

# MAISON BEL ETAGE – A VENDRE

5002 SAINT-SERVAIS – Rue du Beau Vallon 231

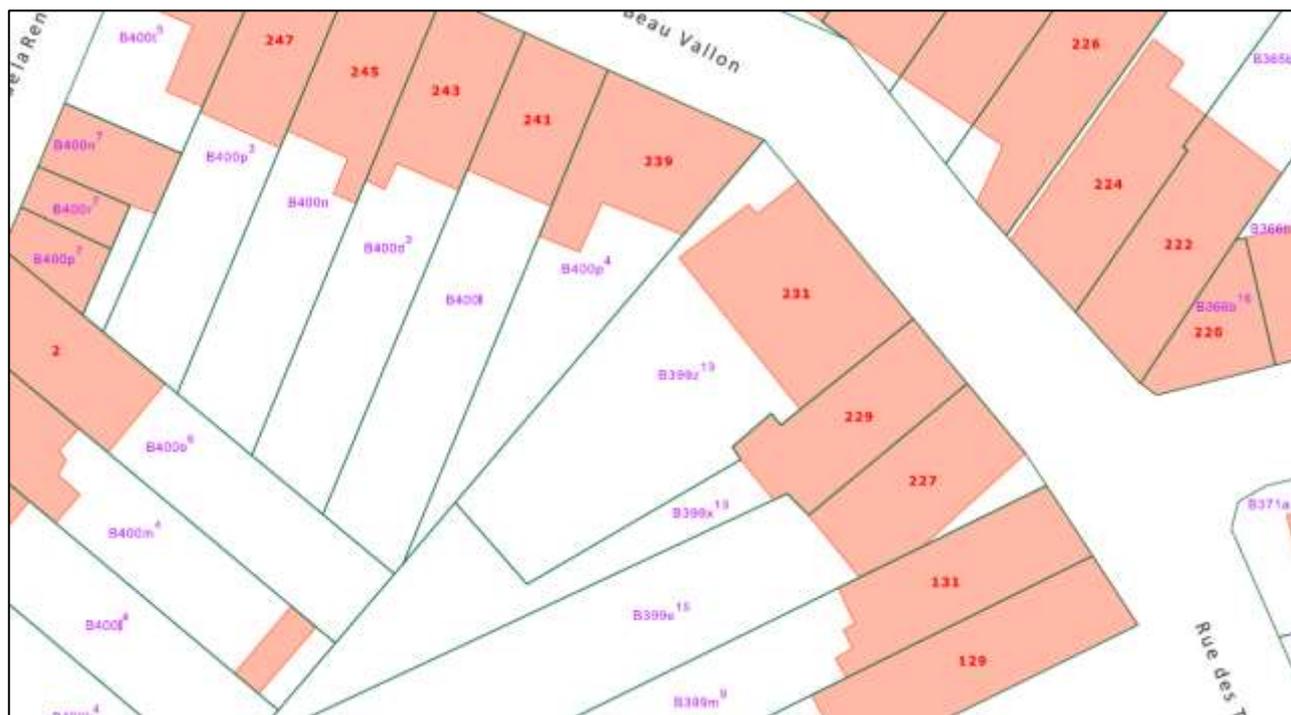


**Un descriptif très complet avec documents téléchargeables est visible sur [www.pierremarlair.be](http://www.pierremarlair.be). Visite sur rendez-vous uniquement en appelant le 081.840.840 ou le 0474.53.67.17.**

Situé à Saint-Servais (Namur), à proximité immédiate de toutes les commodités et du centre-ville (1,8 km de la gare et de l'université), cette maison bel étage 3 façades à rénover vous charmera à coup sûr. Développant une superficie utile de +/- 264 m<sup>2</sup> (sup. habitable : +/- 165 m<sup>2</sup>) sur un terrain de 3 ares 35 centiares, elle se compose comme suit sur 3 niveaux : **rez-de-chaussée** : 3 garages individuels dont un permettant d'accéder directement à la maison, caves, hall d'entrée. **Etage 1** : vaste living très lumineux, cuisine, deux chambres, salle de douches avec WC, balcon orienté Sud-Ouest. **Etage 2** : 3 chambres dont 2 en enfilade, salle de bains, 3 greniers. Nous notons encore : potentiel locatif des garages, chauffage central au gaz de ville, feu ouvert... Cette belle maison n'attend plus que des nouveaux propriétaires pour lui redonner vie.

