

IMMEUBLE A KOTS - 12 CHAMBRES - A VENDRE

5000 NAMUR (Salzennes) – Avenue Reine Astrid, 34

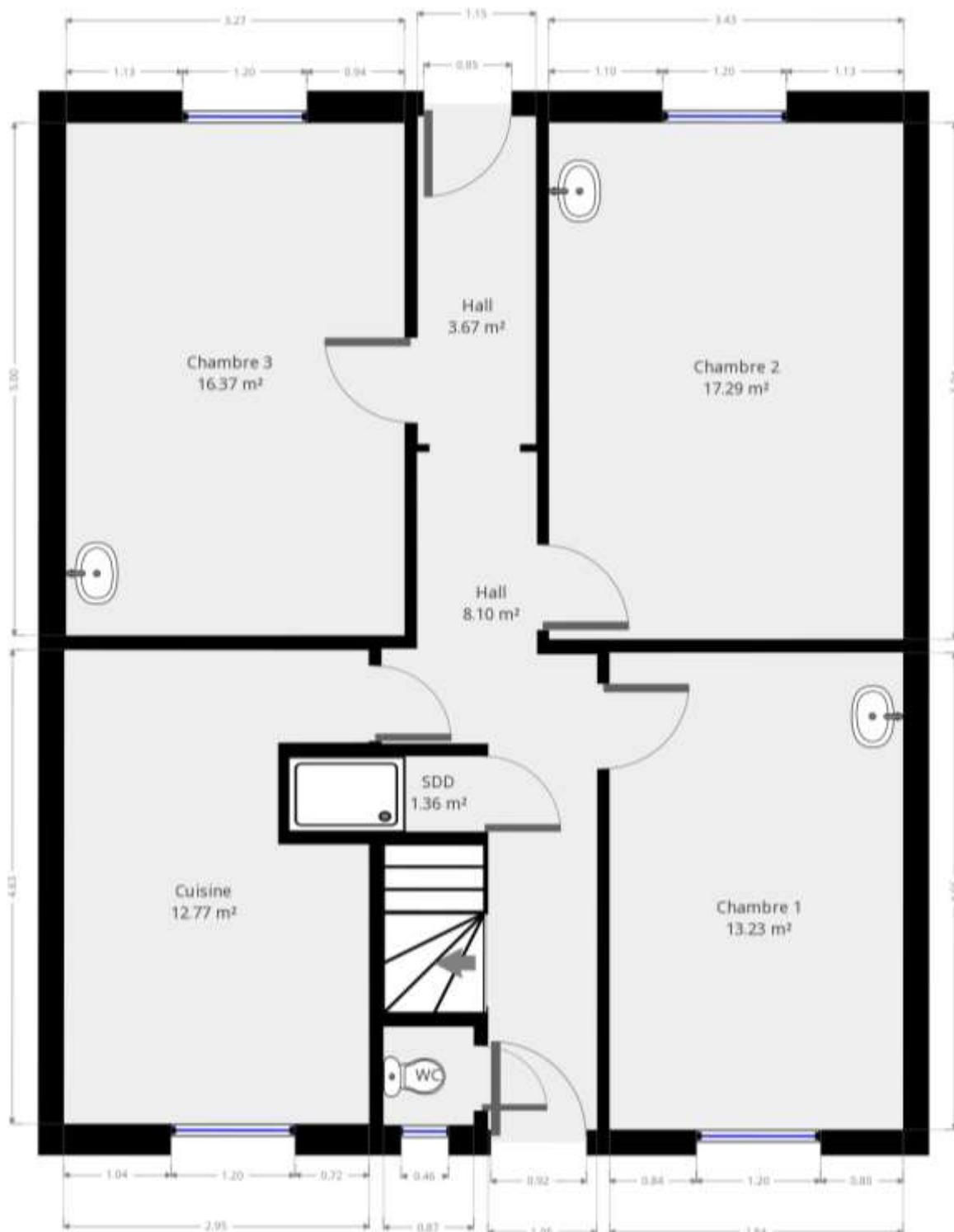


Un descriptif très complet avec documents téléchargeables est visible sur www.pierremarlair.be. Visite sur rendez-vous uniquement en appelant le 081.840.840 ou le 0474.53.67.17.

