



PIERRE MARLAIR & CO - CONSEILS IMMOBILIERS

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

Chaussée de Dinant 1240 5100 - WEPION

Appartement 3 chambres avec cave et garage



3



90 m²



1

260.000 €



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. Situation locative
10. Servitudes et conditions spéciales
11. Certifications
12. Copropriété
13. Procédure en cas d'intérêt
14. Publicité et visites
15. Nos réseaux





1. PRESENTATION DU BIEN

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

Visite sur RDV en ligne sur notre site Internet www.pierremarlair.be (onglet « prendre rendez-vous »).

Vous rêvez de vivre dans la vallée de la Meuse ? Cet appartement lumineux, idéalement situé à Wépion, est peut-être votre futur chez-vous. Situé au 1^{er} étage d'un immeuble bien entretenu (sans ascenseur), il bénéficie d'une belle superficie habitable de $\pm 90 \text{ m}^2$ et d'un agencement fonctionnel. Il se compose d'un hall d'entrée, d'une cuisine récente donnant accès à une terrasse, d'un spacieux et lumineux séjour de $\pm 24 \text{ m}^2$, d'un hall de nuit, de trois chambres confortables et d'une salle de bains.

Le bien dispose également d'une cave privative et d'un box de garage fermé, un vrai atout pour des espaces de rangement. Côté technique, on retiendra un chauffage central collectif au mazout avec nouvelle chaudière (2023) et décompte par calorimètres, des châssis PVC double vitrage haut rendement récents, un PEB de catégorie C, ainsi qu'une situation géographique très appréciée, à proximité immédiate des commodités : commerces, pharmacie, halage, transports en commun...

Que ce soit pour un premier achat ou pour un investissement, cet appartement présente un excellent potentiel et répond à une forte demande. À découvrir sans tarder !

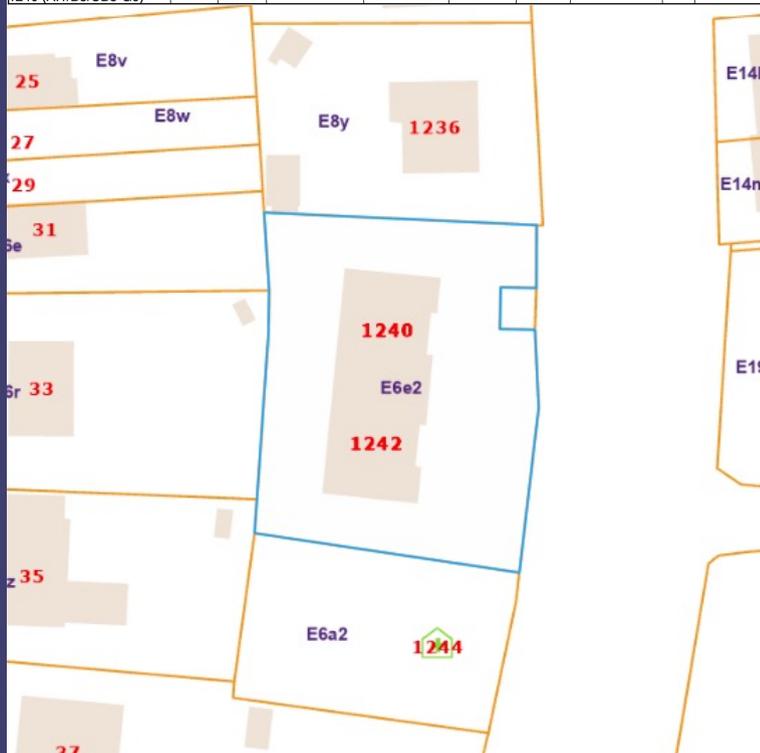
2. CONDITIONS DE LA VENTE

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

Namur, 5^{ème} division Wépion, section E, numéro 6E2P001
A.1/B3/CB3/G9

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 - Chaussée de Dinant 1240 (A.1/B3/CB3-G9)		E	0006E2P0011	ENTITÉ PRIV. #	---	---	1972	2F	1155



4. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation	I : 50°44'10" N L : 4°89'48" E
Nom de la résidence	Valdemosa
Contenance du terrain	18 ares 37 centiares
Superficie nette habitable (*)	+/- 90 m ²
Superficie utile	+/- 117 m ²
Superficie living	+/- 24 m ²
Nombre de chambres	3
Nombre de pièces d'eau	1
Année ou période de construction	1972
Orientation	Est en façade avant
Disponibilité	À l'acte
Etat du bien	À rénover

(*) Mesures prises in situ et intra muros à l'aide d'un métreur laser. La superficie nette est augmentée de 50% de la superficie de la terrasse et augmentée de 10% pour l'emprise des murs et les entre-portes, pièces de rangement exclues.

(**) Idem que (*), pièces de rangement incluses.

! TIPS !



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

5. FINANCIER

Prix de départ

260.000 € pour appartement + cave + garage

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

☞ Revenu cadastral net	1.155,00 EUR
☞ Revenu cadastral indexé (2024)	+/- 2.513,62,00 EUR (RC x 2,1763)
☞ Précompte immobilier (2024)	+/- 1.409,20 EUR (RCI x 0,560625)

Frais d'acquisition*

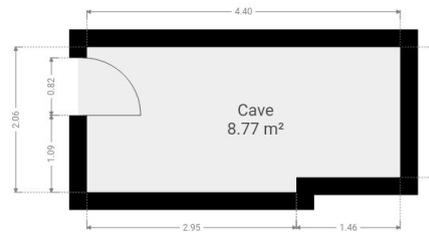
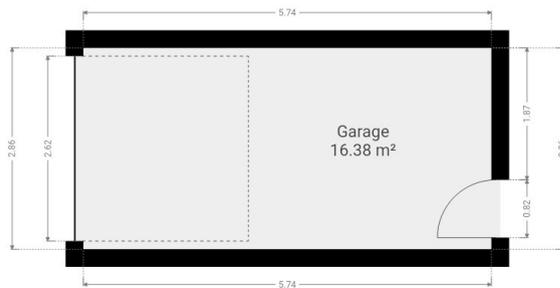
Sur base de droits d'enregistrement à 3%, le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **12.305,96 EUR** sur base du prix annoncé.

Sur base de droits d'enregistrement à 12,5%, le total des frais d'acte pour le prix de vente annoncé est estimé à **37.363,51 EUR** sur base du prix annoncé.

