



# A VENDRE - WEPION - 470.000€

Villa — Square du Tilloy, 7



PIERRE  
MARLAIR

& co

NOUS VOUS  
ÉTONNERONS

**! Visite virtuelle disponible !**

Infos et visites  
Antoine MARLAIR  
0474.53.67.17.

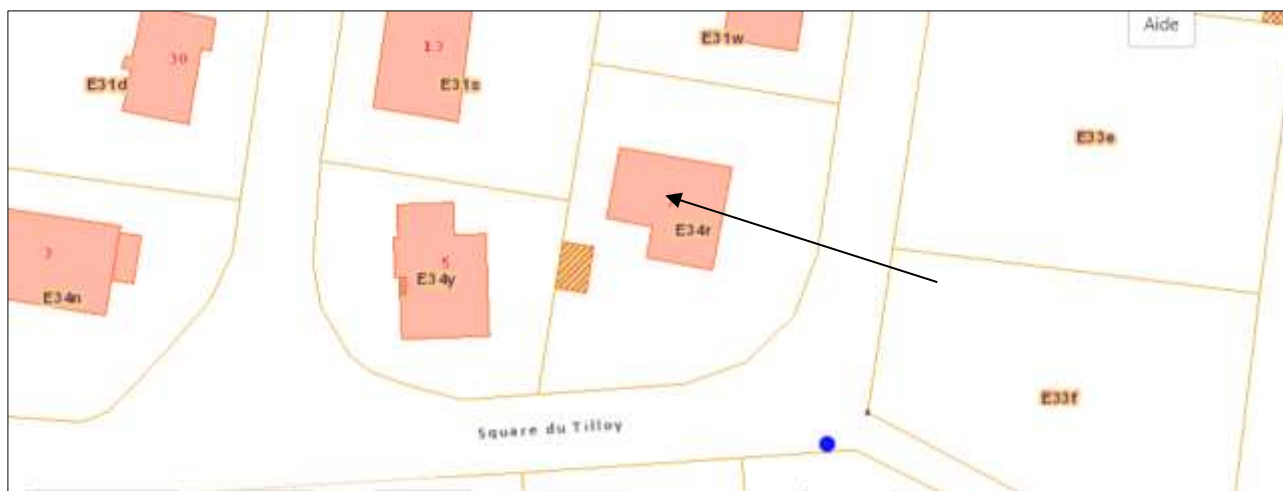
[antoine@pierremarlair.be](mailto:antoine@pierremarlair.be)

**Un descriptif très complet avec documents téléchargeables est visible sur [www.pierremarlair.be](http://www.pierremarlair.be). Visites sur rendez-vous uniquement en appelant le 0474.53.67.17. Vidéo de présentation disponible sur notre page Facebook et visite virtuelle disponible sur <https://rh-medias.com/show/?m=zfQGEBeL5it>.**

Si la maison de vos rêves doit être située le long de la Meuse, dans un quartier calme mais à proximité immédiates de nombreuses commodités. Si, en plus de ça, elle doit mélanger habilement charme et modernité. Si l'intérieur doit être aussi joli et agréable que l'extérieur, alors, cette maison est faite pour vous ! En effet, implantée sur un terrain compact de +/- 9 ares à l'abri des regards et développant une superficie nette habitable de +/- 200 m<sup>2</sup> sur 3 niveaux, elle vous étonnera par son absence totale de défauts. Composition : sous-sol : vaste garage, caves, hall. Rez-de-chaussée : vaste living convivial et lumineux avec cuisine américaine hyper-équipée, prolongé par une salle à manger avec vue sur le jardin, bureau, buanderie, WC indépendant et hall. Etage : 2 chambres, salle de douches, chambre parentale avec dressing sur mesure et salle de bains privative. Combles : grenier de rangement. Quelques caractéristiques : bonne performance énergétique, équipements de qualité, pièces sanitaires design, système de chauffage mixte, belle terrasse avec parties couvertes... On continue ? Ok ! Barrière et porte de garage avec ouverture automatique, système d'alarme relié à une application mobile, orientation idéale, embarcadère à Meuse privatif... Encore ? Non, ça serait de trop (pourtant, on pourrait encore) ! Venez la visiter rapidement, elle ne restera pas longtemps sur le marché !

