



## A VENDRE - WEPION - 365.000€

Immeuble de rapport ——— Chaussée de Dinant, 1091



PIERRE  
MARLAIR

& co

NOUS VOUS  
ÉTONNERONS

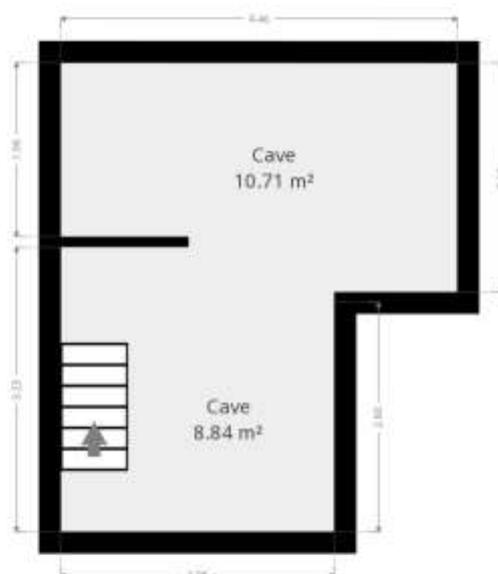
Infos et visites  
Antoine MARLAIR  
0474.53.67.17

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



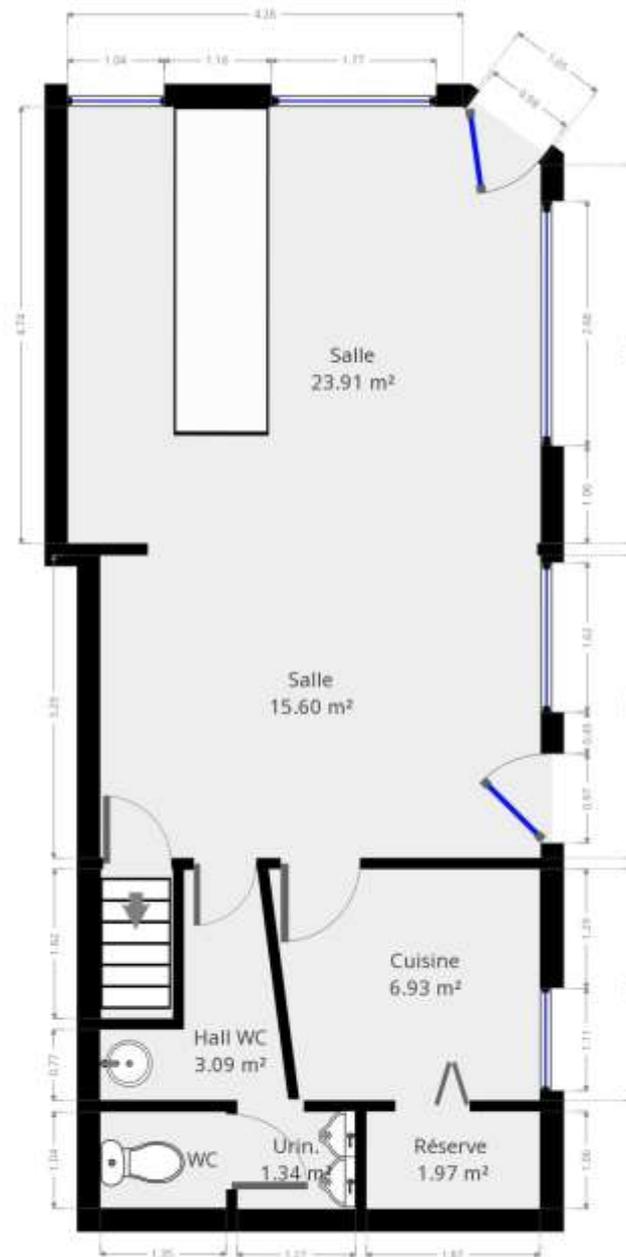
# COMPOSITION ET SUPERFICIE APPROXIMATIVE DES PIECES

## SOUS-SOL



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

# REZ-DE-CHAUSSEE



LE CROQUIS EST FOURNI EN L'ETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORTIE.