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

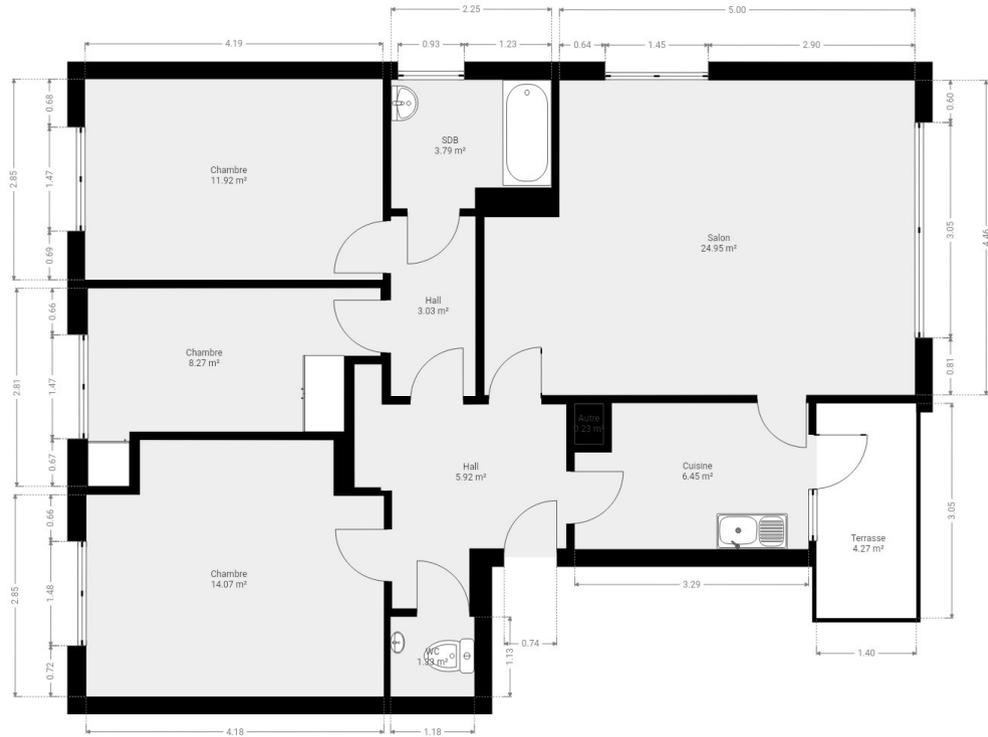


6. CROQUIS | Sous-sol



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

6. CROQUIS | 1^{er} ETAGE



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

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	4

Maçonnerie

Soubassement	Pierres
Elévation	Blocs de béton
Parement	Briques

Isolation

Voir chapitre sur les certifications

Chauffage

Type	Collectif - Central à circulation eau chaude
Générateur	Chaudière commune
Carburant	Mazout
Régulation	Thermostat d'ambiance - Vannes thermostatiques
Production d'ECS	Par la chaudière
Répartitions	Par calorimètres
Appoint	Non

Système de ventilation

Type	Néant
------	-------

Compteurs

Electricité	Individuel
Eau	Collectif → répartition par quotités pour l'eau froide, par décompte pour l'eau chaude
Mazout	Calorimètres

Menuiseries

Châssis	PVC
Vitrage	Double haut rendement
Placards	Oui dans les deux chambres de gauche

Electricité

Compteur	Bi-horaire
Situation	Local compteurs (rez-de-chaussée)
Tableaux	1

Egouttage

Type	Collectif
Système en place	Egouttage communal

Divers

Citerne à eau de pluie	Non
Panneaux solaires	Non
Adoucisseur d'eau	Non

Extérieurs

Jardin	Non
Contenance	Néant
Orientation	Néant
Terrasse	Oui
Superficie	+/- 4 m ²
Orientation	Est



I TIPS !



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

7. EQUIPEMENTS & FINITIONS Détails des pièces : cuisine

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Partiellement carrelés.
Plafonnés et peints.

Plafond

Plafonné et peint.

Equipements

- ☞ Meubles bas : 1 armoire double porte, 1 tiroir à couverts.
- ☞ Meubles suspendus : 1 armoire double porte, 3 armoires simple porte.

Electroménagers

- ☞ Four traditionnel (ZANUSSI).
- ☞ Table de cuisson vitrocéramique (ZANUSSI).
- ☞ Hotte (ZANUSSI).
- ☞ Frigo encastré (ZANUSSI).
- ☞ Réfrigérateur encastré.
- ☞ Lave-vaisselle.

Sanitaires

Evier simple bac en inox. Egouttoir.
Robinet mitigeur monocommande.



7. EQUIPEMENTS & FINITIONS Détails des pièces : salle de bains

Revêtement de sol

Carrelage.

Murs intérieurs

Murs partiellement carrelés.

Plafond

Plafonné et peint.

Equipements

- ☞ Baignoire en acrylique encastrée. Robinet mitigeur monocommande. Panoplie douchette à main.
- ☞ Lavabo suspendu. Robinet mitigeur monocommande.
- ☞ Miroir. Eclairage.
- ☞ Emplacement machine à laver.