## NOTIFICATION CADASTRALE

Namur, 5<sup>ème</sup> division Wépion, section E, numéro 0034R/P0000.



## RENSEIGNEMENTS GENERAUX

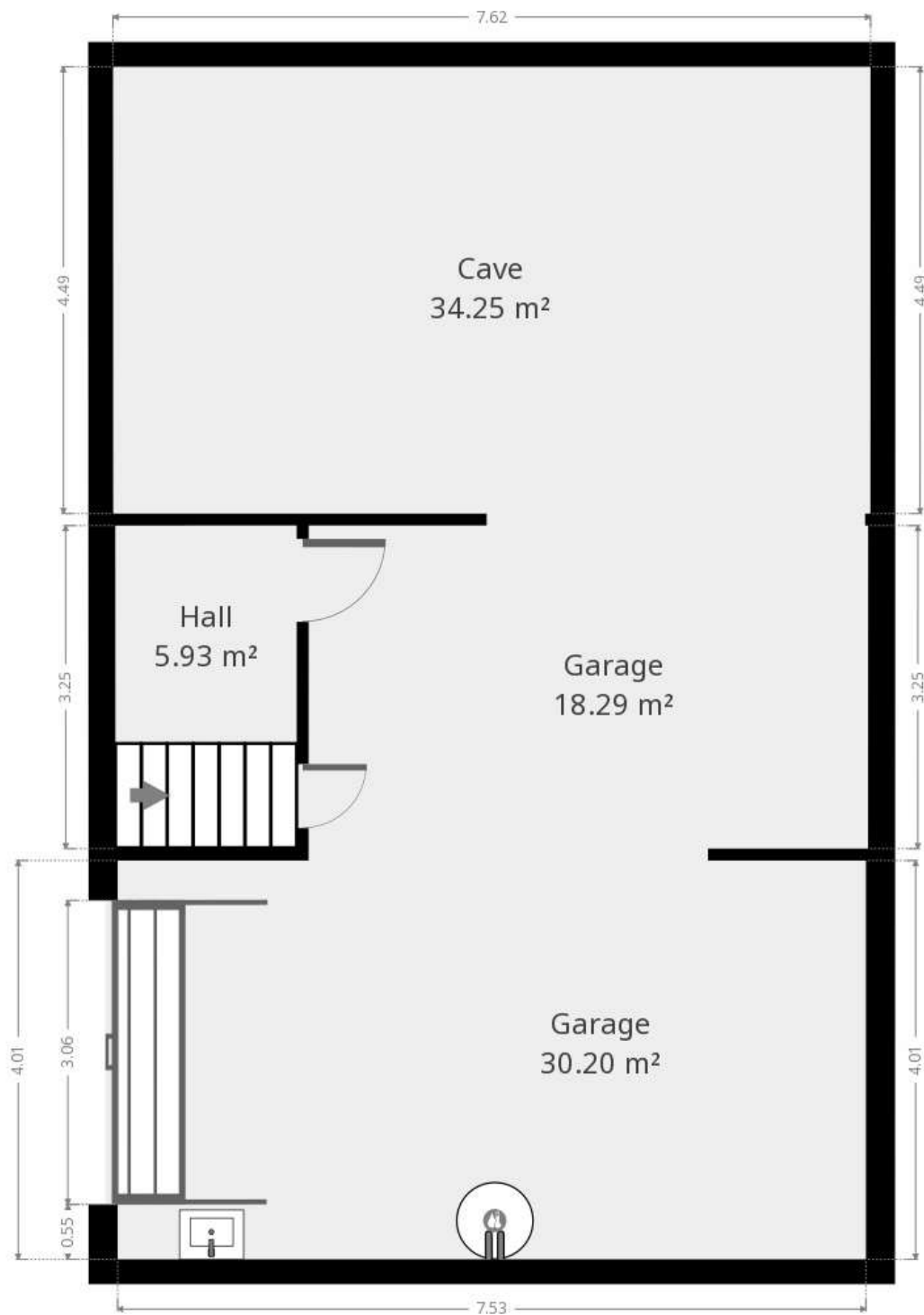
|                              |  |
|------------------------------|--|
| Situation :                  | Latitude : 50°40'85" N<br>Longitude : 4°88'20" E                       |
| Contenance totale :          | 9 ares 32 centiares (titre et extrait récent de la matrice cadastrale) |
| Superficie bâtie :           | +/- 130 m <sup>2</sup>   |
| Superficie jardin :          | +/- 450 m <sup>2</sup>   |
| Superficie nette habitable : | +/- 200 m <sup>2</sup> (*)   |
| Superficie utile :           | +/- 296 m <sup>2</sup> (**)  |
| Année de construction :      | 1988   |
| Orientation :                | Sud en jardin  |
| Largeur façade principale :  | +/- 12 m   |
| Largeur du terrain :         | +/- 27 m   |
| Profondeur moyenne terrain : | +/- 37 m   |
| Disponibilité :              | à convenir   |

