



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

081 840 840 - www.pierremarlair.be - info@pierremarlair.be

Rue des Roses Trémières 17 5020 - VEDRIN

Maison de plain-pied 3 chambres sur un terrain de 5,47 ares



3



114 m²



1

249.000



TABLE DES MATIÈRES

1. Présentation du bien
2. Conditions de la vente
3. Notification cadastrale
4. Renseignements généraux
5. Financier
6. Croquis
7. Équipements et finitions
8. Situation urbanistique
9. Servitudes et conditions spéciales
10. Certifications
11. Procédure en cas d'intérêt
12. Publicité et visites
13. Nos réseaux





1. PRÉSENTATION DU BIEN

Un descriptif très complet avec documents téléchargeables est visible sur www.pierremarlair.be.

Prise de RDV en ligne via notre site internet (onglet « prendre rendez-vous »).

Vous aimez les maisons coquettes, des volumes généreux et surtout... un vrai potentiel ? Alors cette maison de plain-pied située à Vedrin est peut-être votre coup de cœur en devenir !

Construite dans les années 70, elle offre tout ce qu'il faut pour une vie confortable et fonctionnelle. Le bien se compose comme suit sur une superficie de +/- 114 m² : hall d'entrée, living spacieux, cuisine, véranda, water-closet indépendant, salle de bains, 3 chambres, garage. Le bien dispose également d'un grenier accessible par le garage.

La maison est à rafraîchir entièrement, mais elle bénéficie d'une situation idéale : à deux pas des axes autoroutiers, des commerces et de toutes les commodités.

Nous retenons : situation idéale, chauffage central au mazout, PEB F, garage,...

Envie de lui redonner vie ? Contactez-nous !

Ne tardez pas, elle n'attend que vous pour écrire un nouveau chapitre.

4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Situation	I : 50°49'97" N L : 4°88'39" E
Contenance du terrain	5 ares 47 centiares
Superficie habitable (*)	+/- 114 m ²
Superficie utile (**)	+/- 137 m ²
Superficie garage	+/- 21 m ²
Superficie living	+/- 32 m ²
Nombre de chambres	3
Nombre de pièces sanitaires	1
Année ou période de construction	1972 (enrôlement au précompte immobilier)
Orientation	Sud-Ouest en façade avant
Disponibilité	À l'acte
Etat du bien	À rénover

(*) Mesures prises in situ et intra muros à l'aide d'un mètre laser. La superficie est augmentée de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes. Garage et grenier non compris. 50% de la superficie de la véranda.

(**) Mesures prises in situ et intra muros à l'aide d'un mètre laser. La superficie est augmentée de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes. Garage compris. Grenier non compris.

5. FINANCIER

Prix de départ
249.000 €

Ce prix est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre. Sous réserve d'acceptation du propriétaire. Voir « Conditions de la vente »

Informations fiscales

Revenu cadastral net	1.175,00 EUR
Revenu cadastral indexé (2024)	2.557,15 EUR (RC x 2,1763)
Précompte immobilier (2024)	1.433,60 EUR (RCI x 0,560625)

Frais d'acquisition*

Dans le cas où les droits d'enregistrement sont de 3 %, le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **11.933,57 €**.

Dans le cas où les droits d'enregistrement sont de 12,5 %, le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **35.956,98 €**.