8. SITUATION URBANISTIQUE

Plan de secteur	Habitat
Schéma de développement	En attente
Permis d'urbanisme ?	En attente
Date du permis d'urbanisme	En attente
Objet	En attente
Permis de lotir ?	Non
Date du permis de lotir	Néant
Objet	Néant
Permis d'environnement ?	Oui
Date du permis d'environnement	En attente
Objet	Citerne à mazout (copropriété)
Certificat d'urbanisme ?	Non
Date du certificat d'urbanisme	Néant
Objet	Néant
Constat d'infraction ?	Non
Date du PV de constat	Néant
Objet	Néant
Informations urbanistiques délivrées par la Commune	Demandées le 13 mars 2025, en attente de réception

Note : les informations urbanistiques seront disponibles sur demande. 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. SITUATION LOCATIVE

Néant.

! TIPS !

Le cas échéant, tous les documents
locatifs sont disponibles sur simple
demande.



10. SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES

Le titre de propriété ne comprend aucune servitude ou condition spéciale susceptible d'affecter la jouissance normale du bien, à l'exception des servitudes inhérentes au statut de copropriété de l'immeuble dans lequel se trouve le bien.

Note : les statuts de la copropriété sont disponibles sur demande.

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

Certificat énergétique

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

20250327021193
61 kg CO₂/m².an
245 kWh/m².an
24.123 kWh
C

Attestation de conformité électrique

Conformité
Date du contrôle
Conforme jusqu'au
Organisme de contrôle

Non conforme
En attente
En attente
ACA

Attestation d'étanchéité de la citerne à mazout

Collectif - citerne à mazout en procédure de remplacement. Fin estimée des travaux : courant printemps 2025.

Fluxys

Canalisation à proximité
Date du courrier

Non
13/03/2025

BDES

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

Gris (pas d'indice de pollution)
21/03/2025
21/09/2025

Aléa d'inondation

Zone
Axe de ruissellement

Nul
Non



12. COPROPRIETE

Nom de la copropriété

Valdemosa

Quotités dans les parties communes :

Appartement + cave / garage

97/1.000èmes

Frais

Frais liés à l'acquisition de parties communes

Dettes dues à l'association des copropriétaires

Néant

Oui – soldé le jour de l'acte

Fonds

Fonds de roulement (pour le lot)

Fonds de réserve (pour la copropriété)

203,70 EUR

11.842,59 EUR

Litiges en cours

Oui, concernant des nuisances provoquées par un locataire

Acte de base

Disponible ?

Date de l'acte de base

Acte de base modificatif ?

Date de l'acte de base modificatif

Oui

12/05/1969

Oui

13/01/1970

Décomptes de charges

Disponibles ?

Quelles années ?

Charges communes prop. totales à prévoir*

(hors mazout et eau)

Charges communes occup. totales à prévoir*

(hors mazout et eau)

Pour

Charges privatives à prévoir pour occupant

Oui

2022-2023, 2023-2024

2022-2023 : 141 EUR par mois / 2023-2024 : 128 EUR par mois

2022-2023 : 78 EUR / 2023-2024 : 93 EUR

Parties communes, syndic, assurance, entretiens, ...

Mazout, eau, électricité

PV d'AG

Disponibles ?

Quelles années ?

Oui

2022, 2023, 2024, 2025

Coordonnées du syndic :

Bureau Collin

Avenue Prince de Liège, 91/11

5100 Jambes

info@bureau-collin.be

13. 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 écrirons 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.

13. 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.

14. PUBLICITES ET VISITES

Vous souhaitez visiter ?
Vous voulez plus d'informations ?
contactez la personne en charge du dossier

Antoine MARLAIR

IPI 511.724
0474.53.67.17
antoine@pierremarlair.be



PIERRE
MARLAIR

& co | NOUS VOUS
ETONNERONS

LASKA
STUDIO

15. NOS RESEAUX



facebook

