



# A VENDRE - JAMBES - 279.000 EUR

Appartement (rez) 3 chambres — Rue de Sendent 38 bte 3



PIERRE  
MARLAIR

& co

NOUS VOUS  
ÉTONNERONS

Infos et visites  
Justine MARLAIR  
0498.82.53.92

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

Un descriptif très complet avec documents téléchargeables est visible sur [www.pierremarlair.be](http://www.pierremarlair.be).  
Visites le jeudi matin et le vendredi après-midi, uniquement sur RDV en appelant le 081.840.840 ou le  
0498.82.53.92.

Vidéo de présentation disponible sur notre page Facebook et sur notre page Youtube.

Visite virtuelle disponible sur <https://rh-medias.com/show/?m=woZgWe2MgfP>.

**Vous aspirez à vivre dans un endroit vous offrant une belle qualité de vie ?**

**Vous recherchez un bien doté des équipements dernier cri ?**

**La campagne en ville vous intéresse ?**

**Alors, cet appartement est pour vous !**

Dans le nouveau domaine Vue Verte, à proximité de toutes les commodités, au rez-de-chaussée de la résidence dénommée « Air », ce magnifique appartement d'une superficie nette habitable de +/- 115 m<sup>2</sup> se compose d'un séjour avec cuisine US équipée, le tout formant un ensemble de +/- 44 m<sup>2</sup>, de 3 belles chambres, d'une salle de bains/douches, d'une buanderie, d'une toilette indépendante, d'un hall et d'une terrasse de +/- 8m<sup>2</sup> orientée plein Sud.

En outre, le bien dispose d'un emplacement de parking (PMR), d'une cave et de deux emplacements vélos en sous-sol.

Que dire de plus ? Etat neuf, performance énergétique de premier plan (B), ventilation simple flux, installation électrique conforme, compteurs individuels, chaudière murale à condensation au gaz de ville, architecture contemporaine, environnement champêtre (étang, parc).

Cette belle proposition ravira un candidat-acquéreur mais également un investisseur.

**Vente sous régime TVA.**

**Renseignements à l'agence (Justine).**

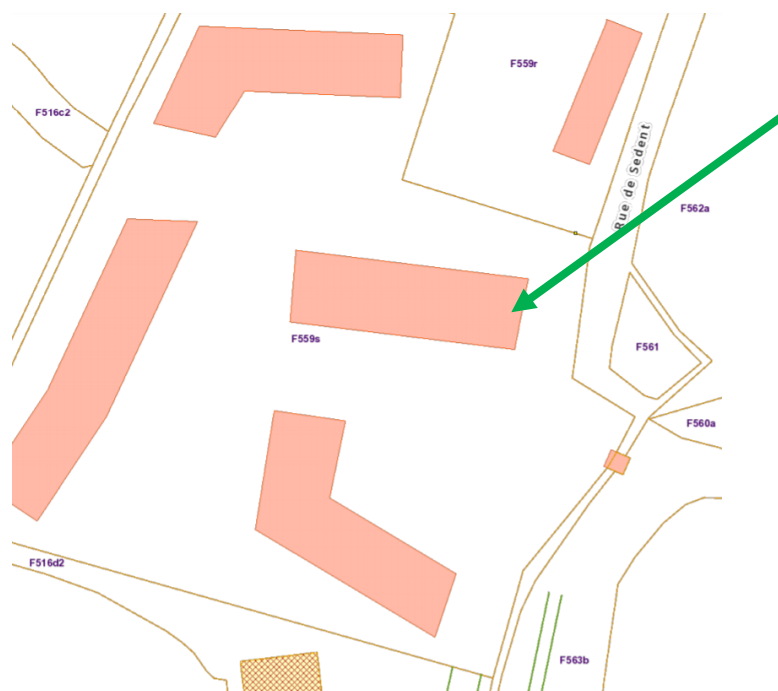
## NOTIFICATION CADASTRALE

Division cadastrale : 92.322

**Appartement C3.03** : Namur, 2<sup>ème</sup> division, Jambes, section F, numéro 559S P0238.

**Cave 8** : Namur, 2<sup>ème</sup> division, Jambes, section F, numéro 559S P0308.

**Parking 85** : Namur, 2<sup>ème</sup> division, Jambes, section F, numéro 559S P0556.



*Note : le plan cadastral est téléchargeable sur notre site [www.pierremarlair.be](http://www.pierremarlair.be).*

*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.*

## PRIX DE DEPART ET FRAIS

**Prix annoncé** : 279.000 EUR (hors frais)

*Ce prix est à considérer comme un appel à négociation et non comme une offre. Sous réserve d'acceptation du propriétaire. Voir CONDITIONS DE LA VENTE ci-dessous.*

### **Cadastre**

Le revenu cadastral n'a pas encore été notifié par l'Administration de la Documentation Patrimoniale. Un courrier à cet égard a été envoyé à ladite Administration par nos soins. La probabilité d'un revenu cadastral inférieur à 745 EUR est quasi nulle.