## NOTIFICATION CADASTRALE

Namur, 11<sup>ème</sup> division Saint-Servais, section B, numéro 399 Z 13/P0000.

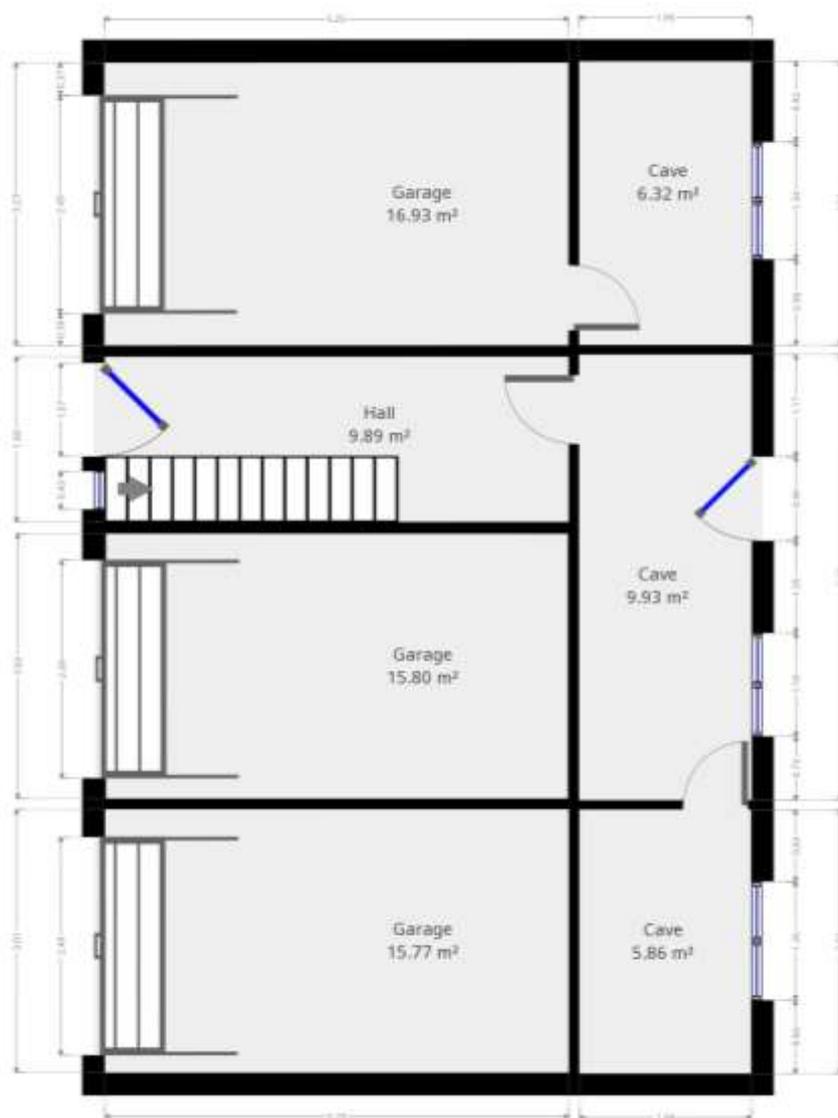


## RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation :	Latitude : 50°47'56" N Longitude : 4°83'79" E
Contenance totale :	3 ares 35 centiares (suivant matrice cadastrale et titre)
Superficie bâtie :	+/- 121 m <sup>2</sup>
Superficie habitable :	+/- 165 m <sup>2</sup> (*)
Superficie utile :	+/- 264 m <sup>2</sup> (**)
Largeur terrain à rue :	+/- 15,75 m
Profondeur moyenne terrain :	+/- 31 m
Largeur façade :	+/- 12 m
Orientation :	Sud-Ouest en façade arrière
Disponibilité :	A l'acte

(\*) Mesures prises à l'aide d'un métreur laser, intra muros, hors caves, garages et greniers et augmentées de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes.  
(\*\*) Idem que (\*), garages, caves et greniers compris et augmentées de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes.

