



A VENDRE - SAINT-SERVAIS - 220.000€

Maison — Rue Léopold de Hulster, 9



PIERRE
MARLAIR

& co

NOUS VOUS
ÉTONNERONS

Infos et visites
Antoine MARLAIR
0474.53.67.17

antoine@pierremarlair.be

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 du centre-ville mais également d'une école, de commodités et de nombreux commerces, cette maison de ville 3 façades vous étonnera par bien des aspects : sa disposition agréable, son état d'entretien, sa jolie façade ou son jardin de ville. Implantée sur un terrain de 4 ares et développant une superficie utile de +/- 224 m², elle se compose comme suit sur 4 niveaux ; sous-sol : 4 caves. Rez-de-chaussée : salon et salle à manger en enfilade, cuisine récente, hall, Buanderie avec WC. Etage 1 : 2 chambres, salle de bains. Etage 2 : grenier de 42m² entièrement aménageable. Nous épingleons encore : chaudière au gaz naturel (et convecteurs), accès au jardin par un porche, abri de jardin, belles hauteurs sous plafond, possibilité de réduction des droits d'enregistrement. Une proposition à ne pas manquer !

NOTIFICATION CADASTRALE

Namur, 11^{ème} division Saint-Servais, section B, numéro 292B5 / P0000.



RENSEIGNEMENTS GENERAUX

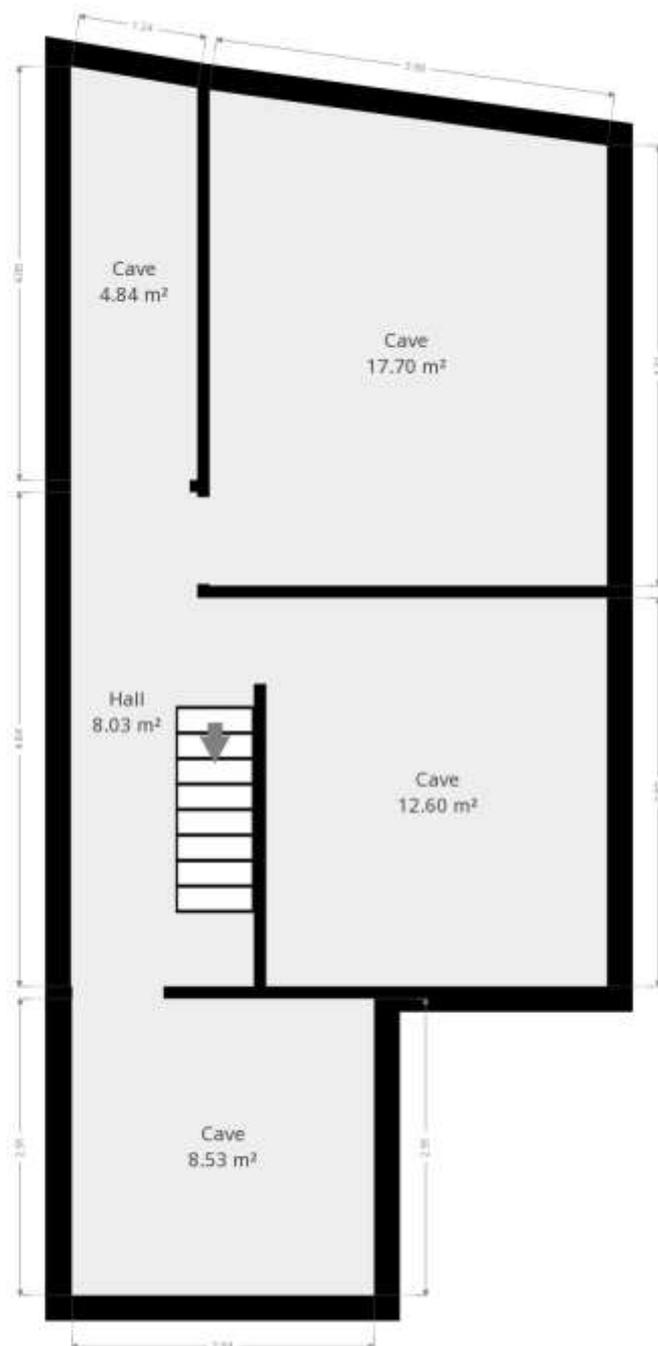
Situation :	Latitude : 50°47'35" N Longitude : 4°84'73" E
Contenance totale :	4 ares (d'après extrait récent de la matrice cadastrale)
Superficie bâtie :	+/- 77 m ²
Superficie jardin :	+/- 300 m ²
Superficie nette habitable :	+/- 120 m ² (*)
Superficie utile :	+/- 224 m ² (**)
Période de construction :	Entre 1875 et 1899 (suivant cadastre)
Orientation :	Sud-est en façade arrière
Largeur façade principale :	+/- 6 m
Largeur du terrain :	+/- 7,27 m
Profondeur moyenne terrain :	+/- 58 m
Disponibilité :	à convenir (renseignements à l'agence)