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

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

# COMPOSITION ET SUPERFICIE APPROXIMATIVE DES PIECES

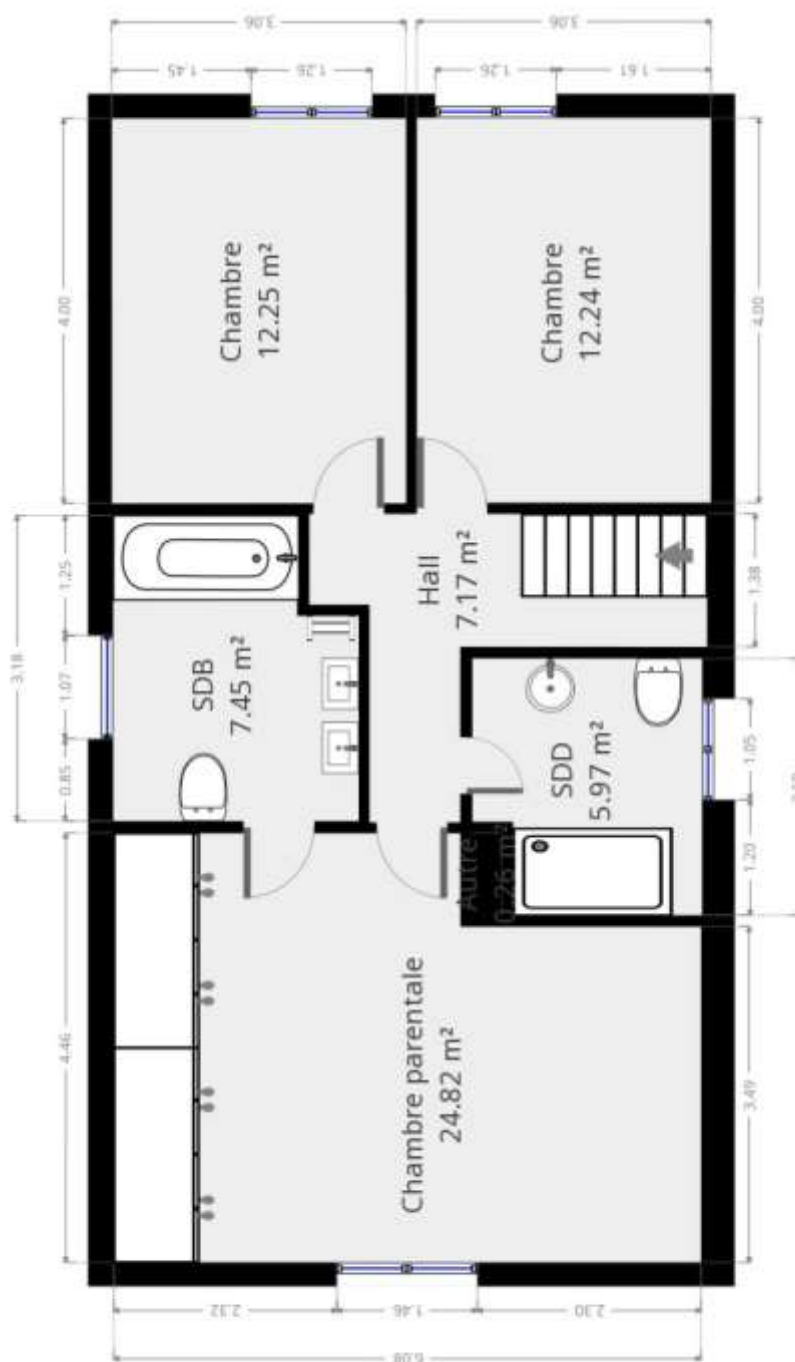
## SOUS-SOL



# REZ-DE-CHAUSSEE



## ETAGE 1



## ETAGE 2

Combles non-aménageables mais permettant du rangement.

Soit, une superficie habitable nette (\*) de +/- 200 m<sup>2</sup> et une superficie utile (\*\*) de +/- 296 m<sup>2</sup>

Des croquis en HD sont disponibles sur notre site internet [www.pierremarlair.be](http://www.pierremarlair.be)

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

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



# EQUIPEMENTS ET FINITIONS

## DESCRIPTION INTERIEURE

### **Planchers entre les étages :**

- ☛ Sous-sol/rez : béton
- ☛ Rez/Etage 1 : béton
- ☛ Etage 1/combles : bois

### **Revêtements de sols :**

Suivant les pièces : parquet massif, parquet, carrelage, béton pour le sous-sol.

### **Murs intérieurs :**

Suivant les pièces : traditionnels, plafonnés et peints dans des tons choisis avec gout, carrelage, blocs bétons peints en blanc pour le sous-sol.

*Note : crédence en verre dans la cuisine.*

### **Plafonds :**

Traditionnels, plafonnés et peints.

### **Menuiseries intérieures :**

- ☛ Escalier : en bois peint. Essence indéterminée.
- ☛ Placards : dressing sur mesure dans la chambre parentale.