### **Frais d'acquisition** (sur le prix total)

La TVA de 21% est à calculer sur la valeur totale du bien.  
À titre d'exemple, si le bien est vendu 300.000 EUR, la TVA sera de 63.000 EUR.

Outre la TVA dont question ci-dessus, il y a lieu de prévoir les honoraires notariés, recherches et formalités administratives, transcription hypothécaire, etc.

Possibilité pour un primo acquérant de bénéficier de l'abattement des droits d'enregistrement sur une première tranche de 20.000 EUR, soit  $20.000 \times 0,125 = 2.500$  EUR d'économie. Conditions à respecter : renseignement en l'agence.

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

## 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.

## RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Situation : Latitude : 50°26'42''  
Longitude : 4°52'30''  
Domaine : Vue Verte

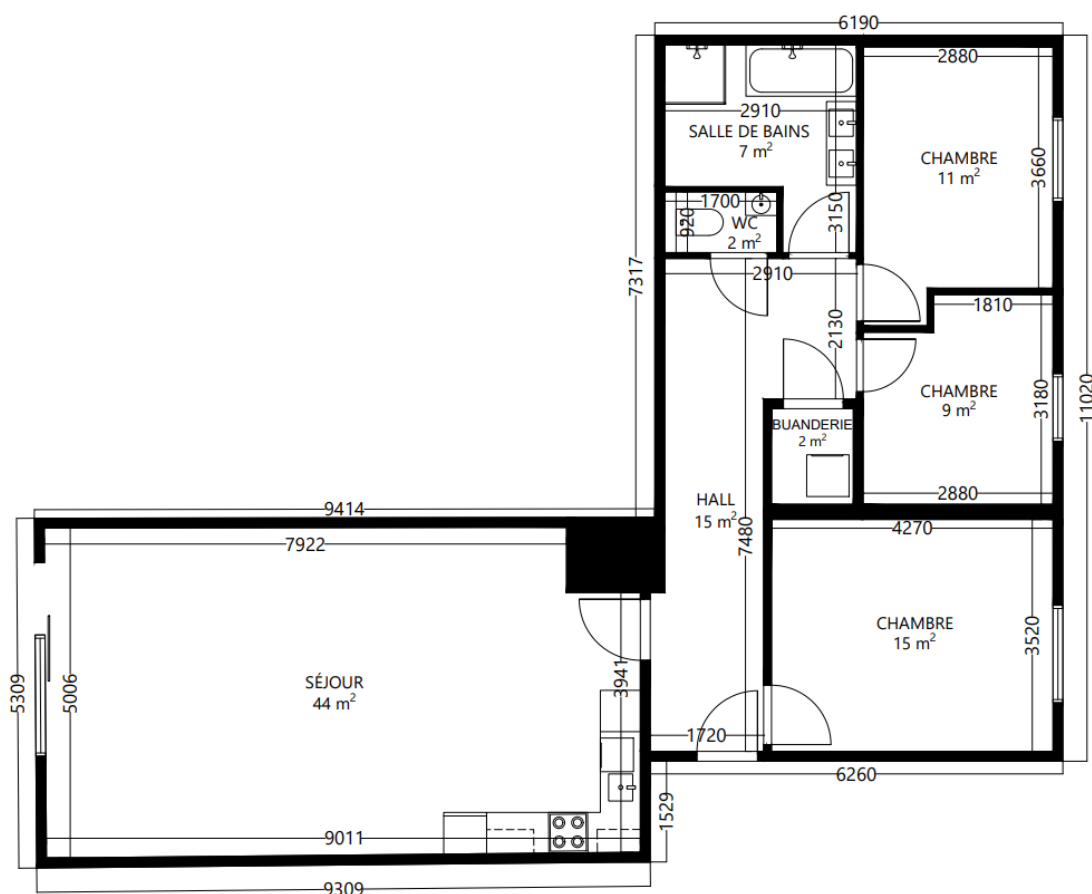
*Les informations reprises dans le présent descriptif et, de manière générale, dans l'ensemble des documents relatifs à l'immeuble dont question sont données sous toutes réserves.*