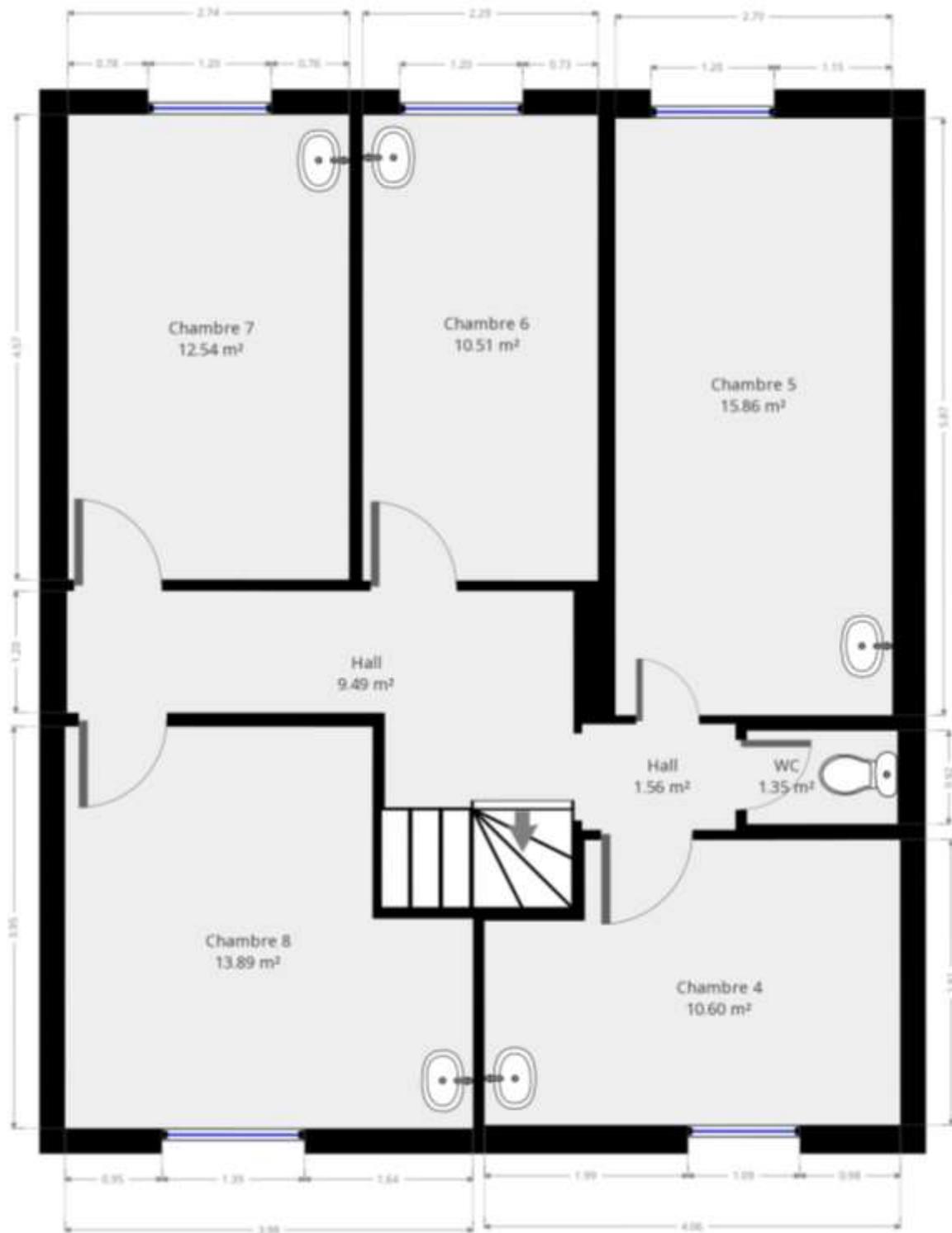
Situé à Salzennes, à proximité immédiate de toutes les commodités, du centre-ville (400 m de l'université et 1,6 km de la gare de Namur), cet immeuble de rapport conforme au niveau urbanistique comprend 12 unités locatives (kots) pour un rendement mensuel potentiel de +/- 3.300€/mois. Les parties communes sont composées d'une cuisine, de deux salles de douches (rez et 2^{ème} étage) et de trois WC indépendants (un par niveau). Un beau jardin complètement emmuré vient compléter la composition du bien. Nous épinglons : châssis DV, situation idéale, permis de location à obtenir par l'acquéreur, chaudière à condensation au gaz naturel, chambres meublées. Ne tardez pas pour demander une visite car il s'agit là d'un produit très rare !