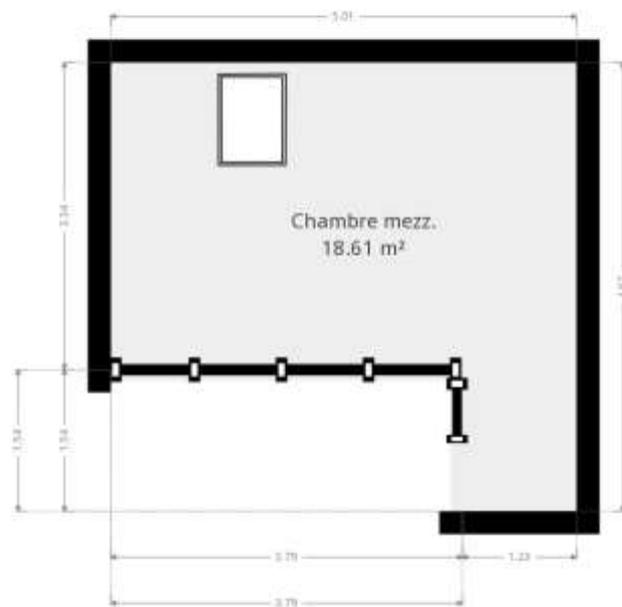
# PREMIER ETAGE



LE CROQUIS EST FOURNI EN L'ETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORTIE.



## TROISIEME ETAGE



LE CROQUIS EST FOURNI EN L'ETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORTI.

# EQUIPEMENTS ET FINITIONS

## GENERAL

### **Structure :**

La maison est construite en partie sur des caves et en partie sur le sol (terre battue probablement).

#### Planchers :

- Sous-sol/rez : béton et terre
- Rez/étage 1 : plancher
- Etage 1/étage 2 : plancher
- Etage 2/étage 3 : plancher

### **Murs extérieurs :**

Elévation : pierre ou briques.

Parements : crépis (bossage à l'ancienne).

### **Toiture à multiples versants :**

Charpente : traditionnelle.

Couverture de toit : ardoises.

Gouttières et descentes d'eaux pluviales : zinc.

### **Chauffage :**

Type : collectif.

Combustible : gaz naturel.

Appareils de chauffe : chaudière gaz naturel à condensation.

Régulation : sur chaque appareil de chauffe.

Production d'eau chaude : assurée par la chaudière.

Localisation : dans l'escalier menant aux appartements.

### **Electricité :**

Alimentation : aérienne.

*En attente d'informations complémentaires*

### **Compteurs :**

Electricité : un seul compteur pour l'immeuble mais décompteurs pour les appartements.

Gaz : un seul compteur pour l'immeuble.

Eau : un seul compteur pour l'immeuble mais décompteurs pour les appartements.

### **Egouttage :**

Système communal.

## COMMERCE (AO)

### **Murs intérieurs :**

Lambris, briques, traditionnels, carrelage, fibre de verre, moellons de grès.

### **Plafonds :**

Lambris.

### **Menuiseries :**

Châssis : PVC et bois.

Vitrages : double vitrage.

- ☒ Volets : en PVC roulants sur le châssis à rue.
- ☒ Portes intérieures : portes pleines, d'époque. Vitrées pour la plupart.

**Sols :**

Carrelage, vinyle.

**Cuisine :**

- ☒ Mobilier en MDF et plan de travail
- ☒ Electroménagers :
  - Table vitrocéramique (4 zones)
  - Hotte d'extraction
  - Frigo + réfrigérateur
  - Four
- ☒ Sanitaire :
  - Evier en résine : égouttoir, rinçoir
  - Robinet : mitigeur monocommande
- ☒ Divers : crédence carrelée

**Sanitaires :**

- ☒ WC's :
  - Urinoirs dans vieilles barriques.
  - WC indépendant avec cuvette sur pied.
  - Lavabos dans vieux fut. Robinet en pompe à bière.
  - Sèche-mains automatique.

**Divers :**

Nombreux éléments spécifiques à l'Horeca tels que :

- Raccordements des pompes à bière en cave.
- Trappe de réception de fûts de bière en cave.
- Bar.
- ...