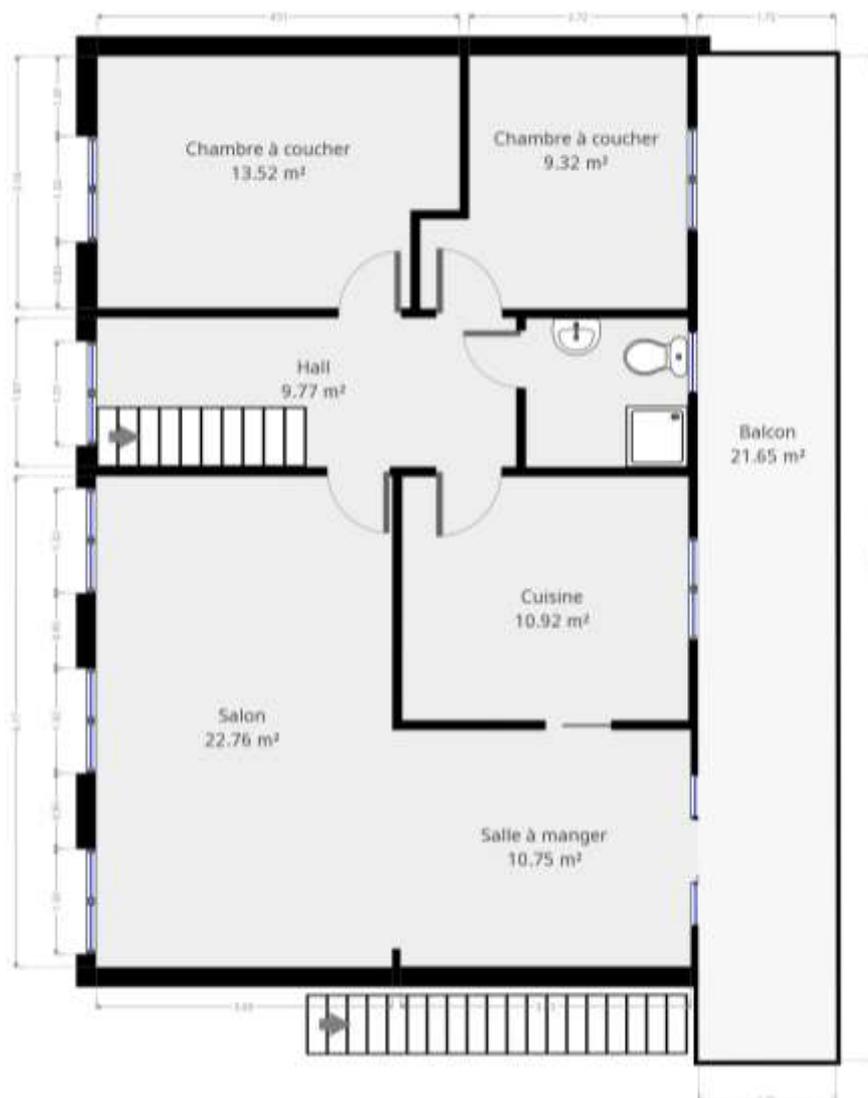
## COMPOSITION ET SUPERFICIE APPROXIMATIVE DES PIÈCES



Pièce	Superficie (m <sup>2</sup> )
Garage 1	15,77
Garage 2	15,80
Garage 3	16,93
Cave 1	5,86
Cave 2	9,93
Cave 3	6,32
Hall	9,89