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

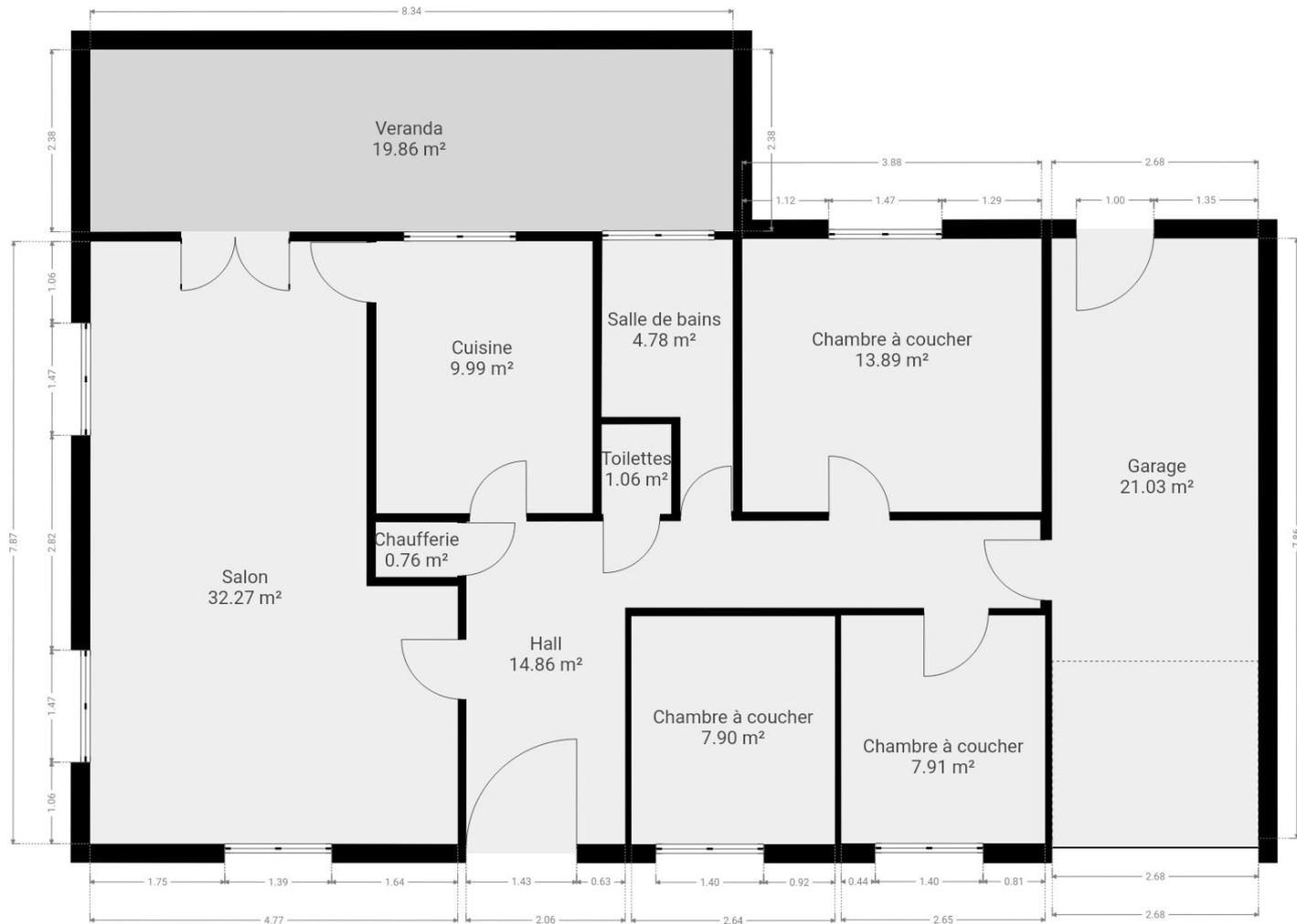
* sur base du prix annoncé



! TIPS !

Les notaires ont développé un module de calcul des frais d'achat en ligne. Cliquez [ici](#) pour y accéder ;).

6. CROQUIS | REZ-DE-CHAUSSEE



7. EQUIPEMENTS ET FINITIONS

Avertissement : les informations reprises ci-après proviennent des déclarations fournies et des documents transmis par le vendeur ainsi que des observations réalisées sur place par le conseil immobilier. Elles sont données sous toute réserve. Un acquéreur normalement prudent veillera à confronter lesdites informations avec ses propres observations.

Construction

Type	Traditionnelle
Nombre de façades	3

Toiture

Type	Double versants
Charpente	Traditionnelle
Couverture de toit	Tuiles
Gouttière et descentes d'EP	Zinc

Maçonnerie

Soubassement	Néant
Elévation	Blocs béton
Parement	Briques

Isolation

Voir certificat énergétique

Chauffage

Type	Central à circulation d'eau chaude
Générateur	Chaudière de marque SAINT-ROCH (1992)
Combustible	Mazout
Citerne	Aérienne (garage)
Diffuseurs	Radiateurs en acier
Régulation	Vannes thermostatiques
Production d'ECS	Par un boiler électrique
Appoint	Insert bois

Système de ventilation

Type	Néant
------	-------

Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Individuel

Menuiseries extérieures

Châssis	Bois
Vitrage	Simple ou double
Divers	Porte de garage sectionnelle motorisée Volets en bois manuels

Electricité

Compteur	Monohoraire
Situation	Garage
Tableau	1
Système d'alarme	Non

Egouttage

Type	Egout communal
------	----------------

Divers

Citerne à eau de pluie	Non
Capacité	Néant
Reliée à un groupe hydrophore?	Néant

Piscine	Non
---------	-----

Panneaux photovoltaïques	Non
Nombre	Néant
Onduleurs	Néant
Puissance	Néant
Certificats verts?	Néant

Adoucisseur d'eau	Non
-------------------	-----

Extérieurs

Jardin	Oui
Contenance	+/- 55 m ² , +/- 120 m ²
Orientation	Sud-Ouest, Nord-Ouest, Nord-Est
Terrasse	Oui
Superficie	N.M
Orientation	Nord-Est



! TIPS !