## APPARTEMENT PREMIER ETAGE (A1)

**Murs intérieurs :**

Traditionnels, tapisserie,

*Note : crédence carrelée dans le WC, la cuisine et la salle de douches.*

**Plafonds :**

Lambris.

**Menuiseries :**

- ☒ Châssis : bois.
- ☒ Vitrages : double vitrage.

**Sols :**

Parquet stratifié, vinyle imitation plancher.

**Cuisine :**

- ☒ Mobilier et plan de travail
- ☒ Electroménager :
  - Table de cuisson vitrocéramique 4 zones
  - Hotte d'extraction
  - Frigo de table + espace freezer
- ☒ Sanitaire :

- Evier en inox : 1 bac, égouttoir
- Robinet : mitigeur monocommande

### **Sanitaires :**

#### Salle de douches

- Douche avec receveur en acrylique. Robinet mitigeur monocommande. Douche de tête. Accessoires.
- Lavabo sur meuble de rangement. Robinet mitigeur monocommande. Miroir. Eclairage.
- Cuvette sur pied en porcelaine.
- Emplacement pour machine à laver et sèche-linge.

## APPARTEMENT DEUXIEME ETAGE (A2)

### **Murs intérieurs :**

Traditionnels

### **Plafonds :**

Traditionnels et lambris.

### **Menuiseries :**

Châssis : bois et velux.

Vitrages : double vitrage.

### **Sols :**

Vinyle, vinyle imitation parquet.

### **Cuisine :**

Meuble de cuisine avec sanitaire

Electroménagers :

- Frigo avec espace freezer
- Table de cuisson vitrocéramique 4 zones

Sanitaire :

- Evier en inox : 1 bac, égouttoir
- Robinet mitigeur monocommande

### **Sanitaires :**

Salle de douches :

- Douche avec receveur en acrylique. Robinet mitigeur monocommande. Douche de tête.
- Lavabo sur pied en porcelaine. Robinet mitigeur monocommande. Miroir.
- Cuvette sur pied en porcelaine.
- Emplacement pour machine à laver.

## SITUATION LOCATIVE

Appartement	Loyer de base	Date bail	Début bail	Type bail	Loyer au 01/03/18	Garantie locative	EDL E
Commerce (A0)	1.250,00 €	07-01-20	01-02-20	Commercial	1.250,00 €	Non	Non
Appartement 1° (A1)	<b>Actuellement occupé par le propriétaire</b>						
Appartement 2° (A2)	450,00 €	10-11-14	01-11-14	9 ans	450,00 €	Non	Non
<b>Totaux</b>	<b>1.700,00 €</b>				<b>1.700,00 €</b>		
<b>Situation locative potentielle</b>							
Appartement	Loyer potentiel						
Commerce (A0)	1.250,00 €						
Appartement 1° (A1)	500,00 €						
Appartement 2° (A2)	550,00 €						
<b>Totaux</b>	<b>2.300,00 €</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.

Notes :

- L'appartement du premier étage est actuellement occupé par le propriétaire de l'immeuble qui le libèrera pour l'acte. La nouvelle tenancière de l'établissement Horeca pourrait être intéressée par l'occuper. Loyer à négocier avec elle.

## SITUATION URBANISTIQUE

Le bien est un immeuble de rapport comprenant un commerce et deux appartements. Cette situation a été reconnue par la Ville de Namur le 27 janvier 2020 par un permis d'urbanisme. 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

**Rapport partiel**

Code unique : 20190930012158



### Installation de chauffage central collectif

Production Chaudière, gaz naturel, à condensation

Distribution Entre 2 et 10 m de conduites non-isolées traversant des espaces non chauffés

**Recommandations :**

Le certificateur a constaté que des conduites de chauffage situées en dehors des locaux chauffés ne sont pas isolées. Il est recommandé de les isoler afin d'éviter des déperditions de chaleur inutiles.

La régulation en place maintient l'eau de chauffage à haute température ce qui entraîne des déperditions de chaleur inutiles. Il est recommandé de l'améliorer au moyen d'une régulation climatique avec sonde extérieure.