(*) 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.

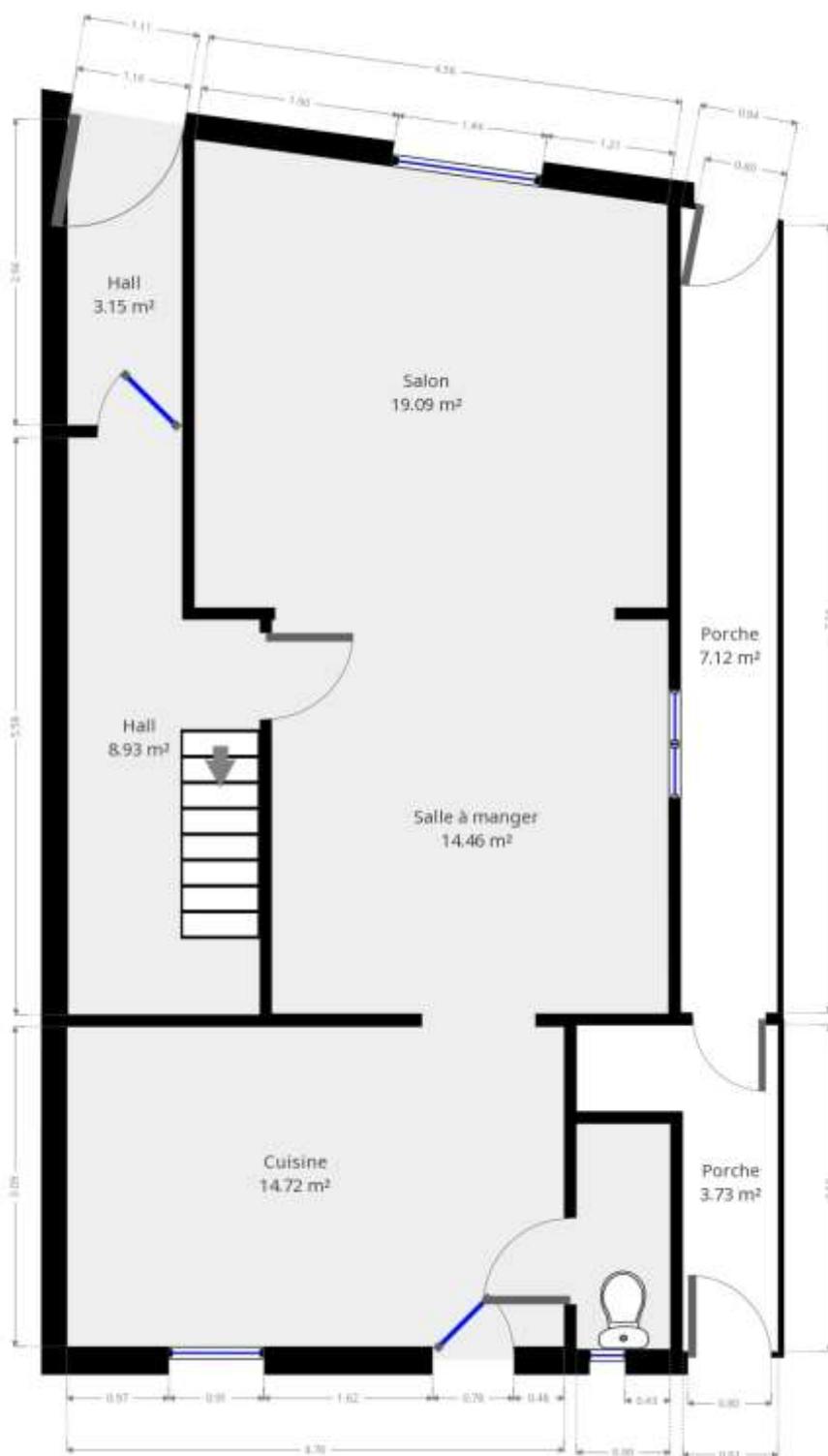
COMPOSITION ET SUPERFICIE APPROXIMATIVE DES PIECES