« Lors de la visite, n'hésitez pas à poser des questions sur des points qui vous semblent nécessiter une attention particulière »

7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : CUISINE

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Entièrement carrelés.

Mobilier

- ☺ Meubles bas : 2 armoires double porte, 2 armoires simple porte.
- ☺ Meubles suspendus : 2 armoires double porte, 2 armoires simple porte.

Electroménagers

☺ Néant.

Sanitaires

Evier double bac en aluminium avec égouttoir et robinet mitigeur monocommande.



7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS | DÉTAILS DES PIÈCES : SALLE DE BAINS

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Entièrement carrelés.

Sanitaires

- ☞ Lavabo sur pied. Robinet d'eau chaude et robinet d'eau froide.
- ☞ Baignoire encastrée. Panoplie douche. Robinet mitigeur monocommande.
- ☞ Miroir.
- ☞ Eclairage.
- ☞ Emplacement machine à laver.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Habitat
Schéma de développement	En attente de la commune de Namur
Permis d'urbanisme ?	En attente
Date du permis d'urbanisme	En attente
Lotissement	En attente
Permis d'environnement ?	Non
Date du permis d'urbanisme	Néant
Objet	Néant
Certificat d'urbanisme ?	Non
Constat d'infraction ?	Non
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	En attente de la commune de Namur

Note : les informations urbanistiques dites notariales ont été demandées à la commune de Namur en date du 17 juin 2025. en attente.

Les renseignements urbanistiques sont donnés sous toutes réserves, notamment d'éléments qui n'ont pas été portés à la connaissance de l'agence ou qui n'ont pas été repris dans les informations transmises par la Commune concernée.

9. SERVITUDES ET CONDITIONS SPÉCIALES

Le titre de propriété fait mention d'une servitude qui est textuellement reproduite ci-dessous :

*« Le mur séparant le bungalow présentement cédé par Monsieur et Madame ** de la maison restant lui appartenir sis 10, avenue des Roses, sera mitoyen sur toute sa hauteur et toute sa longueur. Les cheminées qui existeraient dans ce mur pourraient subsister.*

À tire de servitudes grevant les mêmes biens, l'un au profit de l'autre, rien ne sera modifié pour ce qui concerne l'écoulement des eaux pluviales, usées et ménagères. »

Le propriétaire déclare n'avoir concédé aucune servitude.

10. CERTIFICATIONS

Attestation de conformité électrique

Conformité
Date du contrôle
À mettre en conformité pour

Non
XX
18 mois à compter de la
passation des actes

Certificat énergétique

Code unique
Emissions spécifiques de CO₂
Consommation spécifique d'énergie primaire
Consommation théorique totale d'énergie primaire
Label

20250701010019
111 kg CO₂/m².an
448 kWh/m².an
56.555 kWh/an
F

Fluxys

Canalisation à proximité
Date du courrier

Non
20/06/2025

BDES

Résultat
Date de l'extrait
Date de validité de l'extrait

Pas de pollution
24/06/2025
24/12/2025

Aléa d'inondation

Zone
Axe de ruissellement

Aucun aléa inondation
Non



11. PROCEDURE EN CAS D'INTERET

Etape 1 - Enquête de satisfaction

A la suite de la visite, vous devrez compléter une enquête de satisfaction qui vous sera envoyée par mail pour nous transmettre vos impressions sur le bien, mais également sur la prise de rendez-vous, la documentation... Elle est également disponible en cliquant [ici](#).

Etape 2 - Offre

Lorsque vous aurez complété votre enquête de satisfaction et en cas d'intérêt, vous recevrez automatiquement un formulaire d'offre à compléter et signer. Ce formulaire d'offre doit être lu et complété scrupuleusement avant d'être renvoyé au bureau.

Vous pourrez, éventuellement, rajouter tout élément que vous jugerez utile à l'appui de votre offre. Cela pourrait par exemple être une lettre de motivation décrivant ce que vous a particulièrement plu dans le bien, une attestation de votre banque concernant un éventuel accord de crédit...

