

MAISON A VENDRE

5000 NAMUR – Rue du Travail, 62



Un descriptif très complet avec documents téléchargeables est visible sur www.pierremarlair.be. Visites sur rendez-vous uniquement en appelant le 0474.53.67.17.

Située en périphérie urbaine, à proximité immédiate de commodités et de nombreux commerces mais également de l'hôpital CMSE, cette maison de ville vous étonnera par bien des aspects : sa disposition agréable, ses belles cheminées, sa jolie façade, ses carreaux de ciment ou son jardin de ville. Implantée sur un terrain de 2,52 ares et développant une superficie habitable de +/- 154 m², elle se compose comme suit sur 4 niveaux ; **sous-sol** : deux caves. **Rez-de-chaussée** : salon et salle à manger en enfilade, cuisine, hall, WC accessible par l'extérieur. **Etage 1** : 2 chambres, salle de bains. **Etage 2** : 2 chambres, grenier. Nous épinglons encore : chauffage au gaz naturel (convecteurs actuellement), potentiel locatif, bien à rafraichir. Une proposition à ne pas manquer !

NOTIFICATION CADASTRALE

Namur, 2^{ème} division Namur, section G, numéro 573 E / P0000.



RENSEIGNEMENTS GENERAUX

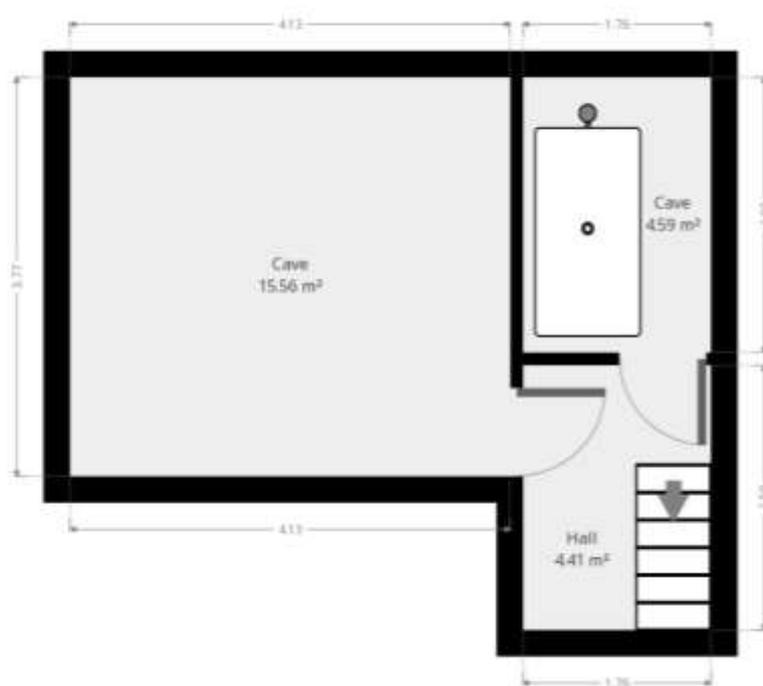
Situation :	Latitude : 50°45'81" N Longitude : 4°84'32" E
Contenance totale :	2 ares 52 centiares
Superficie bâtie :	+/- 76 m ²
Superficie jardin :	+/- 150 m ²
Superficie nette habitable :	+/- 154 m ² (*)
Superficie utile :	+/- 197 m ² (**)
Période de construction :	Entre 1919 et 1930 (suivant cadastre)
Orientation :	Ouest en façade arrière
Largeur façade principale :	+/- 6,5 m
Largeur du terrain :	+/- 6,5 m
Profondeur moyenne terrain :	+/- 40 m
Disponibilité :	à convenir

(*) Mesures prises à l'aide d'un métreur laser, intra muros, hors grenier, caves et garage, augmentée de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes.