COMPOSITION ET SUPERFICIE APPROXIMATIVE DES PIECES

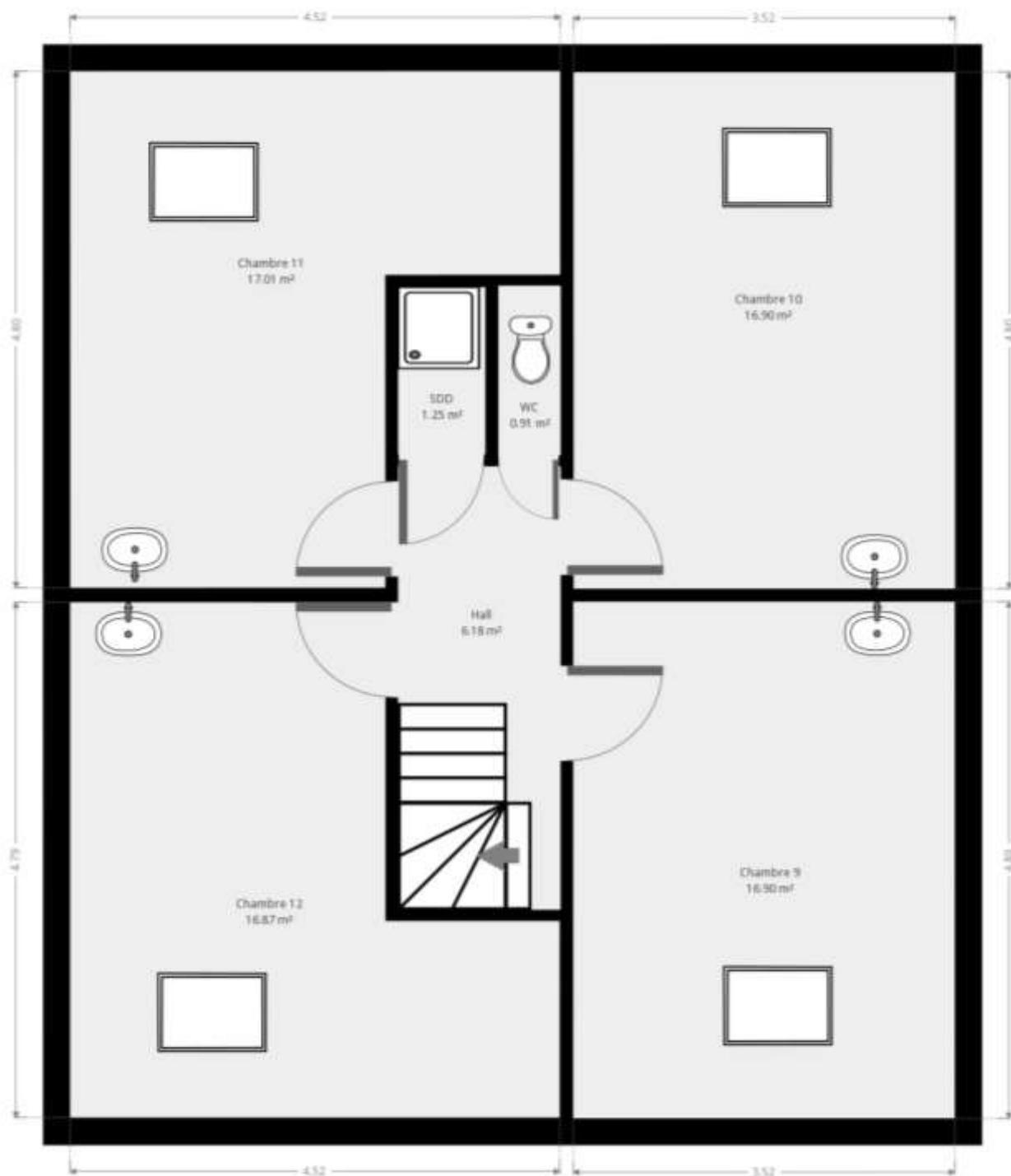
REZ-DE-CHAUSSEE



1^{er} ETAGE



2^{ème} ETAGE



EQUIPEMENTS ET FINITIONS

Structure :

La maison est construite en rez + 2 + combles (non-aménageables).

☒ Planchers : bois

Murs extérieurs :

☒ Élévation : non-visibles mais blocs de béton ou pierre.

☒ Parements : briques.

☒ Encadrement des baies :

- Piédroits : briques.
- Seuils et linteaux : pierre bleue.

Toiture à 2 versants :

☒ Charpente : traditionnelle.

☒ Couverture de toit : ardoises artificielles.

☒ Gouttières et descentes d'eaux pluviales : zinc.

Isolation :

② **Parois avec un bon niveau d'isolation**

La performance thermique des parois est comparable aux exigences de la réglementation PEB 2010.

	F3	Porte Entree - Vitrage 10%	2,7 m ²	Panneau isolé non métallique Châssis bois
③ Parois avec isolation insuffisante ou d'épaisseur inconnue				
Recommandations : isolation à renforcer (si nécessaire après avoir vérifié le niveau d'isolation existant).				
	T1	Pan de toit oblique	68,7 m ²	Laine minérale (MW), 6 cm
	T2	Plafond etage 2 horizontal	32,5 m ²	Laine minérale (MW), 6 cm
	F1	Velux Bois DV	3,5 m ²	Double vitrage ordinaire - (U _g = 3,1 W/m ² .K) Châssis bois
	F2	Trappe combles	0,4 m ²	Panneau isolé non métallique Aucun châssis
