



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Rue Adolphe Jardon, 55 5020 Flawinne/Namur

Maison 4 ch. avec terrasse et jardin + caves + garage

249.000 €



TABLE DES MATIÈRES

1. PRÉSENTATION DU BIEN
2. CONDITIONS DE LA VENTE
3. NOTIFICATION CADASTRALE
4. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX
5. FINANCIER
6. PLANS
7. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS
8. SITUATION URBANISTIQUE
9. SERVITUDES ET CONDITIONS SPÉCIALES
10. CERTIFICATIONS
11. NOS RÉSEAUX
12. PUBLICITÉ ET VISITES





1. PRÉSENTATION DU BIEN

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

Visites uniquement sur RDV en appelant le 081.840.840

Dans un quartier paisible, presque confidentiel, de Flawinne, cette maison 3 façades offre un beau potentiel pour ceux qui souhaitent créer un intérieur à leur image. Bien agencée, elle séduit par ses volumes prolongés au rez-de-chaussée par une belle terrasse, sa luminosité naturelle et son jardin privatif à l'arrière.

Développant une superficie habitable de 128 m², cette maison s'organise sur plusieurs niveaux, sans perte de place. Au sous-sol (niveau jardin), on trouve un garage ainsi que plusieurs caves. Le rez comprend un hall d'entrée, un salon, une salle à manger, une cuisine, un WC et une terrasse. Le niveau supérieur propose deux chambres, une salle de bains, une pièce de rangement et un hall de nuit. Enfin, le dernier étage offre encore deux chambres supplémentaires confortables.

Le jardin, de taille idéale, représente un atout pour profiter des journées ensoleillées.

Un bien à découvrir, offrant de belles possibilités d'aménagement, que ce soit pour une résidence principale ou un investissement.

Opportunité à ne pas manquer ! Appelez-nous !

2. CONDITIONS DE LA VENTE

1. Le prix de départ est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre.
2. Le propriétaire-vendeur se réserve souverainement le droit d'apprécier la hauteur et la qualité des offres.
3. Le conseil immobilier n'a pas le pouvoir de vendre.
4. Le propriétaire-vendeur fixe le montant des offres minimum à prendre en considération.
5. Le propriétaire-vendeur, dispose de la faculté, de manière totalement libre et autonome, de vendre ou de ne pas vendre. S'il décide de vendre, il n'est nullement tenu de retenir l'offre la plus élevée et choisit celle qui lui convient le mieux au regard de ses propres critères (montant de l'offre, condition(s) suspensive(s), délai de signature, etc.).
6. Une offre signée engage définitivement l'offrant sous les réserves éventuellement exprimées.
7. En cas d'acceptation du propriétaire, la vente est réalisée sous les conditions habituelles des compromis de vente et des actes authentiques.
8. Le refus de l'offre par le propriétaire n'ouvre, au profit de l'offrant, aucun droit à une quelconque indemnité.
9. Les informations reprises dans le présent descriptif et, de manière générale, dans l'ensemble des documents relatifs à l'immeuble dont question, sont donnés sous toutes réserves. Elles sont reprises sur base de constatations faites sur place, d'informations transmises par le propriétaire et via les différents sites et documents consultés. Elles n'engagent pas l'agence et n'ont pas de valeur légale. Toute personne intéressée prendra soin de faire les vérifications nécessaires.

3. NOTIFICATION CADASTRALE

Situation	Pol/Wa	Section	Numéro de la parcelle	Nature	Superf. en ca	Contenan ce en m3	Année de la fin de construction	Code	Revenu cadastral
1 - Rue Adolphe Jardon 55		C	0083BP0000	MAISON	320.0	---	de 1900 jusqu'à 1918	2F	416

5. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Situation	I : 50°45'69'' N L : 4°81'99'' E
Contenance totale du terrain	3 ares 20 centiares
Superficie habitable maison*	+/- 140 m ²
Superficie utile maison**	+/- 213 m ²
Nombre de chambres	4
Nombre de pièces sanitaires	2
Nombre de garages	1
Année ou période de construction	Après 1948
Dernière rénovation	1992
Orientation	Ouest en façade avant
Disponibilité	A l'acte
État du bien	A rafraîchir

*Mesures prises in situ et intra muros, pièce par pièce, à l'aide d'un mètreur laser. La superficie nette est augmentée de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes, hors caves et grenier

**Mesures prises in situ et intra muros à l'aide d'un mètreur laser. La superficie nette est augmentée de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes, caves et grenier compris.