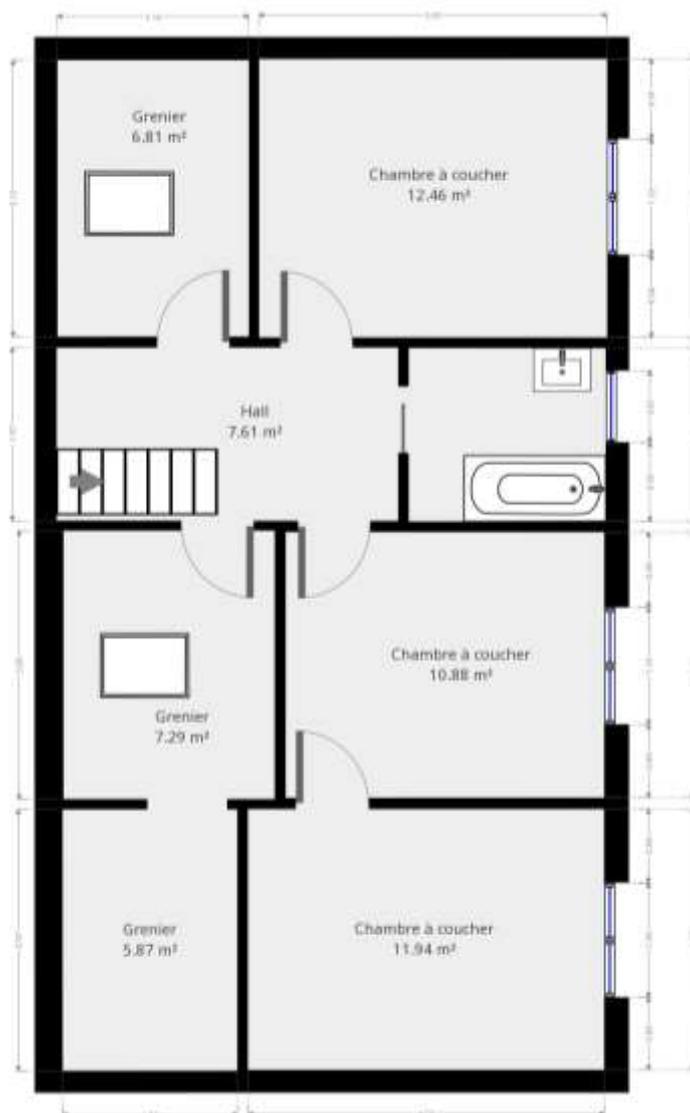
### REZ-DE-CHAUSSEE

Les informations reprises dans le présent descriptif et, de manière générale, dans l'ensemble des documents relatifs à l'immeuble dont question sont données sous toutes réserves.



Pièce	Superficie (m <sup>2</sup> )
Salon	22,76
Salle à manger	10,75
Cuisine	10,92
Chambre 1	13,52
Chambre 2	9,32
Salle de douches	3,76
Hall	9,77
Balcon	21,65

## ETAGE 1



Pièce	Superficie (m <sup>2</sup> )
Chambre 3	12,46
Chambre 4	10,88
Chambre 5	11,94
Salle de bains	4,39
Grenier 1	6,81
Grenier 2	7,29
Grenier 3	5,87
Hall	7,61

## ETAGE 2

# EQUIPEMENTS ET FINITIONS

## DESCRIPTION INTERIEURE

### **Planchers entre les étages :**

- ☒ Rez-de-chaussée / étage 1 : béton.
- ☒ Etage 1 / étage 2 : bois.

### **Revêtements de sols :**

Suivant les pièces : parquet, carrelage, tapis plain, béton.

### **Menuiseries :**

Châssis : en bois.

Vitrages : simple. Double pour certains châssis de l'étage.

Portes : isoplanes standards pour la plupart. Certaines sont coulissantes.

### **Murs intérieurs :**

Suivant les pièces : tapisserie, crédence carrelée dans les pièces dites humides et dans la cuisine, blocs de béton.

### **Plafonds :**

Suivant les pièces : traditionnels, tapisserie, lambris.

### **Cuisine :**

Entièrement à équiper.

Actuellement, présence d'un évier et de meubles de rangement.