### **Cuisine :**

☛ Mobilier en nombre suffisant et vaste plan de travail avec îlot central

☛ Electroménagers encastrés de marque SIEMENS :

- Four multifonctions
- Frigo
- Lave-vaisselle
- Table de cuisson 5 zones de marque AEG
- Hotte d'extraction

☛ Sanitaires :

- Evier en inox avec rinçoir et égouttoir. Robinet d'eau chaude. Robinet d'eau froide.

☛ Divers :

- Nombreuses prises électriques pour appareils.
- Barre à crochets

### **Sanitaires :**

☛ Sous-sol :

- Dévidoir. Robinet d'eau chaude, robinet d'eau froide.

☛ Rez-de-chaussée

- Buanderie
  - Robinet de service sur meuble de rangement. Robinet mitigeur monocommande.
- WC indépendant
  - Cuvette murale en porcelaine. Chasse économique.
  - Lave-main. Robinet d'eau froide.
  - Accessoires.

☛ Etage

- Salle de bains (attenante à la chambre parentale) – Robinetterie de marque BLAUFLOSS.
  - Baignoire encastrée. Panoplie douchette. Robinet mélangeur. Plage pour cosmétiques.
  - Double lavabo sur meuble de rangement. Robinet mitigeur monocommande. Câblage pour éclairage.
  - Cuvette murale en porcelaine. Chasse économique.
  - Sèche-serviettes.
- Salle de douches
  - Douche italienne dans la maçonnerie. Paroi en verre. Douche de tête et pommeau « pluie ». Robinet mitigeur thermostatique.
  - Lavabo en porcelaine. Robinet mitigeur monocommande. Miroir.
  - Cuvette murale en porcelaine. Chasse économique.