Résidence :	Air (Bloc CD)
Maître de l'ouvrage :	Monsieur Jan de Nul
Architecte :	Conix RDBM Architectes
Contenance totale :	3 hectares 75 ares 48 centiares
Superficie nette habitable :	+/- 115 m <sup>2</sup> (*)
Superficie utile :	+/- 119 m <sup>2</sup> (**)
Superficie terrasse :	+/- 8 m <sup>2</sup>
Période de fin de construction :	2019
Orientation :	Sud en façade avant (côté living & terrasse)
Disponibilité :	à l'acte

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

(\*\*) Idem que (\*) + 50% de la superficie de la terrasse.

## COMPOSITION ET SUPERFICIE APPROXIMATIVE DES PIECES



Note : le croquis est téléchargeable sur notre site internet [www.pierremarlair.be](http://www.pierremarlair.be)

## EQUIPEMENTS ET FINITIONS

**Avertissement** : les informations reprises ci-après proviennent des déclarations fournies et des documents transmis (dossier d'intervention ultérieure) 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 et, s'il l'estime nécessaire, consultera le service de l'urbanisme de la commune concernée.

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.

## DESCRIPTION INTERIEURE

### Isolation

#### **Isolation thermique :**

Les dalles de sol, les toits et les façades sont équipés de l'isolation thermique nécessaire conformément à l'étude PEB et selon les normes en vigueur au moment de l'introduction de la demande de permis unique.

#### **Isolation acoustique :**

Les parois de séparation entre les appartements sont dédoublées en maçonnerie silico-calcaire et/ou briques rapides et/ou blocs de béton et/ou parois de plâtre et/ou de béton selon les exigences de l'ingénieur acoustique.

Les chapes aux étages sont réalisées flottantes sur une couche acoustique. Des bandes d'isolation acoustiques sont posées sur les murs.

*Note : ces informations ont été tirées du cahier des charges commercial de la construction.*

### Murs intérieurs

Plafonnés et peints. Crédence carrelée dans la cuisine. Murs partiellement carrelés dans la salle de bains.

### Plafonds

Plafonnés et peints.

### Menuiseries intérieures

Portes intérieures : portes isoplanes blanches.

Porte d'entrée : porte blindée avec œil de vision.

### Sols

Carrelage imitation parquet.

### Cuisine US hyper équipée de marque Eggo

#### Mobilier

- ☺ Plan de travail stratifié imitation béton lissé.
- ☺ Meubles suspendus : 1 armoire simple porte, 1 armoire double porte.
- ☺ Meubles bas : 1 armoire simple porte, 2 tiroirs à couverts, 1 tiroir à casseroles, 1 armoire double porte.
- ☺ Colonne : 2 armoires simple porte, 1 grande armoire.

#### Electroménagers de marque Electrolux

- ☺ Four traditionnel.
- ☺ Frigo avec bac de congélation.
- ☺ Lave-vaisselle.
- ☺ Table de cuisson vitrocéramique 4 zones.
- ☺ Hotte avec extraction.

Sanitaires : évier simple bac en inox. Egouttoir. Robinet mitigeur monocommande.

### Sanitaires

#### Salle de bains

- ☺ Double vasque sur meuble design 2 tiroirs. Robinet mitigeur monocommande de marque Grohe. Miroir avec éclairage
- ☺ Baignoire. Robinet mitigeur monocommande. Panoplie douchette à main
- ☺ Cabine de douche. Parois en verre securit. Robinet mitigeur thermostatique. Panoplie douche.

*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.*

- ☞ Radiateur sèche-serviettes.
- ☞ Accessoires.

### Water-closet

- ☞ Cuvette suspendue. Chasse économique de marque Geberit.
- ☞ Lave-mains suspendu. Robinet eau froide de marque Grohe.
- ☞ Miroir.
- ☞ Accessoires.

### Buanderie

- ☞ Emplacement machine à laver.
- ☞ Emplacement séchoir à condensation.
- ☞ VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée) de marque Renson.
- ☞ Chaudière murale à condensation de marque Vaillant + boiler.
- ☞ Tableau divisionnaire.
- ☞ Raccordement Proximus.