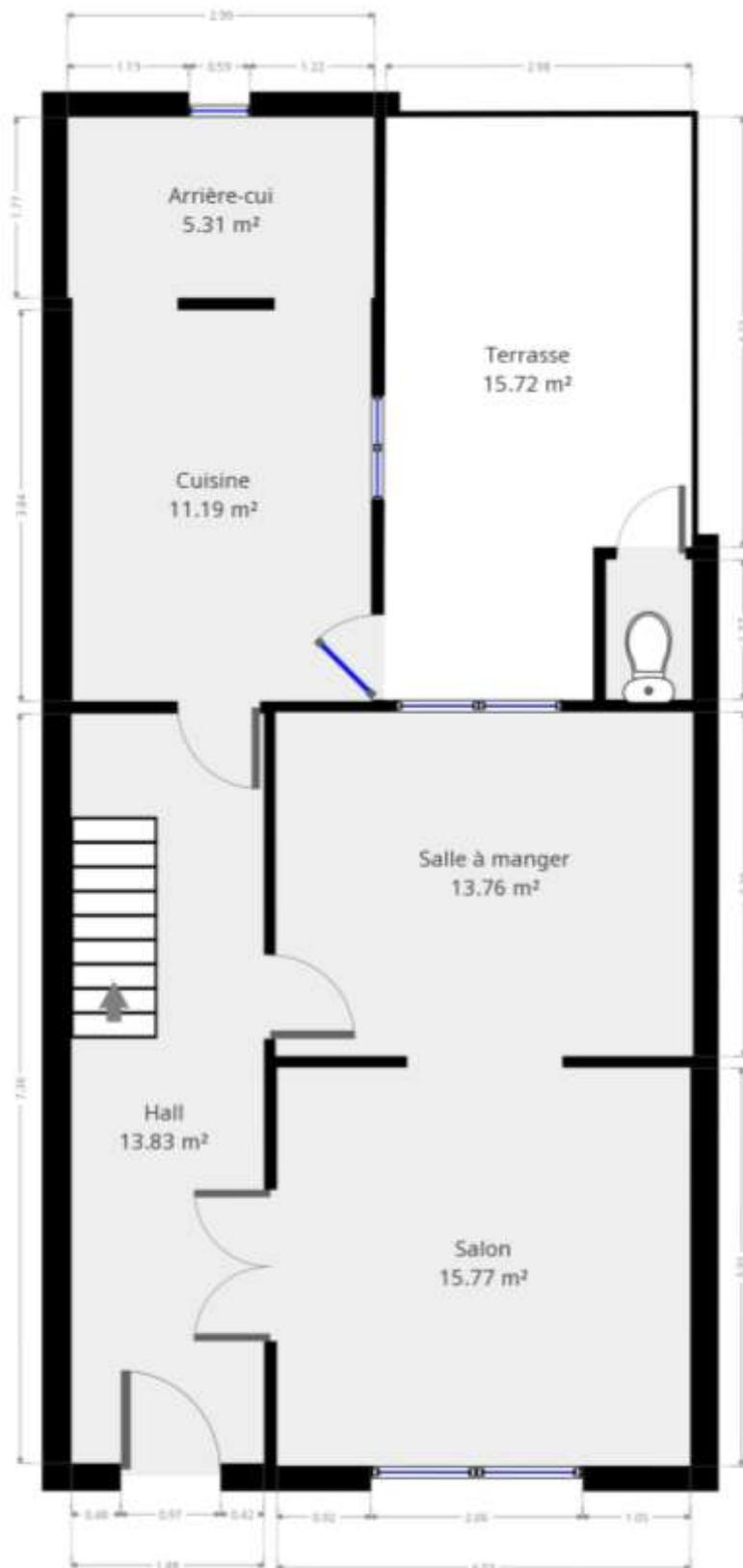
(**) Mesures prises à l'aide d'un métreur laser, intra muros, hors entre-portes, grenier, caves et garage compris, augmentée de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes.