! TIPS !

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

6. 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 « Procédure en cas d'intérêt »

Informations fiscales avant division

- Revenu cadastral net **416 EUR**
- Revenu cadastral indexé (2024) **+/- 905,34EUR**
- Précompte immobilier (2024) **+/- 507,55 EUR**

Frais d'acquisition (sur base des prix annoncés)

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 EUR**.

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 EUR**.

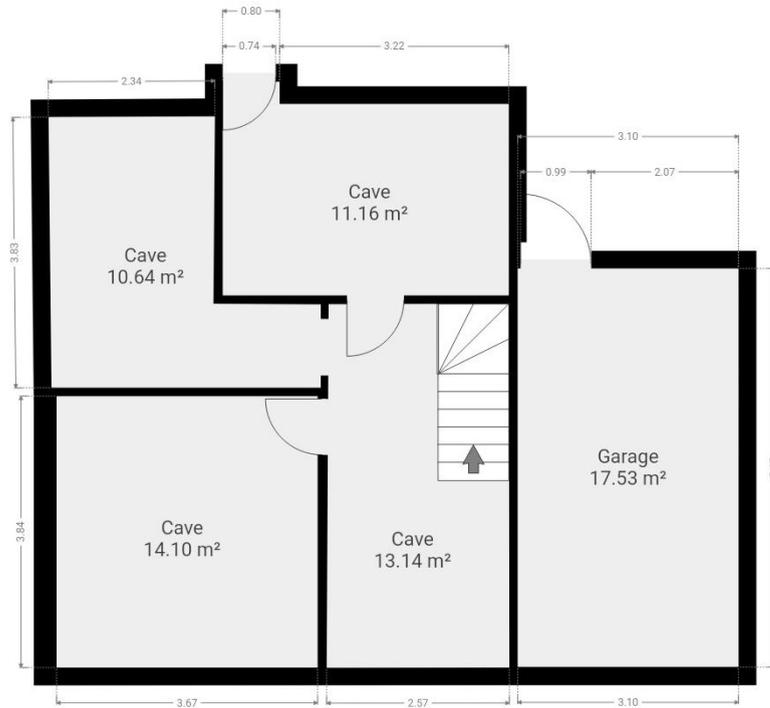


7. PLANS - SOUS-SOL

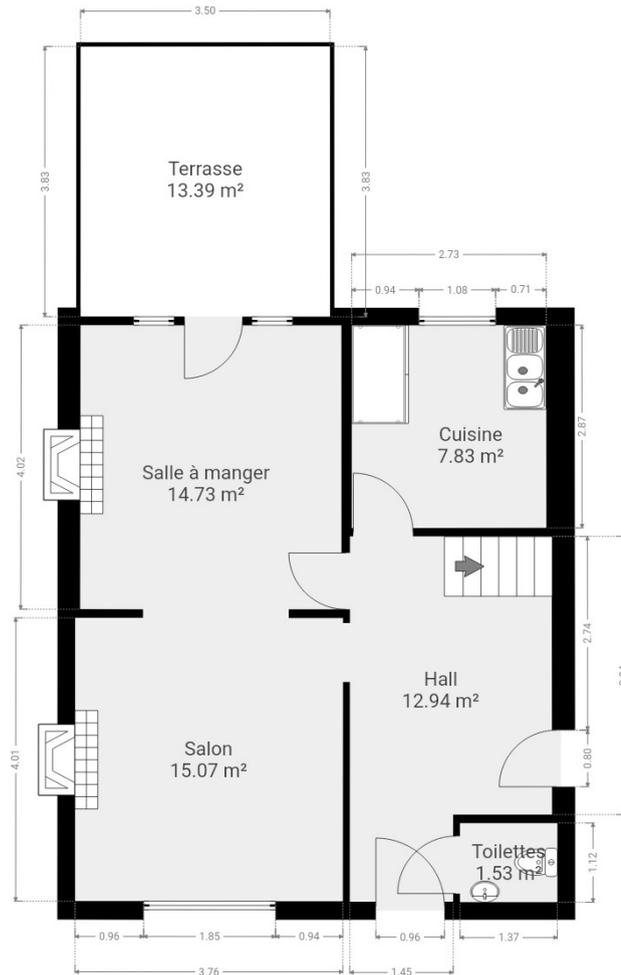
! TIPS !