	F4	PVC DV Climalit	17,4 m ²	Double vitrage ordinaire - (U _g = 3,1 W/m ² .K) Châssis PVC
	F6	Porte Arriere	2,3 m ²	Double vitrage ordinaire - (U _g = 3,1 W/m ² .K) Panneau isolé non métallique Châssis PVC

Electricité :

☒ Alimentation : souterraine.

☒ Compteur : bi-horaire.

Egouttage :

Système communal.

Murs intérieurs :

Suivant les pièces : fibre de verre, carrelage, lambris PVC, lambris bois, OSB.

Note : crédence carrelée dans la cuisine.

Menuiseries :

- ☒ Châssis : PVC et bois.
- ☒ Vitrages : simple et double vitrage.
- ☒ Volets : en PVC roulants sur le châssis à rue.
- ☒ Portes intérieures : portes pleines, d'époque. Vitrées pour la plupart.

Sols :

Suivant les pièces : carrelage, parquet stratifié, vinyle.

Cuisine :

- ☒ Mobilier en MDF et plan de travail
- ☒ Electroménager :
 - Table vitrocéramique 4 zones de marque ZANUSSI
 - Hotte d'extraction de marque ZANUSSI
 - Frigo + réfrigérateur de marque BEKO
- ☒ Sanitaire :
 - Evier en inox : 1 bacs, égouttoir
 - Robinet : mitigeur monocommande
- ☒ Divers : crédence carrelée

Sanitaires :

- ☒ WC's : cuvette sur pied en porcelaine à chaque niveau
- ☒ Salle de douches : au rez-de-chaussée et au 2^{ème} étage. Douche avec receveur en acrylique. Robinet mitigeur monocommande. Douche de tête. Accessoires.

