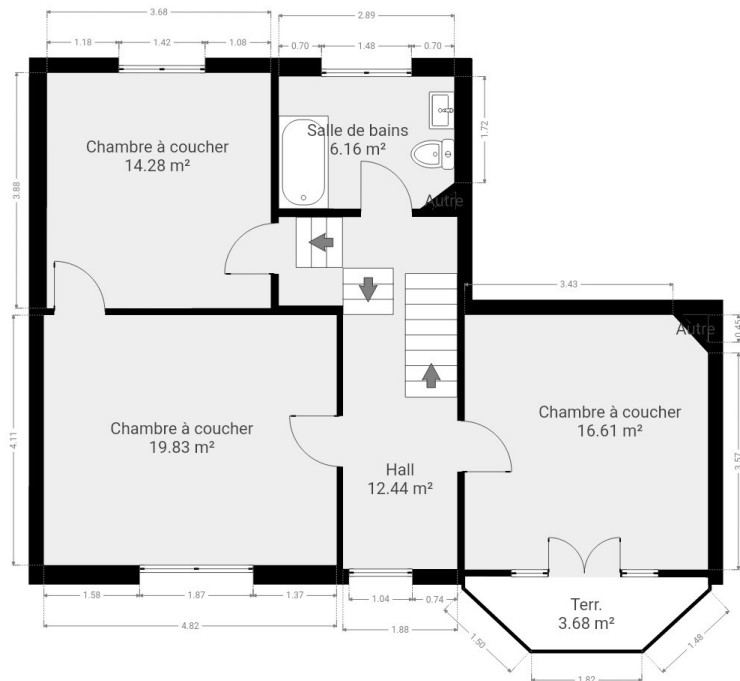


6. CROQUIS - Etage 1

! TIPS !



Le plan détaillé de chaque pièce est téléchargeable sur notre site internet

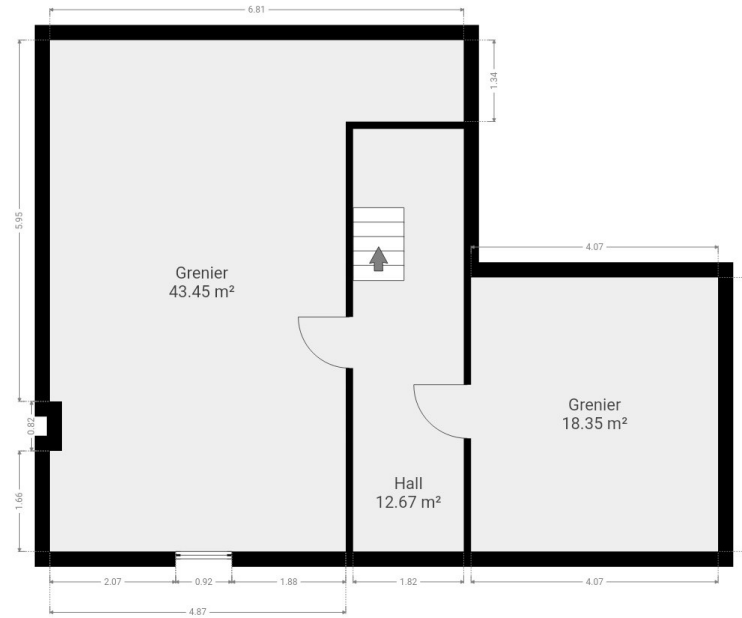


6. CROQUIS - Combles

I TIPS !



Le plan détaillé de chaque pièce est téléchargeable sur notre site internet



7. EQUIPEMENTS ET FINITIONS

Construction

Type	Traditionnelle
Nombre de façades	4

Toiture

Type	Versants multiples et toiture plate (annexe)
Charpentes	Traditionnelles
Couverture de toit	Ardoises et roofing
Gouttière et descentes d'EP	Zinc

Maçonnerie

Soubassement	Arrière - crépi
Elévation	Pierres et briques – Blocs de béton
Parement	Pierres et briques

Isolation

Voir certificat énergétique

Chauffage

Type	Chauffage central
Combustible	Mazout
Générateur	Chaudière de marque OERTLI PUSS 143 (année : 1995)
Régulation	Thermostat d'ambiance et VT
Chauffage d'appoint	Poêle (bois) dans le salon
Production d'ECS	Par un chauffe-eau instantané au gaz (salle de bains) et par un boiler électrique(cuisine)

Citerne	Aérienne métallique d'une capacité de +/- 3.175l. Localisation : cave. Note : le réservoir est non-conforme. L'acquéreur fera son affaire personnelle de la remise en conformité du réservoir.
---------	--

Système de ventilation

Type	N.M.
------	------

Menuiseries extérieures

Châssis	PVC et bois (velux)
Vitrage	Double haut rendement (1,1 W/m ² .K) <i>pour la plupart</i>
Divers	Boiseries authentiques (portes intérieures, encadrement de baies) Placard encastré dans le vestibule Volets roulants dans la pièce de vie principale et le salon de gauche

Electricité

Compteur	Communicant
Situation	Hall

Egouttage

Type	Fosse septique puis égouttage communal
------	--

Divers

Citerne à eau de pluie	Non, d'après la propriétaire, à vérifier
Capacité	/
Reliée à un groupe hydrophore?	Non

Panneaux photovoltaïques	Oui
Nombre et puissance	8 – 2.616kWc (total) - SUNPOWER

Panneaux solaires	Non
Système d'alarme	/

Extérieurs

Jardin	Oui
Terrasse	Oui
Divers	Kiosque

Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Individuel
Gaz	Individuel



! TIPS !