SOUS-SOL



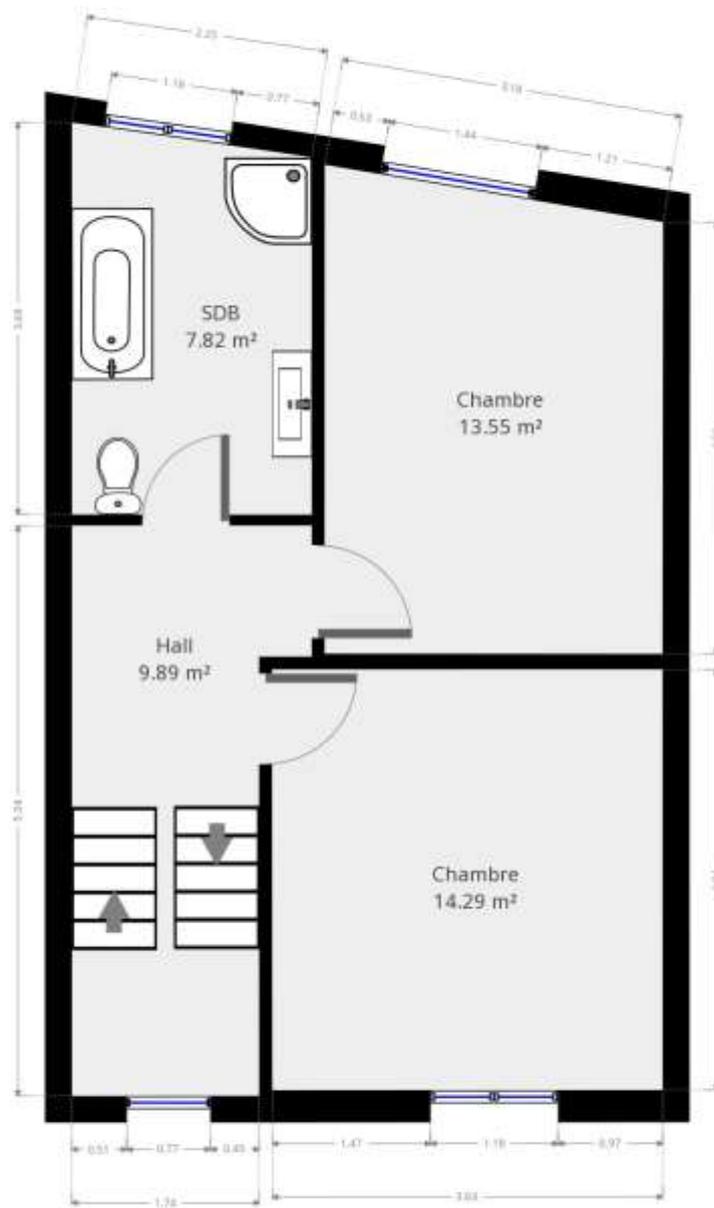
CE CROQUIS EST FOURNI EN L'ETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE MANIERE.