COMPOSITION ET SUPERFICIE APPROXIMATIVE DES PIECES

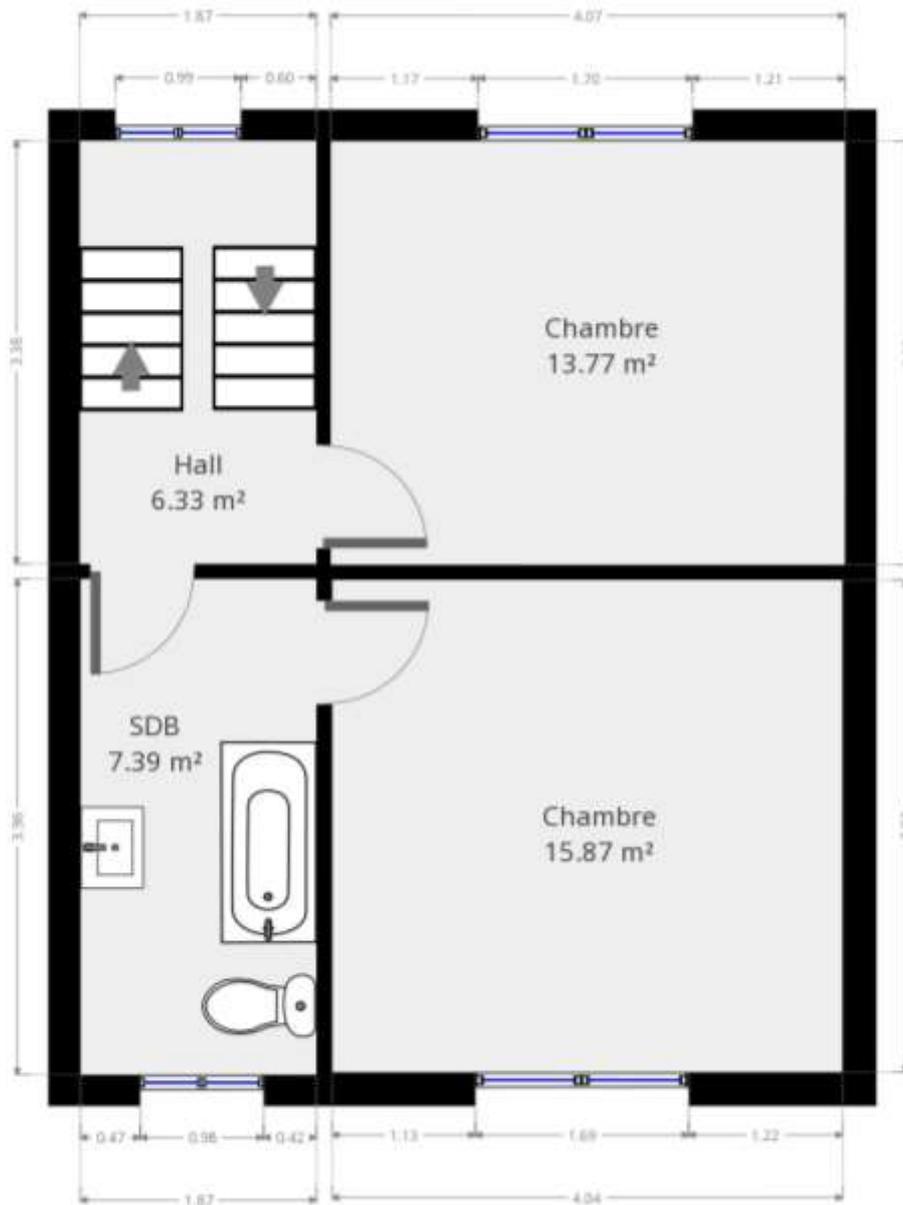
SOUS-SOL



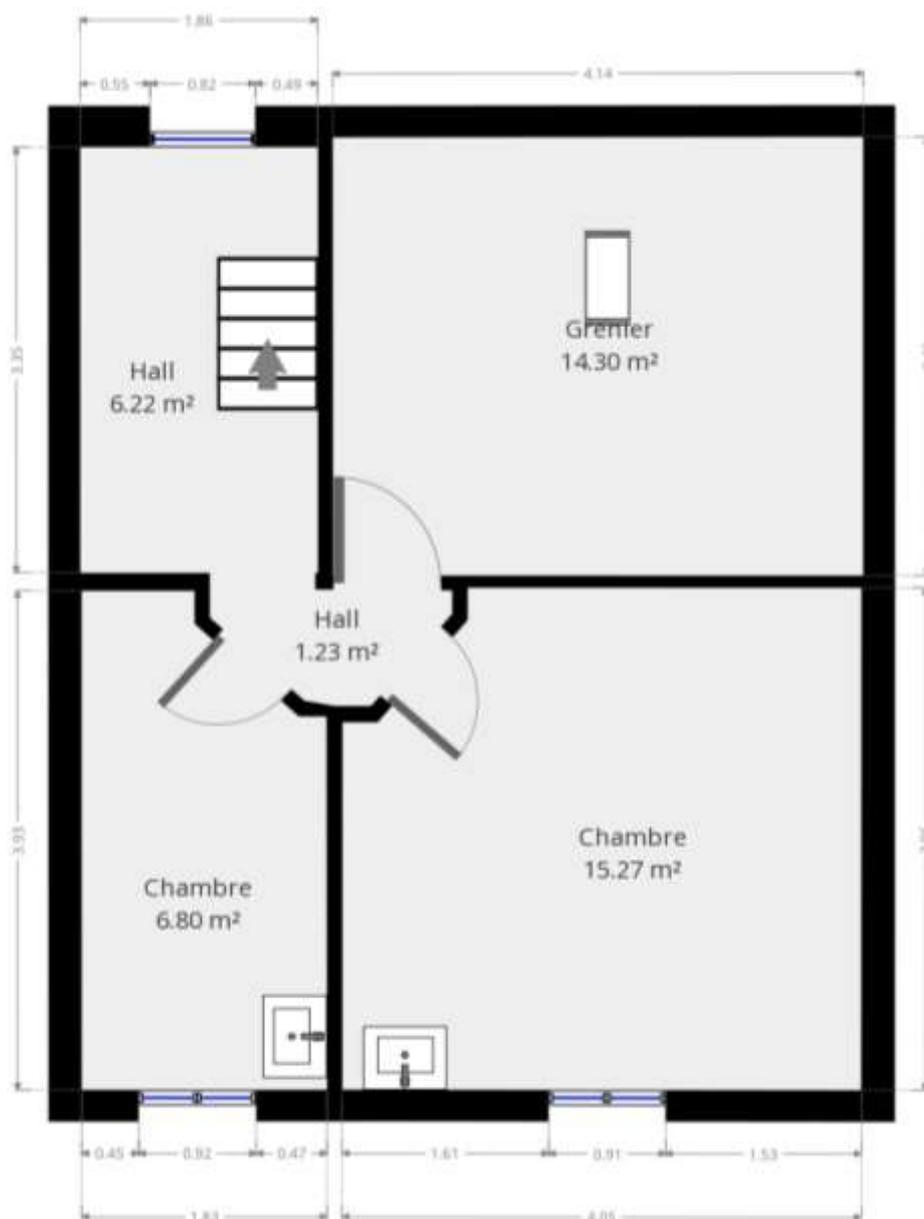
REZ-DE-CHAUSSEE



ETAGE 1



ETAGE 2



Soit, une superficie habitable nette (*) de +/- 154 m² et une superficie utile () de +/- 197 m²**

Des croquis en HD sont disponibles sur notre site internet www.pierremarlair.be

(*) Mesures prises à l'aide d'un mètre laser, intra muros, hors grenier et caves, augmentées de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes et de 50% de la superficie de la terrasse.

(**) Mesures prises à l'aide d'un mètre laser, intra muros, grenier et caves comprises, augmentées de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes et de 50% de la superficie de la terrasse.