Chauffage :

- ☒ Type : local.
- ☒ Combustible : gaz naturel.
- ☒ Appareils de chauffe : chaudière murale à condensation située dans la cuisine.
- ☒ Régulation : sur chaque appareil de chauffe.
- ☒ Production d'eau chaude : assurée par un boiler électrique.

SITUATION LOCATIVE

Situation actuelle actuelle :

Kot	Loyer	Charges	Début du bail	Durée du bail	Garants
2	275,00 €	55,00 €	01-09-19	11 mois	Oui
3	275,00 €	55,00 €	10-09-18	11 mois	Oui
5	275,00 €	55,00 €	01-09-17	11 mois	Oui
8	275,00 €	55,00 €	10-09-19	11 mois	Non
11	275,00 €	55,00 €	01-09-19	11 mois	Oui
12	275,00 €	55,00 €	01-09-19	11 mois	Oui

Note : les kots nécessitent un permis de location dans la mesure où ils font moins de 28 m² en surface habitable et qu'il y a des parties communes au niveau des sanitaires. L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'obtention du permis de location.

Démarches à établir pour obtenir un permis de location :

La demande doit être introduite auprès du Service Communal du Logement et doit être faite par :

- courrier simple/recommandé
- mail
- fax
- dépôt au Service, lors d'une permanence

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.

Les documents¹ à fournir pour l'obtention d'un permis de location sont les suivants :

#	Type de document	Effectué/Transmis par...
Doc 1	Rapport de visite	Enquêteur agréé ²
Doc 2	Attestation de conformité	Enquêteur agréé
Doc 3	Déclaration de mise en location	Propriétaire
Doc 4	Demande de visite de prévention incendie	Propriétaire
Doc 5	Certificat PEB	Certificateur énergétique
Doc 6	Preuve de contrôle des installations de chauffage (sauf si électrique)	Chauffagiste
Doc 7	Permis d'urbanisme ou document probant	Propriétaire

Pour toute question supplémentaire, consulter le site :

http://spw.wallonie.be/dqo4/site_logement/index.php/aides/aide?aide=permisLoc&loc=1.SERVI

SITUATION URBANISTIQUE

Le bien est actuellement renseigné en « maison » au cadastre, néanmoins, les démarches de régularisation du bien en « immeuble à kots » sont en cours et sera probablement obtenue.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur.

Renseignements (Art. D.IV.99 et D.IV.100) demandés à la commune de Namur. Informations en attente.

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 : 20150414023448

Consommation théorique d'énergie primaire : 56.351 kwh/an

Consommation spécifique d'énergie primaire : 340 kwh/m².an



Emissions spécifiques de CO₂ : 63 kg CO₂/m².an

Fluxys

Pas de canalisation à proximité.

Courrier disponible sur demande.

Etanchéité citerne à mazout

Sans objet.

¹ Les documents peuvent être transmis sur simple demande mail : antoine@pierremarlair.be.

² Une liste des enquêteurs peut être transmise sur simple demande mail : antoine@pierremarlair.be.

Pollution des sols ou suspicion

Aucune.

Zone Seveso

Non.

Détecteurs incendie

Oui.

Aléa inondation

Non.

Litige

Aucun.

FINANCIER ET FRAIS

Prix annoncé : 335.000 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 : 1.291,00 EUR
- ❖ Revenu cadastral indexé (2017) : 2.353,49 EUR (RCN X 1,8230)
- ❖ Précompte immobilier (2017) : 1.319,42 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 € 46.095,10 et € 46.458,10.

Répartition des frais :

Droits d'enregistrement	€ 41.875,00
Honoraires	€ 2.497,60
Frais administratifs	entre € 800,00 et € 1.100,00
Transcription hypothécaire	€ 230,00
TVA	entre € 692,50 et € 755,50

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.

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

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.

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.

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

Economie

Les ateliers centraux de la SNCB, aux Bas Prés

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 XIXe 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, www.immotransit.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

Pour visiter, contactez Antoine !



antoine@pierremarlair.be

0474.53.67.17