REZ-DE-CHAUSSEE



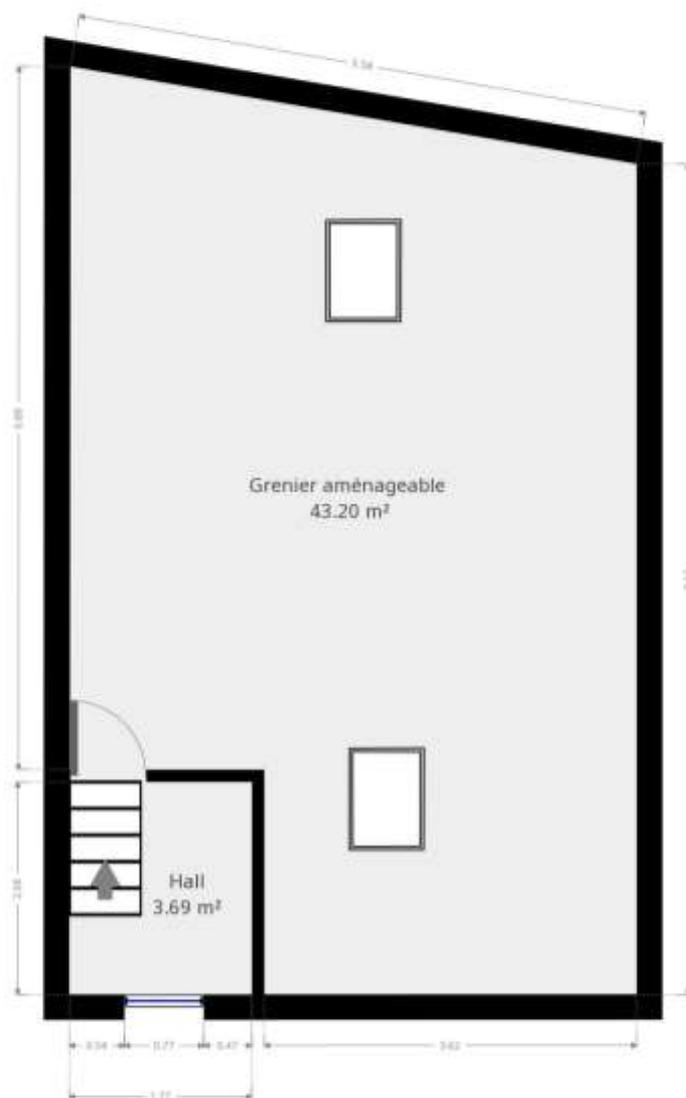
LE CROQUIS EST FOURNI EN L'ETAT SANS GARANTIE D'AUCUNE SORTIE.

ETAGE 1



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

ETAGE 2



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

Soit, une superficie habitable nette (*) de +/- 120 m² et une superficie utile () de +/- 224 m²**

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

(*) Mesures prises à l'aide d'un mètreur 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 mètreur 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.

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.

EQUIPEMENTS ET FINITIONS

DESCRIPTION INTERIEURE

Planchers entre les étages :

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

Revêtements de sols :

Selon les pièces : béton (sous-sol), pierre naturelle (sous-sol), parquet stratifié, carrelage, vinyle.

Murs intérieurs :

Tapiserie, fibre de verre, carrelage.

Note : crédence carrelée dans la cuisine.

Plafonds :

Traditionnels, lambris.

Menuiseries intérieures :

Escaliers en bois (essence inconnue).

Cuisine :

Mobilier en nombre suffisant.

Electroménagers :

- ☒ Table de cuisson au gaz 4 becs
- ☒ Hotte d'extraction
- ☒ Four encastré
- ☒ Lave-vaisselle

Note : le frigo sera probablement repris par les propriétaires. A convenir.