EQUIPEMENTS ET FINITIONS

DESCRIPTION INTERIEURE

Planchers entre les étages :

- ☒ Sous-sol/rez : en béton.
- ☒ Rez/étage 1 : en bois.
- ☒ Étage 1/Étage 2 : en bois.

Revêtements de sols :

Selon les pièces : béton, carreaux de ciment, carrelage, parquet stratifié, linoléum, tapis plain.

Murs intérieurs :

Traditionnels, plafonnés et peints, crépis, tapisserie.

Note : crédence carrelée dans la cuisine, crédence PVC dans la salle de bains.

Plafonds :

Traditionnels, faux-plafonds.

Menuiseries intérieures :

Escaliers en bois (essence inconnue).

Cuisine :

Mobilier en nombre suffisant.

Electroménagers :

- ☒ Cuisinière au gaz avec 4 becs et four.

Sanitaires :

- ☒ Evier en inox égouttoir. Robinet mitigeur monocommande.

Sanitaires :

- ☒ WC indépendant (rez-de-chaussée à l'extérieur)
 - Cuvette sur pied en porcelaine. Chasse économique.
- ☒ Salle de bains (étage 1)
 - Baignoire encastré en acier. Robinet mélangeur. Panoplie douchette et douche de tête.
 - Lavabo. Robinet d'eau chaude, robinet d'eau froide. Miroir.
 - Cuvette sur pied en porcelaine.
- ☒ Buanderie
 - Emplacement pour machine à laver dans l'arrière-cuisine.
- ☒ Divers
 - Lavabos dans les deux chambres à l'étage 2 avec robinet d'eau froide.

Chauffage :

- ☒ Combustible : gaz naturel.
- ☒ Chaudière : néant mais présence d'une chaudière au mazout plus en fonction.
- ☒ Appareils de chauffe : convecteurs pour certaines pièces. Présence de radiateurs à l'étage, plus en fonction.
- ☒ Régulation : sur chaque convecteur.
- ☒ Production d'eau chaude : boilers électriques individuels.

Notes : en principe, les conduits de cheminée sont opérationnels. Cependant, l'acquéreur veillera à les faire contrôler par un spécialiste avant utilisation.

Electricité

- ☒ Compteur simple horaire.
- ☒ Situation : dans le hall.

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.

Renseignements complémentaires à venir (dès réception du procès-verbal de contrôle de l'installation électrique).

DESCRIPTION EXTERIEURE

Murs :

Elévation : briques.

Soubassement : pierres.

Parement : briques.

Encadrements de baies :

Linteaux : briques et pierre bleue.

Piédroits : briques.

Seuils : pierre bleue.

Toiture :

Type : à deux versants.

Charpente : traditionnelle.

Couverture : ardoises artificielles.

Gouttières et descentes EP : en zinc.

Isolation :

Extrait du rapport PEB :

	T2	plafond chambres supérieures	47,8 m ²	Polystyrène expansé (EPS), 2 cm
--	----	------------------------------	---------------------	---------------------------------

Menuiseries extérieures :

Châssis : en bois.

Vitrage : simple.

SITUATION URBANISTIQUE

En attente des informations urbanistiques à recevoir de la Ville de Namur, demandées le 20 novembre 2019.

Impétrants



Plan de secteur : Zone d'Habitat



Schéma de structure : SSC 3 Parties périphériques quartiers urbains Classe B+



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.



SERVITUDES

Pas de servitudes reprises dans le titre de propriété. Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est grevé d'aucune servitude et qu'il n'en a personnellement concédé aucune.

