



**PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS**

081 840 840 - [www.pierremarlair.be](http://www.pierremarlair.be) - [info@pierremarlair.be](mailto:info@pierremarlair.be)

# Rue des Arbalétriers, 4 5000 NAMUR (Salzinnes)

**Maison 4 ch. + dressing + 2 SDB**

 4 + 1

 165 m<sup>2</sup>

 2

**360.000** 

# 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](http://www.pierremarlair.be).

Prise de RDV en ligne sur notre site internet [www.pierremarlair.be](http://www.pierremarlair.be) (onglet « prendre rendez-vous »).

Située à Salzinnes, cette maison 2 façades entièrement remise au goût du jour développe de beaux volumes habitables dans un environnement urbain pratique et vivant. Un bien particulièrement intéressant pour une famille à la recherche d'espace et d'un extérieur agréablement intimisé.

Au sous-sol, vous retrouvez plusieurs caves de rangement ainsi qu'une buanderie-chaufferie. Le rdc se compose d'un hall d'entrée avec WC séparé, d'un salon chaleureux agrémenté d'un poêle à bois, d'une salle à manger lumineuse ouverte vers la terrasse et d'une cuisine full-équipée (BOSCH). Le 1<sup>er</sup> étage propose 2 grandes chambres ainsi qu'une salle de douches avec WC et un espace polyvalent (bureau-dressing). Le 2<sup>ème</sup> étage comprend également 2 chambres supplémentaires dont une avec mezz. (rangement, bureau, espace couchage), une seconde salle de douches avec double lavabo et un vaste hall pouvant accueillir un espace bureau ou dressing.

À l'extérieur, le bien bénéficie d'une terrasse et d'un agréable jardin orienté nord-ouest avec arbres fruitiers et accès direct par la rue adjacente (Jean Ciparisse), un véritable atout au quotidien. Deux emplacements de parking privatifs complètent l'ensemble.

La maison dispose d'un chauffage central gaz avec chaudière à condensation Vaillant, de châssis PVC double vitrage haut rendement, d'une citerne d'eau de pluie avec groupe hydrophore, d'un adoucisseur d'eau et d'une installation électrique conforme jusqu'en 2044. Le PEB C confirme le bon équilibre énergétique du bien.

Un bien spacieux, fonctionnel et conforme, ne nécessitant pas de gros travaux, idéal pour une famille souhaitant s'installer dans un quartier recherché de Namur. Attention, occupation retardée, voir descriptif complet.

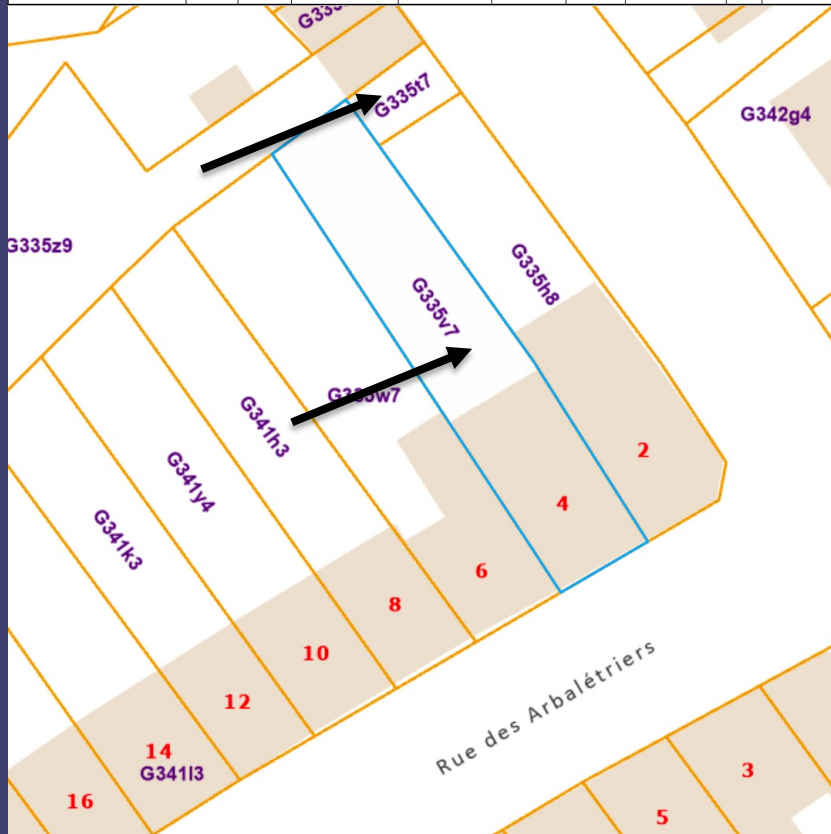


## 2. CONDITIONS DE LA VENTE

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 Arbalétriers 4 |       | G       | 0335V7P0000           | MAISON | 220.0         | ---              | 1950                            | 2F   | 1234             |
| 1 - R JEAN CIPARISSE       |       | G       | 0335T7P0000           | JARDIN | 25.0          | ---              | ---                             | 1F   | 0                |