Sanitaires :

- ☒ Evier en inox avec égouttoir et rinçoir. Robinet mélangeur.

Divers : crédence carrelée

Sanitaires :

- ☒ Buanderie/WC indépendant (rez-de-chaussée)
 - Cuvette sur pied en porcelaine. Chasse économique.
 - Lave-mains.
 - Emplacement pour machine à laver et sèche-linge.
- ☒ Salle de bains (étage 1)
 - Baignoire encastrée en acrylique. Robinet mitigeur monocommande. Panoplie douchette et douche de tête. Accessoires.
 - Lavabo sur meuble de rangement. Robinet mitigeur monocommande. Miroir. Eclairage. Meubles de rangement.
 - Cuvette sur pied en porcelaine.

Chauffage :

- ☒ Combustible : gaz naturel.
- ☒ Chaudière : de marque VIESSMANN. Située dans la cave. Entretien régulièrement par le propriétaire.
- ☒ Appareils de chauffe : radiateurs.
- ☒ Régulation : thermostat d'ambiance et vannes thermostatiques.
- ☒ Production d'eau chaude : par un chauffe-eau au gaz (située sur le palier du 1^{er} étage).

Electricité

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

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

DESCRIPTION EXTERIEURE

Murs :

- Elévation : briques et pierres.
- Soubassement : pierre bleue.
- Parement : briques.
- Encadrements de baies : pierre bleue.

Toiture :

- ☒ Type : à deux versants.
- ☒ Charpente : traditionnelle.
- ☒ Couverture : tuiles.
- ☒ Gouttières et descentes EP : en zinc.

Isolation :

Extrait du rapport PEB :

③ Parois avec isolation insuffisante ou d'épaisseur inconnue				
Recommandations : isolation à renforcer (si nécessaire après avoir vérifié le niveau d'isolation existant).				
	F1	Porte extérieur avant	3,1 m ²	Double vitrage ordinaire - (U _g = 3,1 W/m ² .K) Panneau non isolé non métallique Châssis bois
	F2	Fenêtre living avant	2,8 m ²	Double vitrage ordinaire - (U _g = 3,1 W/m ² .K) Châssis bois
	F3	Fenêtre living côté porche	2,1 m ²	Double vitrage ordinaire - (U _g = 3,1 W/m ² .K) Châssis bois
	F4	Fenêtre WC rez	0,2 m ²	Double vitrage ordinaire - (U _g = 3,1 W/m ² .K) Châssis bois
	F5	Porte vitée cuisine	1,7 m ²	Double vitrage ordinaire - (U _g = 3,1 W/m ² .K) Châssis bois
	F6	Fenêtre cuisine	1,2 m ²	Double vitrage ordinaire - (U _g = 3,1 W/m ² .K) Châssis bois
	F7	Fenêtre étage chambres et sdb	7,0 m ²	Double vitrage ordinaire - (U _g = 3,1 W/m ² .K) Châssis bois
	F8	Fenêtre cage escalier vers combles	0,5 m ²	Double vitrage ordinaire - (U _g = 3,1 W/m ² .K) Châssis bois

Menuiseries extérieures :

- Châssis : en bois.
- Vitrage : double.

SITUATION URBANISTIQUE

En attente des informations urbanistiques à recevoir de la Ville de Namur, demandées le 30 janvier 2020.