- ☞ Extérieur
  - Robinet de service extérieur.

### **Chauffage :**

- ☞ Système : mixe – électrique (40%) et poêle pellets (60%).
- ☞ Appareillage :
  - Poêle : situé dans le living, de marque SUPERIOR MONIA.
    - Puissance calorifique nominale : 8,5 kW.
    - Rendement : 89,1%.
    - Alimentation : 230V.
  - Electrique : convecteurs directs.
- ☞ Régulation :
  - Poêle : commande digitale sur le poêle.
  - Electrique : thermostats dans chaque pièce.
- ☞ Production d'eau chaude : boiler électrique avec pompe à chaleur intégrée. Capacité : 350l.

### **Electricité :**

- ☞ Compteur : bi-horaire. Localisation : buanderie.
  - ☞ Numéro compteur : 74521455. Code EAN : 541449020701784408.
- En attente d'informations complémentaires.*

## DESCRIPTION EXTERIEURE

### **Murs :**

- ☞ Élévation : blocs de béton.
- ☞ Parement : briques peintes.

### **Toiture :**




- ☞ Type : 2 versants.
- ☞ Charpente : traditionnelle.
- ☞ Couverture : ardoises naturelles.
- ☞ Gouttières et descentes EP : zinc.







### **Menuiseries extérieures :**

- ☞ Châssis : bois et alu pour l'annexe.
- ☞ Vitrage : double
- ☞ Porte de garage : sectionnelle.

### **Isolation :**

Informations reprises du certificat énergétique.

| ① <b>Parois présentant un très bon niveau d'isolation</b>                                       |    |                            |                     |   |
|---|----|----------------------------|---------------------|---|
| La performance thermique des parois est comparable aux exigences de la réglementation PEB 2014. |    |                            |                     |   |
|              | T3 | Toit plat                  | 15,4 m <sup>2</sup> | Laine minérale (MW), 20 cm  |
|              | P2 | Sol                        | 23,0 m <sup>2</sup> | Laine minérale (MW), 12 cm  |
|              | F5 | Chassis alu double vitrage | 46,1 m <sup>2</sup> | Double vitrage haut rendement - U <sub>g</sub> = 1 W/m <sup>2</sup> .K<br>Châssis métallique avec coupure thermique |

| ② Parois avec un bon niveau d'isolation   |    |                             |                      |  |
|---|----|-----------------------------|----------------------|--|
| La performance thermique des parois est comparable aux exigences de la réglementation PEB 2010.             |    |                             |                      |  |
|                            | T1 | Toit                        | 91,2 m <sup>2</sup>  | Laine minérale (MW), 12 cm   |
|   | T2 | Plafond                     | 50,6 m <sup>2</sup>  | Laine minérale (MW), 12 cm   |
|                            | P1 | Sol sur cave                | 107,1 m <sup>2</sup> | Polystyrène extrudé (XPS), 3 cm  |
| ③ Parois avec isolation insuffisante ou d'épaisseur inconnue  |    |                             |                      |  |
| Recommandations : isolation à renforcer (si nécessaire après avoir vérifié le niveau d'isolation existant). |    |                             |                      |  |
|                            | F7 | Chassis bois double vitrage | 21,3 m <sup>2</sup>  | Double vitrage ordinaire - ( $U_g = 3,1 \text{ W/m}^2.K$ )<br>Châssis bois |
| ④ Parois sans isolation   |    |                             |                      |  |
| Recommandations : à isoler.   |    |                             |                      |  |
|                            | M4 | Escalier cave               | 4,9 m <sup>2</sup>   |  |
|                           | F1 | Porte cave                  | 1,5 m <sup>2</sup>   | Panneau non isolé non métallique<br>Aucun châssis                          |
|   | F2 | Porte entrée                | 3,2 m <sup>2</sup>   | Panneau non isolé non métallique<br>Châssis bois                           |
| ⑤ Parois dont la présence d'isolation est inconnue  |    |                             |                      |  |
| Recommandations : à isoler (si nécessaire après avoir vérifié le niveau d'isolation existant).              |    |                             |                      |  |
|                          | M1 | Mur extérieur               | 85,6 m <sup>2</sup>  | Pas de preuve acceptable   |
|   | M2 | Cloison                     | 22,9 m <sup>2</sup>  | Pas de preuve acceptable   |
|   | M3 | Lucarne                     | 4,5 m <sup>2</sup>   | Pas de preuve acceptable   |