Etape 3 - Contact avec les autres amateurs

Dès réception de votre offre, nous écrivons à chaque amateur pour l'inviter à faire une offre pour un délai déterminé (généralement, 2 à 3 jours ouvrables maximum). Deux options s'ouvrent alors :

- 1) Si, à l'issue de ce délai, nous n'avons pas reçu d'autre offre que la vôtre, nous présentons votre offre au propriétaire. Celui-ci a alors 3 options que nous décrivons ci-après.
- 2) Si, à l'issue de ce délai, nous recevons une ou plusieurs autres offres, nous reviendrons vers tout le monde pour laisser une dernière chance de faire la meilleure offre possible dans un délai déterminé (généralement 3 à 4 jours ouvrables maximum).

Note importante : nous ne communiquerons jamais les montants des offres reçues à qui que ce soit.

11. PROCEDURE EN CAS D'INTERET (bis)

Etape 4 - Réception des offres et présentation de celle(s)-ci

A notre tour de jouer ! On présente la ou les offres au propriétaire. Cela peut parfois prendre quelques jours pour obtenir sa réponse. Ne paniquez donc pas si nous ne reprenons pas contact avec vous dès le lendemain. Quoiqu'il arrive, nous tenons tout le monde informé du suivi, dès que nous avons des nouvelles du propriétaire.

Etape 5 - Accord ou refus de l'offre

Dès que le propriétaire nous a transmis son accord ou son refus sur la ou les offres, nous vous avertissons par mail.

En cas d'**accord** sur l'offre, nous entamons les démarches de rédaction du compromis de vente.

En cas de **refus** sur l'offre, vous êtes averti.

En cas de **contre-proposition** du propriétaire, vous avez la possibilité de marquer votre accord ou de refuser la contre-proposition. Si vous marquez votre accord, nous entamons les démarches de rédaction du compromis de vente. En cas de refus sur la contre-proposition, nous espérons vous revoir prochainement pour un autre dossier.

Etape 6 - Préparation du compromis de vente

En cas d'accord sur l'offre, nous vous le confirmons par mail en vous invitant à compléter un formulaire acquéreur, lequel est destiné à nous transmettre l'ensemble des informations nécessaires à la rédaction du compromis de vente. Ce formulaire est accessible [ici](#). Dès réception de vos informations, nous rédigerons le projet de compromis de vente, lequel sera ensuite soumis à lecture et commentaires à toutes les parties ainsi qu'à leurs Notaires. Lors de l'envoi du projet de compromis de vente, nous vous inviterons à verser la garantie convenue dans l'offre.

Dès que le projet de compromis de vente a été commenté et validé par toutes les parties, nous organisons la signature du compromis de vente.

Etape 7 - Signature du compromis de vente

Nous procédons à la signature du compromis, au bureau ou par signature électronique via le logiciel DocuSign.

12. NOS RÉSEAUX



facebook



13. PUBLICITÉ ET VISITES

Vous souhaitez visiter ?

Vous voulez plus d'informations ?

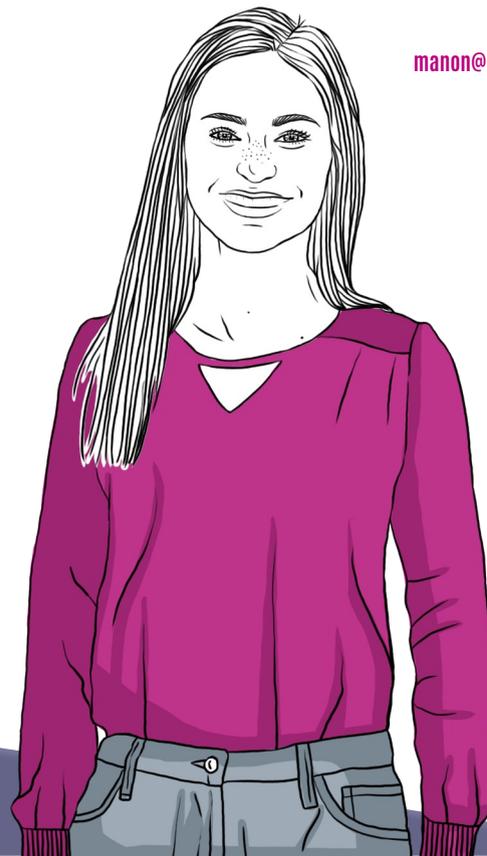
Contactez la personne en charge du dossier



PIERRE
MARLAIR

& co

NOUS VOUS
ÉTONNERONS



**Manon
DETHY**

Stagiaire IFAPME

0470.10.91.02

manon@pierremarlair.be