« Lors de la visite, n'hésitez pas à poser des questions sur des points qui vous semblent nécessiter une attention particulière »

7. EQUIPEMENTS & FINITIONS | Détails des pièces : Cuisine

Revêtement de sol

Revêtement souple.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Plafond

Faux-plafond, plafonné et peint.

Mobilier

En nombre suffisant et grands plans de travail.

Electroménagers

- ☞ Lave-vaisselle encastré
- ☞ Four traditionnel encastré
- ☞ Frigo américain
- ☞ Table de cuisson 4 zones
- ☞ Hotte d'extraction
- ☞ Emplacement pour four à micro-ondes

Sanitaires

Double évier en inox avec égouttoir. Robinet mitigeur monocommande.



7. EQUIPEMENTS & FINITIONS | Détails des pièces : Salle de douches (entresol) - 1/2

Revêtement de sol

Revêtement souple.

Murs intérieurs

Portions de murs carrelées.

Plafonnés et peints.

Plafond

Plafonné et peint

Sanitaires

- ☞ Baignoire encastrée.
Robinet mitigeur thermostatique. Panoplie douche.
- ☞ Lavabo suspendu avec cache-pied. Robinet d'eau chaude, robinet d'eau froide.
- ☞ WC sur pied.

Divers

Belle luminosité. Vue sur jardin.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Zone d'habitat
Schéma de développement	Classe B+ (20 à 30 log/ha)
Permis d'urbanisme ? Date et objet du permis d'urbanisme	Oui 08/01/2008 – Agrandissement d'une habitation – non mis en œuvre XX/05/2026 – Régularisation de l'organisation intérieure
Permis d'environnement ? Date et objet du permis d'environnement	Non Sans objet, il faudra cependant rentrer une déclaration environnementale de classe 3 si la citerne à mazout est remise en conformité
Certificat d'urbanisme ? Date du certificat d'urbanisme Objet	Non Sans objet Sans objet
Constat d'infraction ? Date du PV de constat Objet	Non Sans objet Sans objet
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	Oui, disponibles

Note : les informations urbanistiques dites notariales reçues le 21 février 2025 du 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. A CONTROLER

NOTE IMPORTANTE

Le bien présente une particularité technique importante.

La citerne à mazout (de 3.175 litres) a été contrôlée par l'organisme ET ENERGY le 27 février 2025 (référence : ET/398/2025/02/27/3).

Les infractions sont les suivantes :

- 1) 108 : Absence d'un système anti-débordement
- 2) 112 : Présence d'un ou de plusieurs point(s) bas
- 3) 114 : La section de l'évent est insuffisante (<1/2 de la section de la bouche de remplissage)
- 4) 104 : un accessoire (jauge tube) n'est pas conforme

Le résultat de ce rapport est :

- 1) Réservoir – étanche et non conforme
- 2) Canalisations – étanche et conforme

Conclusion : **le réservoir est non conforme** avec une carte orange. Les travaux nécessaires pour faire disparaître les infractions constatées pendant la visite doivent être exécutés sans retard et toutes les mesures adéquates doivent être prises pour qu'en cas de maintien en service des installations, les infractions ne constituent pas un danger pour les personnes et les biens. En cas de deuxième carte orange, la carte sera rouge. Le prochain contrôle devra être effectué 6 mois après la première visite.

Etant donné qu'il y a un compteur de gaz naturel dans la cave et étant donné que la chaudière devra faire l'objet d'un renouvellement prochainement, le propriétaire-vendeur ne remettra pas en conformité la citerne à mazout. L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'enlèvement ou de l'inertage de la citerne.

10. SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES

Le titre de propriété fait mention d'aucune servitude. Il reprend cependant une condition particulièrement intégralement reproduite dans un document disponible en téléchargement sur notre site internet et intitulé « clause servitude ». Cette condition a été respectée.

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

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

Attestation de conformité électrique

Conformité
Date du contrôle

Oui
En attente de réception

Certificat énergétique

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

20250212002402
114 kg CO₂/m².an
466 kWh/m².an
102 546 kWh
F

Fluxys

Canalisation à proximité
Date du courrier

Non
25/06/2025

BDES

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

Pas d'indice de pollution
25/06/2025
25/12/2025

Aléa d'inondation

Zone
Axe de ruissellement
Déclarations du propriétaire

Nul
Oui
Pas d'inondations depuis que la propriétaire connaît cette maison (2005)

12. PUBLICITES ET VISITES

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

Antoine MARLAIR

N° IPI : 511.724
0474.53.67.17
antoine@pierremarlair.be



Vous souhaitez visiter ?
Contactez la propriétaire au
0494.10.60.14

13. NOS RESEAUX



facebook