#### Abords :

La maison est agrémentée d'un extérieur compact mais agréable et très bien disposé.

La propriété est entièrement entourée de haies, clôtures et d'une barrière. La barrière dispose d'une ouverture automatique (code ou télécommande).

Une allée en gravier permet d'accéder au garage. La maison est accessible par un escalier en pavé.

Le jardin est quant à lui composé d'une piscine (5m x 5m) qui est chauffée par une pompe à chaleur et dont le système de filtration est situé en sous-sol. Une terrasse couverte permet l'installation d'un jacuzzi (qui ne fait pas partie de la vente) et une autre terrasse couverte permet de profiter de joyeux repas en famille durant les longues soirées d'été.

Un embarcadère privatif ainsi qu'une zone pour « parker » un bateau sont également compris dans la vente.

## SITUATION URBANISTIQUE

En attente des informations urbanistiques à recevoir de la Commune de Namur, demandées le 16 mars 2020.

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.

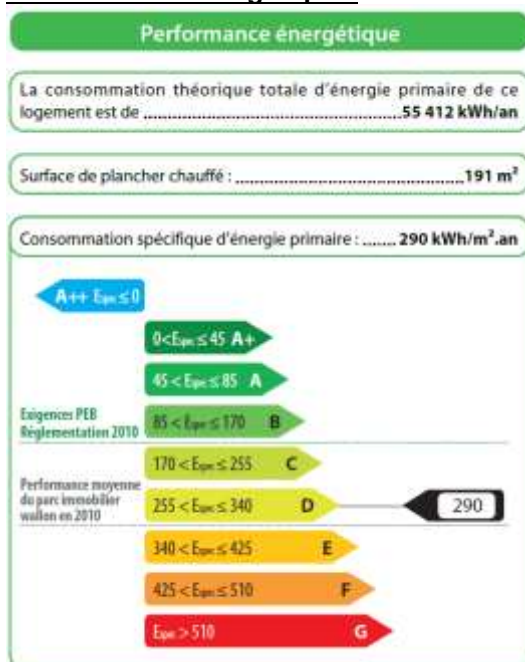
## CERTIFICATIONS

### Electricité

L'installation électrique n'a pas encore été contrôlée mais sera conforme ou ne nécessitera pas de lourds travaux.

*Le procès-verbal de contrôle de l'installation électrique est disponible sur demande.*

### Performances énergétiques :



*Le certificat de performance énergétique est disponible sur demande.*

### Fluxys

Pas de canalisation à proximité.