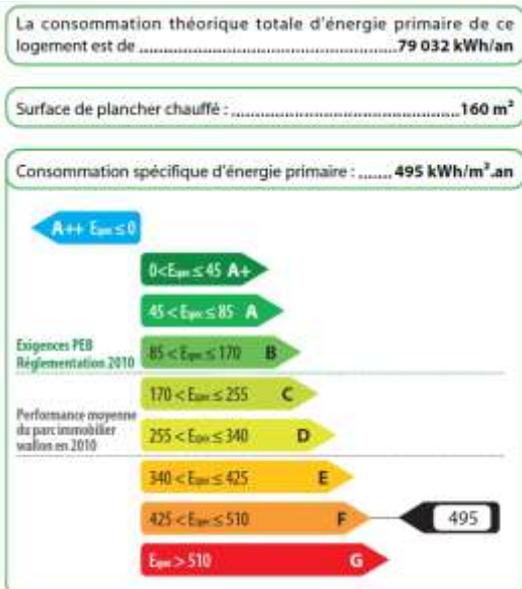
CERTIFICATIONS

Electricité

L'installation électrique a été contrôlée. Rapport en attente de réception.

Le procès-verbal de contrôle de l'installation électrique sera disponible sur demande dès réception.

Performances énergétiques : certificat énergétique numéro 20191119023581 établi le 19/11/2019.



Le certificat de performance énergétique est disponible sur demande.

Fluxys

Pas de canalisation à proximité.

Le courrier Fluxys est disponible sur demande.

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.

Etanchéité citerne à mazout

Sans objet.

Note : la citerne à mazout située dans la cave devra être rendue inerte.

Pollution des sols ou suspicion

Aucune.



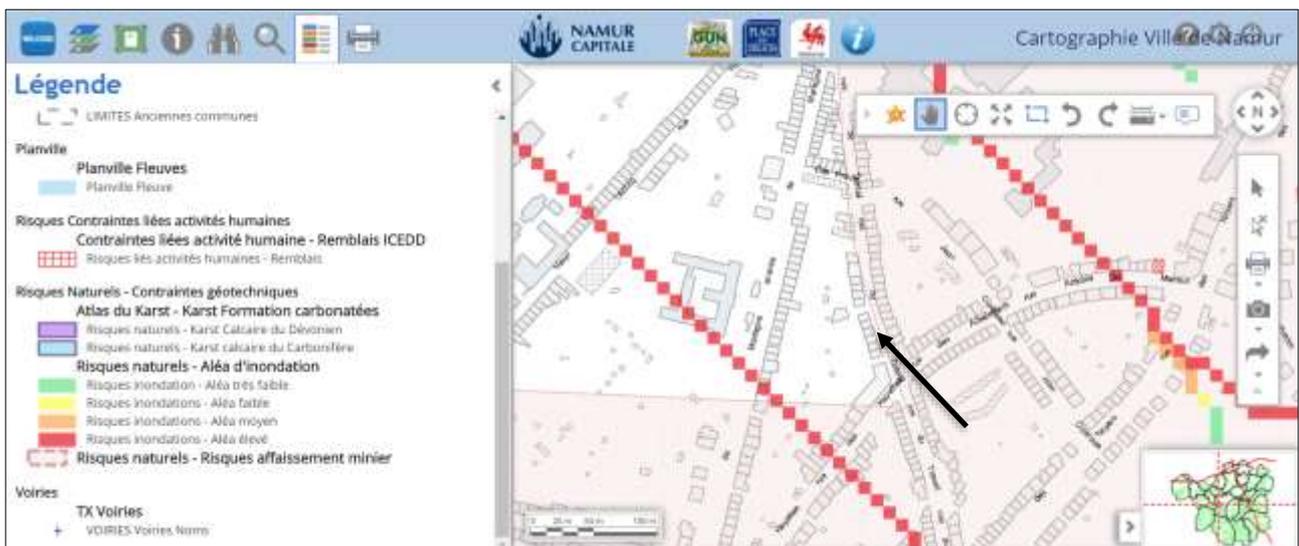
Zone Seveso

Non.

Risques naturels

Aléa inondation : nul.

Contraintes géotechniques : nulles.



Litiges

Aucun.

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.