### **Sanitaires :**

#### Salle de douches (étage 1) :

- ☒ Cabine de douche en acrylique.
- ☒ Lavabo sur pied en porcelaine. Robinet mélangeur.
- ☒ Cuvette sur pied.

#### Salle de bains (étage 2) :

- ☒ Baignoire encastrée. Robinet mélangeur.
- ☒ Lavabo suspendu en porcelaine. Robinet d'eau chaude, robinet d'eau froide. Miroir. Accessoires.
- ☒ Cuvette sur pied.

#### Espace buanderie (sous-sol) :

- ☒ Emplacement pour machine à laver.
- ☒ Dévidoir.

### **Chauffage :**

- ☒ Combustible : gaz.
- ☒ Chaudière : de marque JUNKER. (Année : inconnue).
- ☒ Régulation : vannes thermostatiques.
- ☒ Appareils de chauffe : radiateurs en acier émaillé.
- ☒ Production d'eau chaude : assurée par un boiler individuel (capacité : +/- 200 litres).
- ☒ Chauffage d'appoint : possibilité de placer un poêle dans la cuisine et de remettre en service le feu ouvert du salon.

*Note : l'acquéreur veillera à les faire contrôler par un spécialiste avant utilisation.*

### **Electricité**

- ☒ Gestionnaire réseau : ORES
- ☒ Compteur : simple horaire.

☒ Alimentation : aérienne

**Egouttage :**

Egouttage communal.

## DESCRIPTION EXTERIEURE

**Murs :**

☒ Soubassement : pierre.

☒ Elévation : blocs de béton.

☒ Isolant : néant.

☒ Parement : briques peintes en blanc, ardoises artificielles.

☒ Encadrements de baies :

○ Linteaux et piédroits : briques.

○ Seuils : pierre bleue.

**Toiture à deux versants :**

☒ Charpente : traditionnelle.

☒ Couverture : tuiles.

☒ Gouttières et descentes EP : en zinc.

**Abords :**

Balcon agréable de +/- 20m<sup>2</sup> orienté Sud-Ouest. Accès au jardin par un escalier venant du balcon ou par le rez-de-chaussée.

Le jardin est également accessible par l'extérieur via un petit passage privé depuis la rue du Beau Vallon.

Jardin fleuri.

## SITUATION URBANISTIQUE

Renseignements urbanistiques demandés auprès de la Commune de Namur. En attente de réception.

## SERVITUDES

Le titre de propriété ne comporte aucune servitude ou condition(s) spéciale(s) pouvant affecter la vente du bien.

Le propriétaire n'a concédé aucune servitude qui ne figurerait pas dans son titre de propriété.

## CERTIFICATIONS

**Electricité**

PV de contrôle en attente de réalisation.

**Performances énergétiques**

Code unique : 20190714001536

Consommation théorique d'énergie primaire : 82.529 kwh/an

Consommation spécifique d'énergie primaire : 504 kwh/m<sup>2</sup>.an



Emissions spécifiques de CO<sub>2</sub> : 92 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

*Le certificat de performance énergétique est disponible sur notre site internet ou sur demande.*

### Fluxys

Pas de canalisation à proximité.  
Courrier disponible sur demande.

### Étanchéité citerne à mazout

Sans objet.

### Pollution des sols ou suspicion

Aucune.

### Zone Seveso

Non.

### Détecteurs incendie

Non. L'acquéreur fera son affaire personnelle du placement des détecteurs.

### Aléa inondation

Non.

### Litiges

Aucun.

## FINANCIER ET FRAIS

### **Prix annoncé** : 215.000 EUR (hors frais)

*Ce prix est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre. Sous réserve d'acceptation du propriétaire.*

### **Cadastre**

- ❖ Revenu cadastral net : 1.060,00 EUR
- ❖ Revenu cadastral indexé (2017) : 1.893,48 EUR (RCN X 1,7863)
- ❖ Précompte immobilier (2017) : 1.061,53 EUR (RCI X 0,560625)

### **Frais d'acquisition** (sur prix annoncé)

Droits d'enregistrement	€ 26.875,00
Honoraires	€ 2.249,16
Frais administratifs	entre € 800,00 et € 1.100,00
Transcription hypothécaire	€ 230,00
TVA	entre € 640,32 et € 703,32

Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est compris entre € 30.794,48 et € 31.157,48.