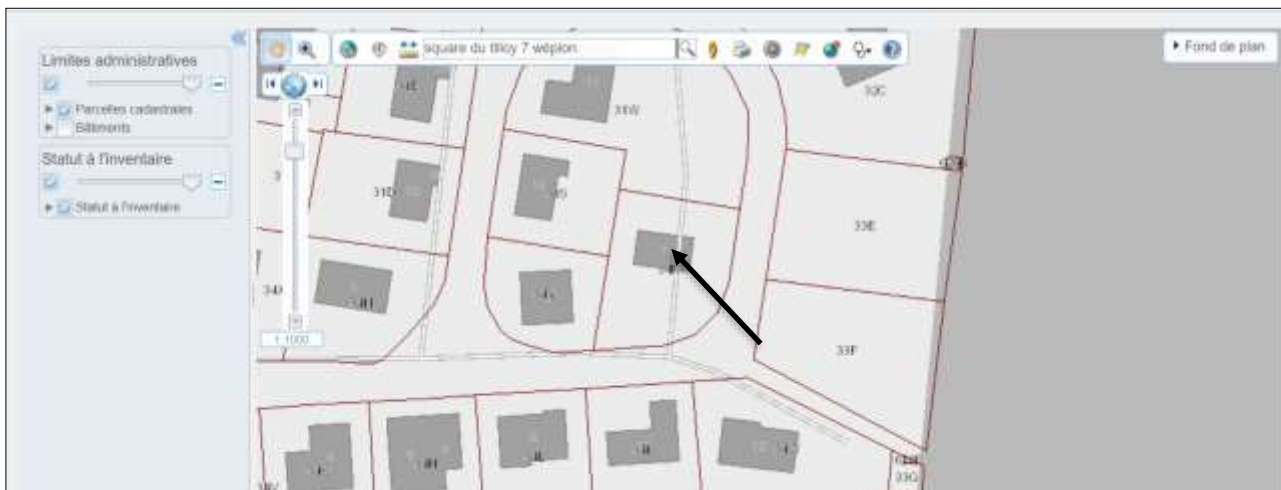
*Le courrier Fluxys est disponible sur demande.*

### Etanchéité citerne à mazout

Sans objet.

## Pollution des sols ou suspicion

Aucune.

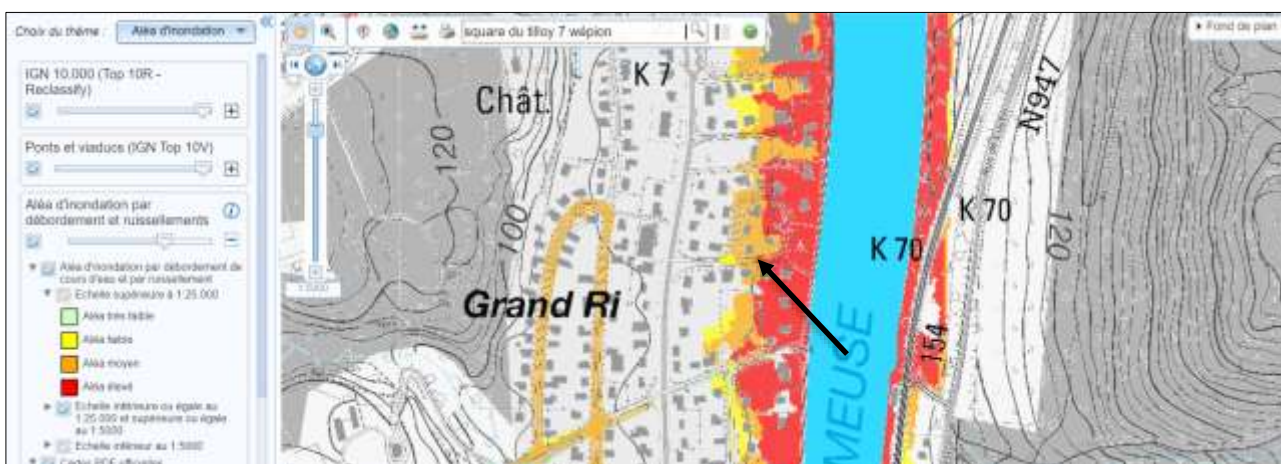


## Zone Seveso

Non.

## Risques naturels

Aléa inondation : moyen à élevé.



## Litiges

Aucun.