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

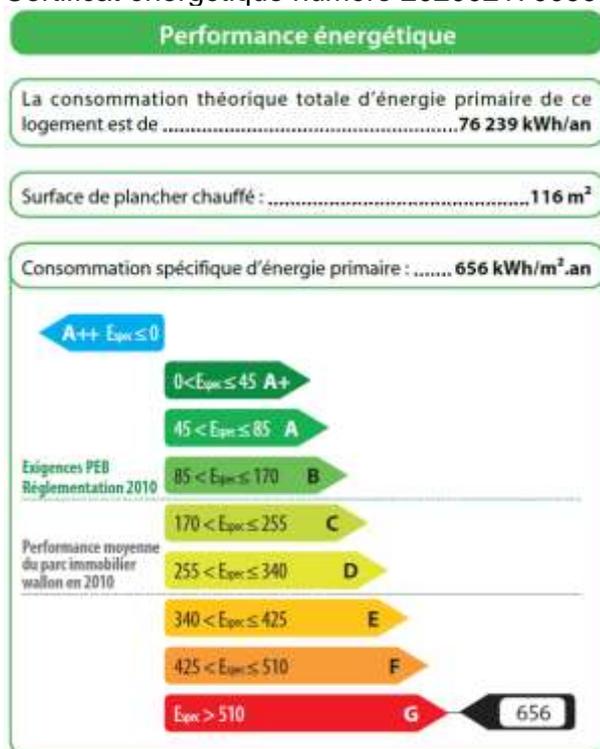
Electricité

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 20200217009969 établi le 17/02/2020.



Le certificat de performance énergétique est disponible sur demande.

Fluxys

Pas de canalisation à proximité.

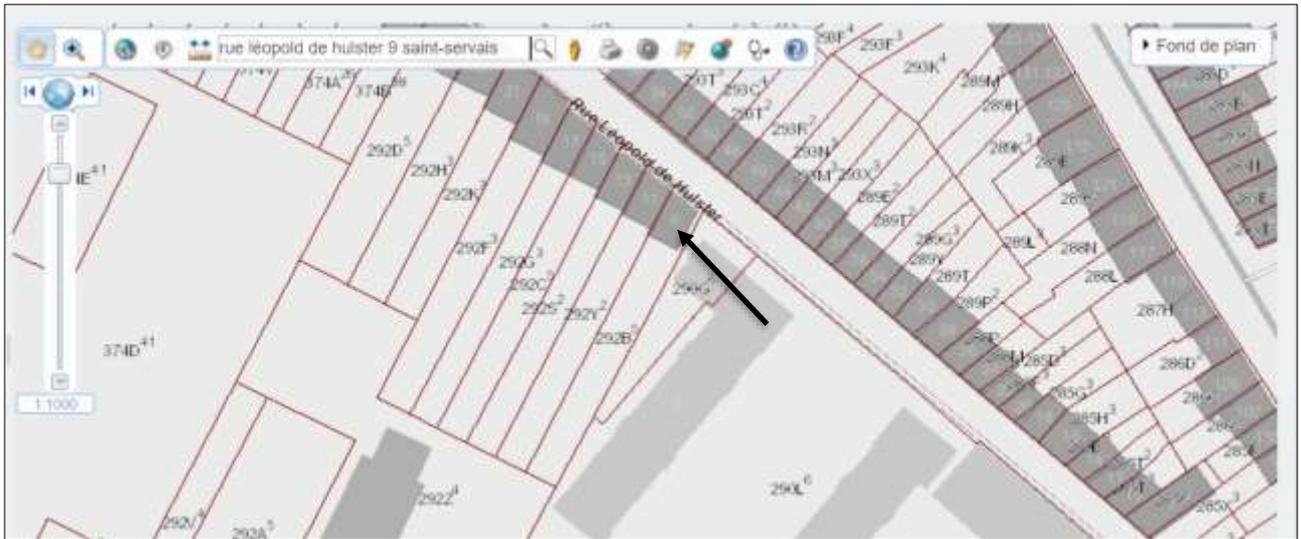
Le courrier Fluxys est disponible sur demande.

Étanchéité citerne à mazout

Sans objet.

Pollution des sols ou suspicion

Aucune.