FINANCIER ET FRAIS

Prix annoncé : 195.000 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 : 949,00 EUR
- ❖ Revenu cadastral indexé (2018) : +/- 1.730,02 EUR (RCN X 1,8230)
- ❖ Précompte immobilier (2018) : +/- 969,89 EUR (RCI X 0,560625)

Frais d'acquisition (sur prix annoncé)

Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est compris entre € 28.156,54 et € 28.519,54.

Droits d'enregistrement	€ 24.375,00
Honoraires	€ 2.135,16
Frais administratifs	entre € 800,00 et € 1.100,00
Transcription hypothécaire	€ 230,00
TVA	entre € 616,38 et € 679,38

Article 46bis du code des droits d'enregistrement : possibilité d'un abattement des droits d'enregistrement sur une première tranche de 20.000 EUR. Nous consulter.

Hors frais de crédit hypothécaire.

Note : le candidat acquéreur veillera à prendre contact avec son notaire pour toute précision concernant les frais d'acquisition et de crédit hypothécaire.

COMMODITES et MOBILITE

Commerces et services

Tous commerces à proximité immédiate : Delhaize, Colruyt, Carrefour Express, Brico, pharmacie, fleuriste, crèmerie...

Ecoles les plus proches :

Fondamentales : Salzinnes, Namur

Secondaires : Namur, Jambes, Floreffe, Malonne,

Supérieures : Hautes Ecoles à Namur, Université de Namur, Facultés Agronomiques de Gembloux, Université LLN, ...

Hôpitaux :

Namur (CMSE à Salzinnes, Saint-Luc à Bouge, CHR à Namur), Mont-Godinne

Gare(s):

Namur

Bus :

Ligne 5 SALZINNES (HAYETTES) – BEEZ. Arrêt à 150 mètres.

Distances en voiture :

Namur centre	2,5 km	9 min
Brussels South Charleroi Airport	33,0 km	29 min

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.

Liège Airport	57,3 km	37 min
Brussels Airport	86,0 km	48 min
Bruxelles centre	68,0 km	57 min
Liège	68,0 km	45 min
Charleroi	38,0 km	35 min
Luxembourg	133,0 km	99 min
Accès E411	9,0 km	11 min
Accès N4	1,5 km	2 min

Note : distances et durées données par Googlemaps

SALZINNES

Extrait de www.wikipédia.com

Salzennes est un ancien village devenu faubourg occidental de la ville belge de Namur située en Région wallonne dans la province de Namur.

Salzennes se situe entre le versant nord-ouest du massif rocheux de la citadelle et la Sambre, dont elle occupe le lit secondaire, en rive droite. Au bout de la plaine de Salzennes, vers l'ouest, se trouvait l'Abbaye de Val Saint-Georges où une vingtaine de « dames » vivaient avec leurs domestiques. Celle-ci n'a toutefois donné naissance à aucune agglomération et resta toujours isolée. Démolie au XVIIIe siècle, il n'en subsiste des traces que dans la toponymie (Rue et quai de l'abbaye, rue des bas prés, etc.).

Histoire

Le faubourg est constitué par l'ensemble de terrains situés sur la rive droite de la Sambre, partant de l'ancienne ligne des fortifications, la porte Bordiale jusqu'à la « Gueule du Loup », ou « ri de Bauce » : jusqu'en 1735, tout délinquant qui parvenait à franchir le ri de Bauce se retrouvait à Malonne, sous juridiction des princes évêques de Liège et échappait aux poursuites des magistrats namurois. Salzennes ne comptait alors guère plus de dix à vingt foyers, principalement des bergers chargés de faire paître le bétail des bourgeois de la cité dans les prairies humides du bord de Sambre.

En 1740, une inondation remarquable met l'Abbaye sous quatre à six pieds d'eau durant trois semaines, noyant moulin, brasserie, chaudière et fours.

Au milieu du XVIIIe siècle, la ville manque de recettes et décide de lotir la plaine de Salzennes à des fins agricoles. Le lit secondaire de la Sambre se révèle particulièrement fertile et le faubourg voit progressivement s'installer plusieurs centaines de paysans et briquetiers, malgré l'obligation de s'acquitter des taxes d'usage pour faire entrer les produits dans la ville fortifiée.