## 4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Situation                        | I : 50°45'82" N<br>L : 4°84'43" E   |
| Contenance du terrain            | 2 ares 45 centiares   |
| Superficie habitable (*)         | +/- 165 m <sup>2</sup>  |
| Superficie utile (**)            | +/- 240 m <sup>2</sup>  |
| Superficie living                | +/- 30 m <sup>2</sup>   |
| Nombre de chambres               | 4 (+ 1 poss.)   |
| Nombre de salles d'eau           | 2   |
| Année ou période de construction | 1950  |
| Année rénovation                 | 2016-2025 - rénovation prog.  |
| Orientation                      | Nord-Ouest en façade arrière  |
| Disponibilité                    | A convenir - le propriétaire souhaite encore rester un an dans le bien, moyennant indemnité d'occupation - Une mention sera prévue dans l'offre à ce sujet. |

(\*) Mesures prises in situ et intra muros à l'aide d'un métreur 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 **360.000 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           | <b>1.234,00 EUR</b>                  |
| Revenu cadastral indexé (2025) | <b>2.270,00 EUR (RC x 2,2446)</b>    |
| Précompte immobilier (2025)    | <b>1.552,93 EUR (RCI x 0,560625)</b> |

### 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 **15.735,50 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 **50.173,26 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.

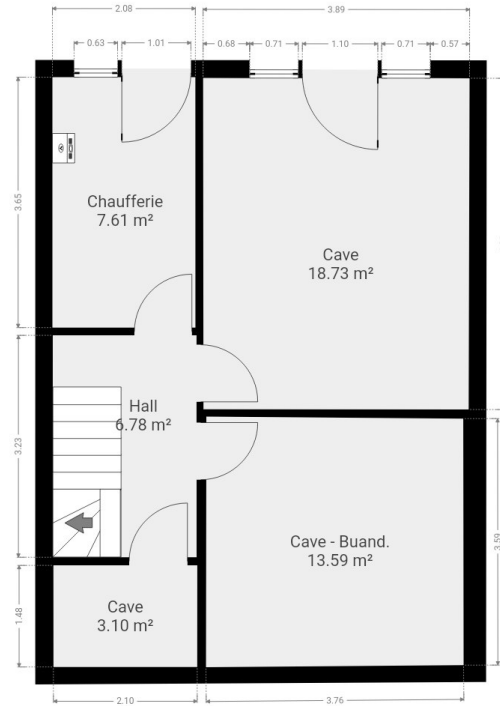


**! TIPS !**

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

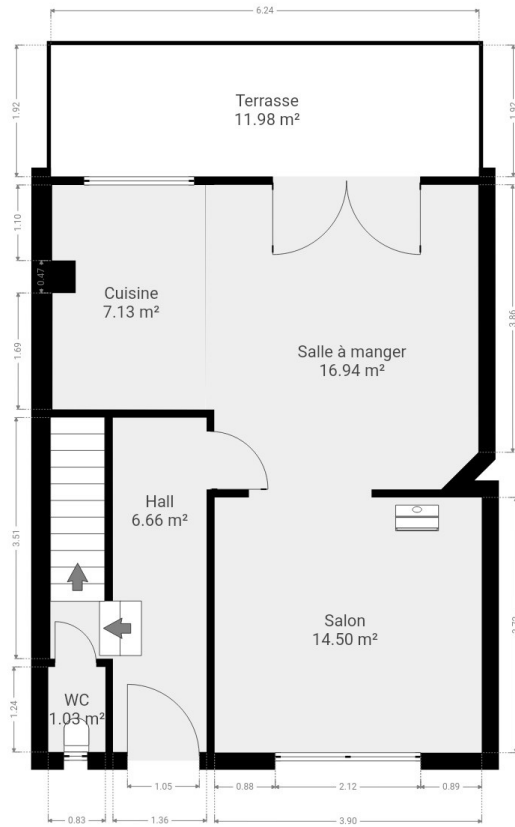


# 6. CROQUIS | SOUS-SOL



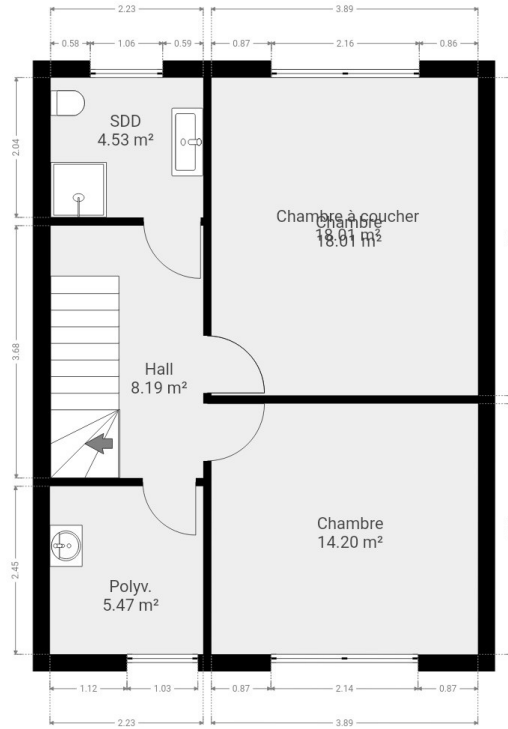