### Chauffage

- ☞ Type : individuel.
- ☞ Energie : gaz de ville.
- ☞ Chaudière : murale à condensation de marque Vaillant.
- ☞ Production d'eau chaude : boiler couplé à la chaudière.
- ☞ Radiateurs : en acier.
- ☞ Régulation : thermostat d'ambiance de marque Vaillant et vannes thermostatiques.

### Compteurs

Electricité : compteur individuel bi horaire numéro 4397732 (sous-sol).

Eau : compteur individuel numéro DH18B037520 (sous-sol).

Gaz : compteur individuel numéro 37831087 (sous-sol).

### Divers

- ☞ Ventilation simple flux.
- ☞ Détecteurs de fumée (2).
- ☞ Réseau GSM.
- ☞ Prises télédistribution.
- ☞ Prises informatiques (RJ45).
- ☞ Raccordements Proximus (buanderie).
- ☞ Raccordements Voo disponibles.
- ☞ Prises télédistribution et internet dans les 3 chambres.
- ☞ Vidéophone de marque Fermax.
- ☞ Clé sur les portes intérieures.
- ☞ Système de verrouillage sur la porte de la toilette.
- ☞ Possibilité d'acheter les stores enrouleurs sur mesure ainsi que les luminaires.

## DESCRIPTION EXTERIEURE

### Menuiseries extérieures

- ☞ Châssis : en aluminium gris anthracite.
- ☞ Vitrages : double.
- ☞ Seuils : pierre bleue.

### Divers

*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.*

- ☞ Terrasse en pavés.
- ☞ Eclairage sur la terrasse.

*Note : une série de documents relatifs à la construction (dossier d'intervention ultérieure, cahier spécial des charges, etc) sont disponibles sur demande.*

## SITUATION URBANISTIQUE

### Renseignements pris dans le titre de propriété du vendeur

- ☞ Le bien est situé en « Zone d'activité économique Industrielle » au plan de secteur de Namur adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14 mai 1986.
- ☞ Le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation.
- ☞ Le bien en cause a fait l'objet de deux permis d'urbanisme :
  1. En date du 26 mai 2016 pour le projet immobilier « Magondeaux ».
  2. En date du 21 décembre 2004 pour le conditionnement de chaux éteinte.
- ☞ Le bien n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.
- ☞ Le bien est situé en « Zone d'activité économique industrielle » du Schéma de Structure adopté le 23 avril 2012 par le Conseil Communal.
- ☞ Le bien est repris dans un site à réaménager « Stockage de chaux Magondeaux » du 17 janvier 2014.

Pour le surplus, les renseignements urbanistiques (Art. D.IV.99 et D.IV.100) ont été demandés au service de l'urbanisme de la commune de Namur en date du 1<sup>er</sup> mars 2021. En attente.

## SERVITUDES

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.*

## COPROPRIETE

### Domaine Vue Verte – Résidence Air

#### Quotités dans les parties communes générales (Domaine Vue Verte) :

Appartement C3.03 :	632 / 100.000èmes indivis des parties communes dont le terrain.
Cave 8 :	13 / 100.000èmes indivis des parties communes dont le terrain.
Parking PMR 85 :	53 / 100.000èmes indivis des parties communes dont le terrain.
<b>TOTAL :</b>	<b>698 / 100.000èmes</b>

#### Quotités dans les parties communes particulières (Résidence Air) :

Appartement C3.03 :	632 / 48.454èmes indivis des parties communes dont le terrain.
Cave 8 :	13 / 48.454èmes indivis des parties communes dont le terrain.
Parking PMR 85 :	53 / 48.454èmes indivis des parties communes dont le terrain.
<b>TOTAL :</b>	<b>698 / 48.454èmes</b>

Frais liés à l'acquisition de parties communes : néant.

Dettes dues par l'association des copropriétaires : aucune.

*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.*

#### Décompte de charges :

Les *acomptes trimestriels* pour financer les dépenses communes sont de :

- ☞ 394,56 EUR pour l'appartement.
- ☞ 8,12 EUR pour la cave.
- ☞ 33,09 EUR pour le parking.

Soit un total de 435,77 EUR par trimestre, soit 145,25 EUR par mois.

#### *Fonds de roulement* (versement unique) :

- ☞ 303,26 EUR pour l'appartement.
- ☞ 6,24 EUR pour la cave.
- ☞ 24,43 EUR pour le parking.

Soit un total de 334,93 EUR.

L'assemblée générale des copropriétaires du 8 mars 2021 a décidé de ne pas constituer de fonds de réserve.