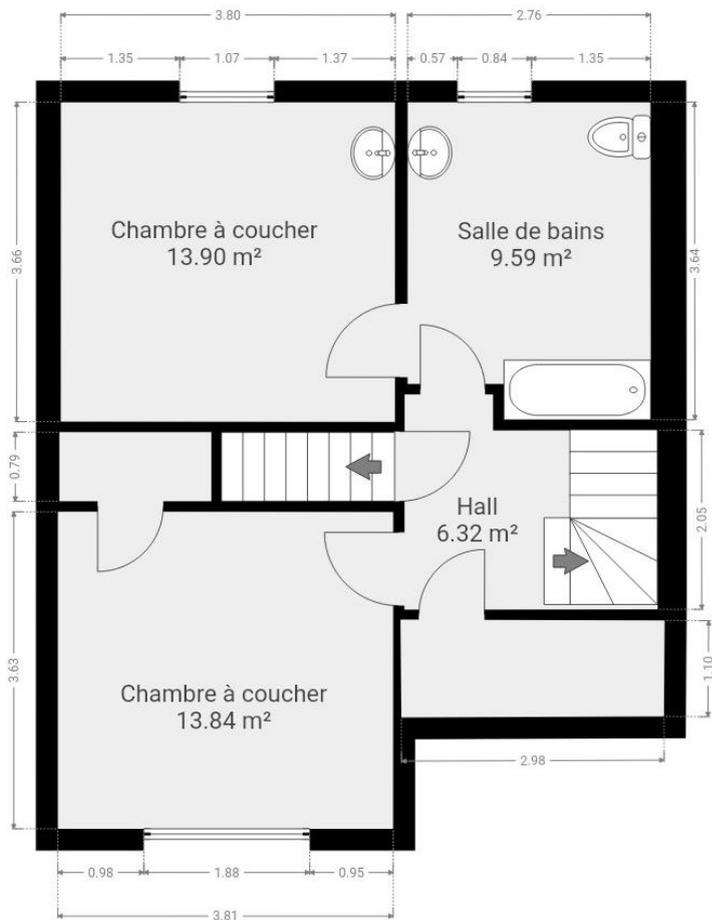
Le plan détaillé de chaque pièce est téléchargeable sur notre site internet, à l'annonce du bien, en cliquant sur l'onglet « Documents de référence »



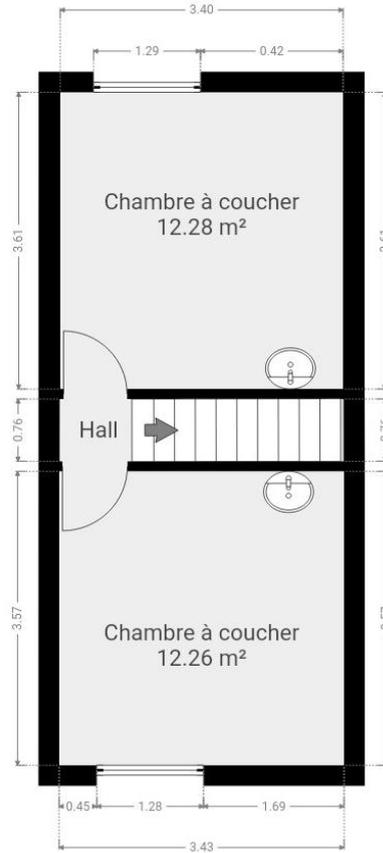
7. PLANS - REZ (BEL-ETAGE)