Aucun décompte individuel des consommations de chauffage n'est réalisé. Dans ce cas, les occupants sont moins enclins à limiter l'utilisation de leur chauffage et leur consommation tend à être plus importante. Il est recommandé d'installer des compteurs d'énergie ou des calorimètres permettant de réaliser un tel décompte.



### Installation d'eau chaude sanitaire collective

Production Production instantanée par chaudière, gaz naturel, couplée au chauffage des locaux, régulée en T° variable (la chaudière n'est pas maintenue constamment en température), fabriquée avant 2016

Recommandations : aucune

**Appartement premier étage (A1)**

Code unique : 20190930012489

Consommation théorique d'énergie primaire : 17.826 kwh/an

Consommation spécifique d'énergie primaire : 330 kwh/m².an

*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.*



## Appartement deuxième étage (A2)

Code unique : 20190930013024

Consommation théorique d'énergie primaire : 28.719 kwh/an

Consommation spécifique d'énergie primaire : 374 kwh/m<sup>2</sup>.an



*Les certificats de performance énergétique sont disponibles sur notre site internet ou sur demande.*

### Fluxys

Pas de canalisation à proximité.

*Courrier disponible sur demande.*

### Etanchéité 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.

### Aléa inondation

Non.

### Litige

Aucun.

## FINANCIER ET FRAIS

### **Prix annoncé : 365.000 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 : 944,00 EUR
- ❖ Revenu cadastral indexé (2019) : 1.720,91 EUR (RCN X 1,8230)
- ❖ Précompte immobilier (2019) : 964,78 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 € 49.865,79 et € 50.228,79.**

*Droits d'enregistrement 12,5%, honoraires notariés, recherches et formalités administratives, transcription hypothécaire, etc. Hors frais de crédit hypothécaire.*

*Pour les honoraires notariés et divers, veuillez consulter votre notaire.*

### **Répartition des frais :**

Droits d'enregistrement	€ 45.625,00
Honoraires	€ 2.514,70
Frais administratifs	entre € 800,00 et € 1.100,00
Transcription hypothécaire	€ 230,00
TVA	entre € 696,09 et € 759,09

## COMMODITES et MOBILITE

### Commerces et services

Tous commerces à proximité immédiate (chaussée de Dinant) : Match, Carrefour, Brico, Colruyt, librairie, médecins, pharmacies, restaurants, ...

### Ecoles les plus proches :

Fondamentales : Wépion, Namur, Profondeville.

Secondaires : Namur, Floreffe, Burnot, Malonne, Godinne

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

### Distances en voiture :

Namur	6 km	11 min
Louvain-La-Neuve	44 km	33 min
Gembloux	33 km	32 min
Brussels South Charleroi Airport	41 km	33 min
Liège Airport	60 km	40 min
Brussels Airport	72 km	47 min
Luxembourg	135 km	98 min
Accès E411 (Bouge)	9 km	15 min
Mont-Godinne	11 km	14 min
CHR Namur	9 km	14 min
CMSE Namur	12 km	12 min
Saint-Luc Namur	8 km	14 min
Palais de Justice Namur	7 km	11 min
Futur Palais de Justice	7 km	11 min
Golf de Rougemont	6 km	9 min
Palais de Justice Namur	13 km	20 min
Golf de Rougemont	4 km	6 min

*Note : distances et durées données par Googlemaps*

## LIENS

[www.crieeauxfraises.be](http://www.crieeauxfraises.be)  
[www.museedelafraise.eu](http://www.museedelafraise.eu)  
[www.vevyweron.be](http://www.vevyweron.be)  
[www.fleurdelait.be](http://www.fleurdelait.be)

[www.lesousbois.be](http://www.lesousbois.be)  
[www.lamarlagne.cfwb.be](http://www.lamarlagne.cfwb.be)  
[www.renardierewepion.be](http://www.renardierewepion.be)  
[www.rcnsm.be](http://www.rcnsm.be)

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

## PUBLICITE ET VISITES

Le bien est visible sur les sites [www.pierremarlair.be](http://www.pierremarlair.be), [www.immotransit.be](http://www.immotransit.be), [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