**Article 46bis du code des droits d'enregistrement** : possibilité d'un abattement de 20.000 EUR pour le calcul des droits d'enregistrement, sous conditions. Nous consulter.

Donné à titre indicatif, sous toutes réserves.

## COMMODITES et MOBILITE

### Gare(s):

Namur à 2,3 km

### Bus (TEC) :

Ligne 2 : Jambes (Amée) – Saint-Servais

### Distances en voiture :

Namur	3 km	5 min
Brussels South Charleroi Airport	39 km	23 min
Liège Airport	52 km	29 min
Brussels Airport	63 km	35 min
Luxembourg	167 km	1h23 min
Accès E411 (Bouge)	0,75 km	1 min
Golf de Falnuée	23 km	16 min
Golf de Rougemont	13 km	15 min
CHR Namur	1,5 km	2 min
Saint-Luc Namur	2,1 km	3 min

## LIENS

[www.namur.be](http://www.namur.be)

[www.grepan.be](http://www.grepan.be)

[www.bep.be](http://www.bep.be)

[www.henallux.be](http://www.henallux.be)

[www.heaj.be](http://www.heaj.be)

[www.unamur.be](http://www.unamur.be)

[www.chrn.be](http://www.chrn.be)

[www.st-luc-bouge.be](http://www.st-luc-bouge.be)

[www.cmsenamur.be](http://www.cmsenamur.be)

[www.uclmontgodinne.be](http://www.uclmontgodinne.be)

[www.wallonie.be](http://www.wallonie.be)

## SAINT-SERVAIS

*Extrait de Wikipédia*

Saint-Servais (en wallon Sint-Serwai) est le faubourg Nord-Ouest de la ville de Namur dont il fait aujourd'hui partie (Région wallonne de Belgique). C'était une commune à part entière avant la fusion des communes de 1977.

### HISTOIRE

Ancien village sur le Houyoux, à la sortie de Namur vers Gembloux, Saint-Servais connaît un premier développement industriel au XVIIIe siècle (papeterie, moulins, faïencerie, foulerie, fours à chaux...). Cet essor continue jusqu'à 1940 avec l'implantation d'autres entreprises pourvoyeuses d'emplois (scieries, constructions mécaniques, fonderies et une grande fabrique de produits émaillés (casseroles, pots et autres articles ménagers)). Située Rue de l'Industrie, l'entreprise était surnommée "La Casserole", comme l'usine de Ronet, bien qu'elle ne fabriquât pas les mêmes articles. Toutes ces activités ont disparu. Seules quelques PME ont pris le relais.

C'est à Saint-Servais, le 13 janvier 1961, en pleine grève générale contre la loi unique, que se tint pour la première fois une Assemblée des élus socialistes de Wallonie, mandataires nationaux, provinciaux et communaux, en vue d'adresser une Lettre au roi dans laquelle ils déclarent notamment que le peuple wallon s'interroge sur son destin au sein de la communauté belge [...]. Il demande que la Constitution soit révisée de telle façon que nos institutions nationales garantissent les Wallons contre les effets du profond déséquilibre interne dont souffre le pays. Dans leurs résolutions, ils réclamèrent pour la Wallonie le droit de disposer d'elle-même.

## PUBLICITE ET VISITES

Le bien est visible sur les sites [www.pierremarlair.be](http://www.pierremarlair.be), [www.immotransit.be](http://www.immotransit.be) et [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be).  
Le dossier est très complet sur [www.pierremarlair.be](http://www.pierremarlair.be) où plusieurs documents sont téléchargeables.  
Tout renseignement complémentaire peut être obtenu à l'adresse [antoine@pierremarlair.be](mailto:antoine@pierremarlair.be)

**Pour visiter, contactez Antoine !**



[antoine@pierremarlair.be](mailto:antoine@pierremarlair.be)

0474.53.67.17