CE CROQUIS EST FOURNI EN LETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORTE.

# 6. CROQUIS | REZ

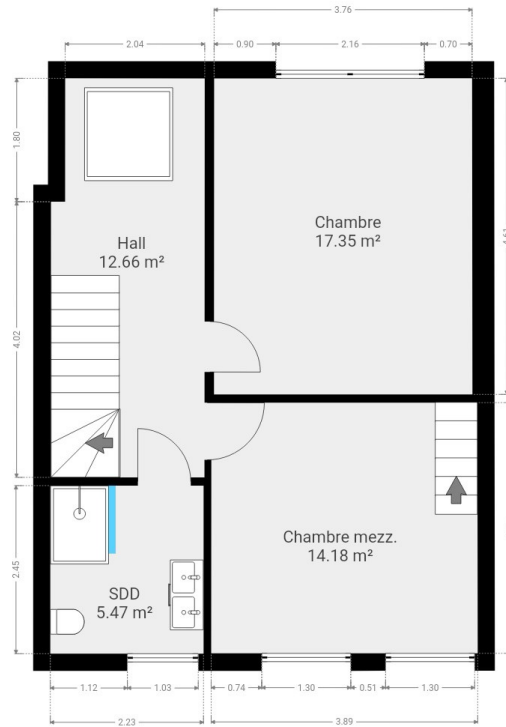


CE CROQUIS EST FOURNI EN LETAT SANS GARANTIE DAUCUNE SORTE.

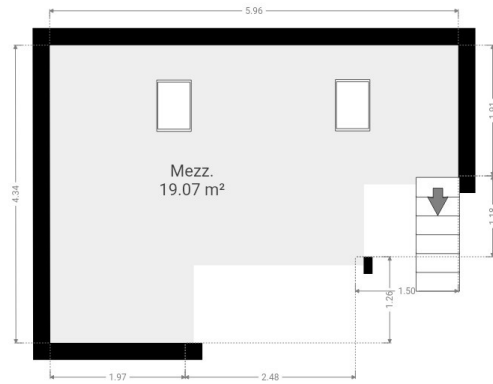
# 6. CROQUIS | ETAGE 1



# 6. CROQUIS | ETAGE 2



## 6. CROQUIS | ETAGE 3



# 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  |
| Particularités    | Possibilité d'accéder au jardin par la rue adjacente |

## Toiture

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

## Maçonnerie

|              |                    |
|--------------|--------------------|
| Soubassement | Pierres            |
| Elévation    | Pierres et briques |
| Parement     | Briques            |

## Isolation

Voir certificat énergétique

## Chauffage

|                  |   |
|------------------|---|
| Type             | Central                                   |
| Générateur       | Chaudière à condensation de marque        |
| Carburant        | VAILLANT (année : 2017)                   |
| Diffuseurs       | Gaz naturel                               |
| Régulation       | Thermostat d'ambiance et VT               |
| Production d'ECS | Par la chaudière en instantané            |
| Appoint          | Poêle bois de marque BARBAS dans le salon |

## Système de ventilation

|      |       |
|------|-------|
| Type | Néant |
|------|-------|

## Menuiseries extérieures

Châssis  
Vitrage  
Divers

PVC  
Double haut rendement et ordinaire  
Protections solaires sur velux côté rue  
Stores opaques sur les velux de la chambre avec mezz.