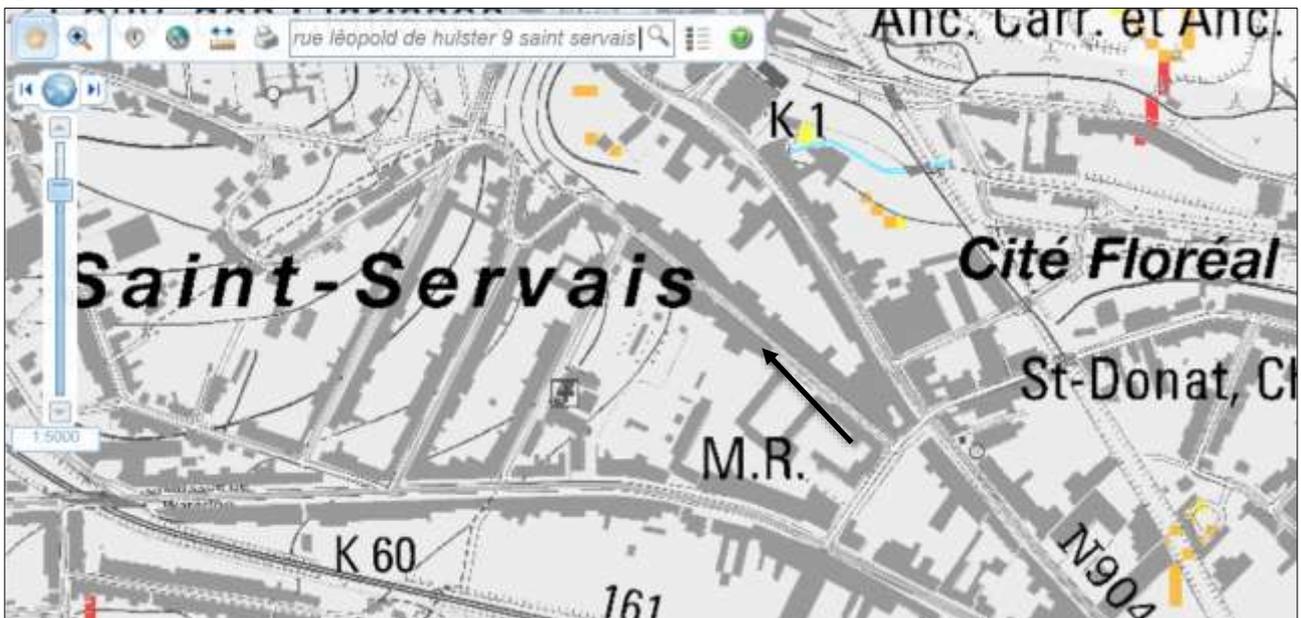


Zone Seveso

Non.

Risques naturels

Aléa inondation : nul.



Litiges

Aucun.

FINANCIER ET FRAIS

Prix annoncé : 220.000 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 : 711,00 EUR
- ❖ Revenu cadastral indexé (2018) : +/- 1.296,15 EUR (RCN X 1,8230)
- ❖ Précompte immobilier (2018) : +/- 726,65 EUR (RCI X 0,560625)

Frais d'acquisition (sur prix annoncé)

- En cas de droits d'enregistrement à 6%

Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est compris entre € 21.030,99 et € 21.393,99.

Droits d'enregistrement	€ 17.077,02
Honoraires	€ 2.277,66
Frais administratifs	entre € 800,00 et € 1.100,00
Transcription hypothécaire	€ 230,00
TVA	entre € 646,31 et € 709,31

- En cas de droits d'enregistrement à 12,5%

Le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est compris entre € 31.453,97 et € 31.816,97.

Droits d'enregistrement	€ 27.500,00
Honoraires	€ 2.277,66
Frais administratifs	entre € 800,00 et € 1.100,00
Transcription hypothécaire	€ 230,00
TVA	entre € 646,31 et € 709,31

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

Gare(s):

Namur à 2,3 km

Bus (TEC) :

Ligne 2 : Jambes (Amée) – Saint-Servais

Distances en voiture :

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.

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
www.grepan.be
www.bep.be
www.henallux.be
www.heaj.be
www.unamur.be

www.chrn.be
www.st-luc-bouge.be
www.cmsenamur.be
www.uclmontgodinne.be
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 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