## FINANCIER ET FRAIS

**Prix annoncé** : 470.000 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 : 1.820,00 EUR
- ❖ Revenu cadastral indexé (2019) : +/- 3.317,86 EUR (RCN X 1,8230)
- ❖ Précompte immobilier (2019) : +/- 1.860,07 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 € 63.063,21 et € 63.426,21.**

*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.*

|                            |                              |
|----------------------------|------------------------------|
| Droits d'enregistrement    | € 58.750,00                  |
| Honoraires                 | € 2.574,55                   |
| Frais administratifs       | entre € 800,00 et € 1.100,00 |
| Transcription hypothécaire | € 230,00                     |
| TVA                        | entre € 708,66 et € 771,66   |

**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 (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  | 1h38 min |
| Accès E411 (Bouge)               | 9,2 km  | 15 min   |
| Mont-Godinne                     | 11,4 km | 14 min   |
| CHR Namur                        | 9,5 km  | 14 min   |
| CMSE Namur                       | 12 km   | 12 min   |
| Saint-Luc Namur                  | 8,4 km  | 14 min   |
| Palais de Justice Namur          | 7 km    | 11 min   |
| Futur Palais de Justice          | 7 km    | 11 min   |
| Golf de Rougemont                | 6,6 km  | 9 min    |
| Palais de Justice Namur          | 13 km   | 20 min   |
| Golf de Rougemont                | 4 km    | 6 min    |

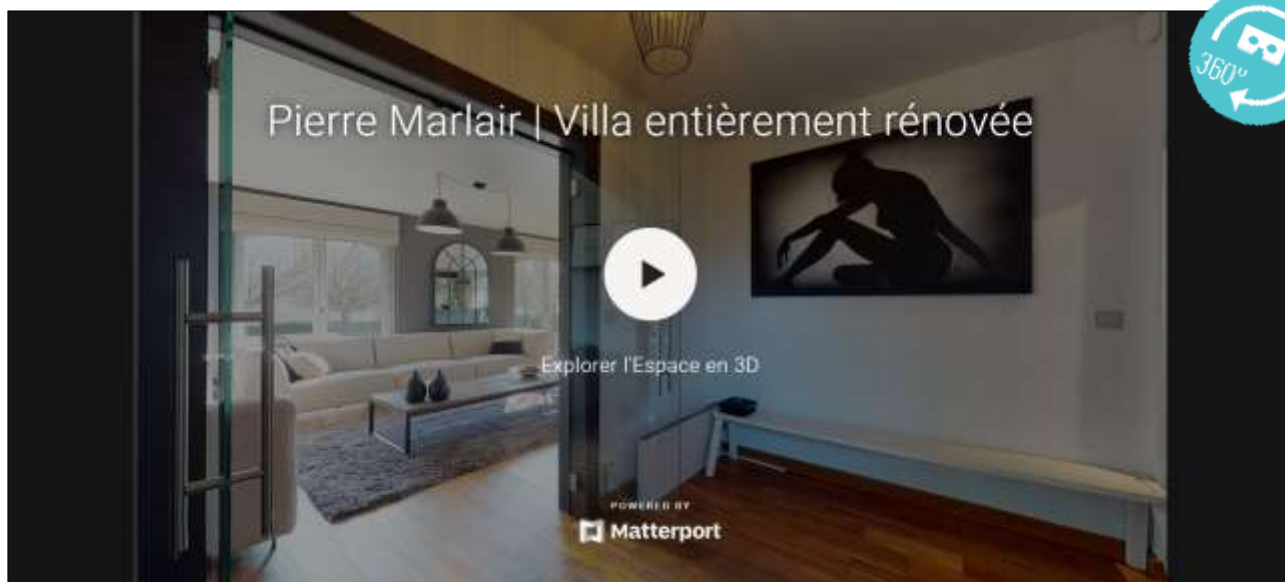
*Note : distances et durées données par Googlemaps*

## PUBLICITE ET VISITES

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

**Visite virtuelle** disponible en cliquant [ICI](#) (ou sur la photo) !




Suivez-nous sur les réseaux sociaux :  
(il suffit de cliquer sur les logos)



Pour visiter, contactez :



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

 0474.53.67.17



*& co* | NOUS VOUS ÉTONNERONS