## Electricité

Compteur  
Situation  
Divers

Bi-horaire  
Hall entrée  
/

## Egouttage

Type

Egouttage communal

## Divers

Citerne à eau de pluie  
Reliée à un groupe hydrophore?  
Alimentant

Oui – 3.000 l.  
Oui  
WC's

Adoucisseur d'eau

Oui

Panneaux photovoltaïques  
Panneaux solaires

Non  
Non

## Extérieurs

Jardin  
Contenance  
Orientation  
Arbres

Oui  
+/- 125 m<sup>2</sup>  
Nord-Ouest  
Pommiers, Vignes (blanc et noir), Cerisier, Prunier, Poirier

Terrasse  
Superficie  
Orientation

Oui  
+/- 12 m<sup>2</sup>  
Nord-Ouest

Parking

Oui – 2 emplacements via la rue Jean Ciparisse avec accès direct au jardin



**! 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

## Plafonds

Plafonnés et peints.

## Mobilier

Plan de travail, bar et armoires.

## Electroménagers de marque BOSCH

- ☞ Lave-vaisselle encastré.
- ☞ Table de cuisson vitrocéramique 4 zones.
- ☞ Four encastré.
- ☞ Hotte aspirante.
- ☞ Frigo + congélateur.
- ☞ Emplacement pour four à micro-ondes.

## Sanitaires

Evier en résine simple. Robinet mitigeur monocommande. Egouttoir.



# 7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : SALLE DE DOUCHES (ETAGE 1)

## Revêtement de sol

Carrelage.

## Murs intérieurs

Carrelage et plafonnés et peints.

## Plafond

Plafonné et peint.

## Equipements et sanitaires

- ☺ Douche avec tub. Parois en plexi.  
Robinet mitigeur thermostatique.  
Panoplie douchette à main et pommeau pluie.
- ☺ Lavabo sur meuble de rangement.  
Robinets mitigeurs monocommandes. Miroir.
- ☺ WC suspendu. Chasse économique.



# 7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : SALLE DE DOUCHES (ETAGE 2)

## Revêtement de sol

Carrelage.

## Murs intérieurs

Carrelage et plafonnés et peints.

## Plafond

Plafonné et peint.

## Équipements et sanitaires

- ☺ Douche avec tub. Paroi vitrée.  
Robinet mitigeur thermostatique.  
Panoplie douchette à main et pommeau pluie.
- ☺ Double lavabo sur meuble de rangement. Robinets mitigeurs monocommandes. Miroir.
- ☺ WC suspendu. Chasse économique.



## 8. SITUATION URBANISTIQUE

|  |  |
|--|--|
| Plan de secteur  | <b>Zone habitat</b>  |
| Schéma de développement                                | <b>Classe B+ - 20 à 30log/ha</b>                                   |
| Permis d'urbanisme ?                                   | <b>En attente</b>  |
| Date   | /  |
| Objet  | /  |
| Lotissement  | <b>Non</b>   |
| Permis d'environnement ?                               | <b>Non</b>   |
| Date du permis d'urbanisme                             | /  |
| Objet  | /  |
| Certificat d'urbanisme ?                               | /  |
| Constat d'infraction ?                                 | <b>Non</b>   |
| Informations urbanistiques<br>délivrées par la Commune | <b>Oui, en attente de réception.<br/>Demandées le 19 mai 2026.</b> |

*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.*

## 9. SERVITUDES - CONDITIONS SPÉCIALES

Le titre de propriété a été consulté. Pas de servitudes ou de conditions spéciales susceptibles d'influencer la jouissance ou la valeur du bien.

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



# 10. CERTIFICATIONS



## Attestation de conformité électrique

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| Conformité                    | Conforme   |
| Date du contrôle              | 05/08/2019 |
| À remettre en conformité pour | 05/08/2044 |

## Certificat énergétique

|  |   |
|--|---|
| Code unique                                      | 20260216010735                            |
| Emissions spécifiques de CO <sub>2</sub>         | 32 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an |
| Consommation spécifique d'énergie primaire       | 176 kWh/m <sup>2</sup> .an                |
| Consommation théorique totale d'énergie primaire | 32.424 kWh/an                             |
| Label  | C   |

## 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         | 19 mai 2026 |

## BDES

|                   |                           |
|-------------------|---------------------------|
| Résultat          | Pas d'indice de pollution |
| Date de l'extrait | 04/05/2026                |

## Aléa d'inondation

|                       |     |
|-----------------------|-----|
| Zone de ruissellement | Non |
| 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