La vie de la petite commune n'a pas toujours été facile : particulièrement au XIXe siècle où Salzennes connut des troubles sociaux (la révolution de 1848), une épidémie de choléra en 1849, une inondation en 1850. Le faubourg de Salzennes ne s'est peuplé massivement qu'au moment où les enceintes namuroises sont démantelées (vers 1860) et où le tram vicinal relia le faubourg au centre-ville. Plusieurs briqueteries et carrières de pierres ont longtemps formé l'essentiel de l'activité économique, sur les flancs de la Citadelle. Ces deux facteurs -histoire et économie- expliquent en grande partie l'homogénéité de l'architecture de Salzennes : les maisons bourgeoises, proches de la Sambre et de Namur, font peu à peu place à des maisons ouvrières, à mesure que l'on se rapproche des carrières de terre à brique.

Seul le quartier de la Citadelle échappe à cette règle. Partiellement démilitarisée en 1900, la Citadelle a vu fleurir un grand nombre de villas de la Belle-Époque, autant de demeures cossues restées aujourd'hui dans le même milieu social qui les a vues naître.

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.

Depuis 1878, trois rues et une place honorent des peintres originaires de la vallée mosane : les Dinantais ou Bouvignois Joachim Patenier et Henri Blès (XVI^e siècle), les Namurois Jean-Baptiste Juppín (1678-1729) et Antoine Wiertz (1806-1865), de Dinant.

Economie

Les ateliers centraux de la SNCB, aux Bas Près

Historiquement, Salzennes se développa autour des briqueteries et carrières de pierres à flanc de La Citadelle, déjà relevées dans des écrits du Xe siècle, la dernière briqueterie en activité ne rouvra pas après la seconde guerre mondiale.

L'arrivée du chemin de fer et la position centrale - bien que dans une vallée étriquée - de Namur, ainsi que la coexistence de trois compagnies de chemin de fer favorisa le développement de plusieurs ateliers d'entretien du matériel roulant. La Grande compagnie du Luxembourg, qui exploitait la ligne Bruxelles - Namur - Arlon cherchait à la fin du XIX^e siècle à installer un second atelier pour suppléer ses installations de Bruxelles qui suffisaient tout juste à l'entretien courant du matériel en constante croissance.

Namur défendit ardemment sa candidature, bien que le quartier de la gare, coincé entre les remparts, le cimetière et les installations des Compagnies de chemin fer du Nord-Belge et de l'État, ne le permettait pas. Il fut ainsi décidé d'installer ce nouvel atelier dans les faubourgs. Les travaux débutent en 1903 et un an plus tard, les premières équipes déménagent de la capitale. Le site se développa ensuite jusque dans les années 1950 où il atteint son apogée, occupé par les réparations de l'après-guerre et la conversion vers la traction diesel. Le grand hall, consacré à la chaudronnerie, date de 1925.

L'absorption des compagnies privées par la compagnie publique et la réduction des besoins liée à l'abandon de la traction vapeur donnèrent lieu à une concentration des installations. Celles de Salzennes furent promues au rang d'atelier central, l'un des deux que compte la SNCB (avec Malines) pour l'entretien lourd du matériel roulant. L'atelier a compté jusqu'à 1300 salariés.

PUBLICITE ET VISITES

Le bien est visible sur les sites www.pierremarlair.be et www.immoweb.be. Le dossier est très complet sur www.pierremarlair.be où plusieurs documents sont téléchargeables.

Tout renseignement complémentaire peut être obtenu à l'adresse antoine@pierremarlair.be

Visites sur rendez-vous uniquement en appelant le 081.840.840 ou le 0474.53.67.17.

Le propriétaire est conseillé par :



 antoine@pierremarlair.be

 0474.53.67.17



PIERRE
MARLAIR

& co | NOUS VOUS
ETONNERONS.