7. PLANS - ETAGE 1



7. PLANS - ETAGE 2



8. 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	Deux versants
Charpente	Traditionnelle
Couverture de toit	Tuiles en terre cuite
Gouttière et descentes d'EP	Zinc

Maçonnerie

Soubassement	Pierres
Élévation	Mixte : pierres et briques
Parement	Briques

Isolation

Voir certificat énergétique

Chauffage

Type	Central
Générateur	Chaudière de marque OERTLI
Combustible	Mazout
Citerne	Aérienne de 2.400L (cave)
Radiateurs	Acier
Régulation	Vannes thermostatiques
Production d'ECS	Par la chaudière

Système de ventilation

Type	Néant
------	-------

Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Individuel
Gaz	Néant.

Menuiseries extérieures

Châssis	Généralement en bois
Vitrage	Double et simple
Divers	Porte de garage

Electricité

Compteur	Compteur communicant
Situation	Rez-de-chaussée
Tableaux	1

Egouttage

Type	Collectif
Système en place	Relié à l'égout communal

Divers

Citerne à eau de pluie	Oui enterrée dans le garage
Capacité	Inconnue
Reliée à un groupe hydrophore?	Non

Panneaux photovoltaïques	Non
Panneaux solaires	Non
Alarme	Non
Adoucisseur d'eau	Non
Gaz à rue	Oui

Extérieurs

Jardin	+/- 150 m ²
Contenance	Est sud-est en façade arrière
Orientation	Oui
Terrasse	+/- 13 m ²
Superficie	Est sud-est
Orientation	



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

8. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS - DÉTAILS DES PIÈCES : CUISINE

Revêtements de sols

Carrelage granito ou similaire.

Murs intérieurs

Plafonnés et peints.

Plafonds

Plafonnés et peints.

Sanitaires

Evier double bac avec égouttoir.

Robinet mitigeur monocommande.



8. ÉQUIPEMENTS ET FINITIONS - DÉTAILS DES PIÈCES : SALLE DE BAINS

Divers

Baignoire en acier avec douchette à main et robinet mélangeur.

WC.

Lavabo.



9. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur

Habitat

Schéma de développement

Les informations complètes ont été demandées à la ville de Namur. Elles sont attendues. Des observations faites sur place, il ressort que le bien n'est frappé d'aucune infraction et qu'il ne recèle aucune difficulté particulière.

Guide Communal d'Urbanisme

Permis d'urbanisme ?

Permis d'environnement ?

Constat d'infraction ?

Informations urbanistiques
délivrées par la Commune

10. SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES

Le titre de propriété fait état de servitudes ou conditions spéciales qui ne grèvent en rien la jouissance paisible du bien.

Tous les certificats sont téléchargeables sur notre site internet, à l'annonce du bien, en cliquant sur l'onglet « Documents de référence »



! TIPS !

11. CERTIFICATIONS

Attestation de conformité électrique

Conformité	Non
Date du contrôle	16/06/2025
A remettre en conformité pour	16/06/2026

Certificat énergétique

Code unique	20250610021038
Emissions spécifiques de CO ₂	134 kg CO ₂ /m ² .an
Consommation spécifique d'énergie primaire	544 kWh/m ² .an
Consommation théorique totale d'énergie primaire	83.952 kWh
Label	G

Fluxys

Canalisation à proximité	Non
Date du courrier	25 juin 2025

BDES

Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols.

Aléa d'inondation

Zone	Non inondable
Axe de ruissellement	Non



14. NOS RÉSEAUX



facebook



15. PUBLICITÉ ET VISITES

Vous souhaitez visiter ?

Vous voulez plus d'informations ?

Contactez la personne en charge du dossier



PIERRE
MARLAIR

& co

NOUS VOUS
ÉTONNERONS



Margaux HUBLET

N° IPI 518.839

0471.86.64.38

margaux@pierremarlair.be

MARLAIR x PAN DSGN