Travaux prévus : aucun.

Date de la prochaine assemblée générale des copropriétaires : en 2022.

#### Coordonnées du syndic :

SYNCURA BRUXELLES  
Boulevard Brand Whitlock 156  
1200 Bruxelles  
Tél. : 02.705.70.63  
Mail : brussel@syncura.be

*Note : la documentation complète relative à la copropriété est disponible sur demande.*

## CERTIFICATIONS

#### **Electricité**

L'installation électrique est conforme aux normes RGIE d'après le rapport n° 403773 établi par l'ASBL Atecon le 17 décembre 2019. Attestation valable jusqu'en 2044.

*Note : l'attestation de conformité de l'installation électrique est disponible sur notre site [www.pierremarlair.be](http://www.pierremarlair.be)*

#### **Performances énergétiques (informations de la déclaration préalable)**

Code unique : 20201214508811  
Consommation théorique d'énergie primaire : 12 949 kWh  
Consommation spécifique d'énergie primaire : 105 kwh/m<sup>2</sup>.an



Emissions spécifiques de CO<sub>2</sub> : 19,53 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

*Notes : le certificat de performance énergétique est téléchargeable sur notre site [www.pierremarlair.be](http://www.pierremarlair.be).*

#### **Fluxys**

Aucune canalisation Fluxys à moins de 250 mètres de l'immeuble.

*Note : le courrier Fluxys est disponible sur demande.*

*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.*



### **Etanchéité citerne à mazout**

Sans objet.

### **Pollution des sols ou suspicion**

En attente de renseignements.

*Note : l'extrait de la banque de données des sols est disponible sur demande.*

### **Zone Seveso**

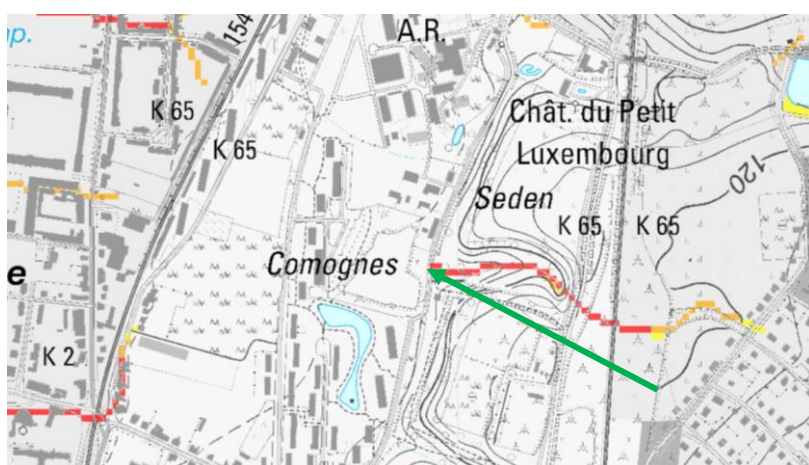
Non.

### **Zone de captage d'eau**

Non.

### **Aléa inondation**

Aléa d'inondation élevé.



## COMMODITES ET MOBILITE

### **Commerces et services**

Tous commerces à proximité immédiate.

### **Ecoles les plus proches :**

Fondamentales : Collège Notre-Dame de la Paix à Erpent, école communale d'Andoy-Wierde, école fondamentale communale d'Erpent, école communale de Belle-Vue.

Secondaires : Namur, Jambes, Erpent, Burnot, 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):**

Jambes (centre) : 1,0 km 2 min en voiture

Namur (centre) : 2,4 km 3 min en voiture

### **Bus (TEC) :**

Ligne 80 – NAMUR – JAMBES

Ligne A – BELGRADE – JAMBES – ERPENT

*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.*

Ligne 8R – NAMUR – JAMBES – ERPENT (renforcement)

Ligne 42 - NAMUR - FAULX - ANDENNE-SEILLES

**Distances en voiture :**

Namur	3,6 km	8 min
Gare de Namur	4,4 km	11 min
Gare de Jambes	2,1 km	5 min
Brussels South Charleroi Airport	37,0 km	43 min
Liège Airport	39,0 km	57 min
Brussels Airport	47,0 km	69 min
Luxembourg	133,0 km	102 min
Accès N4	9,0 km	13 min
Accès E411	14,5 km	19 min
Parc Créalys	25,5 km	24 min
Golf de Rougement	12,5 km	20 min
Golf de Mazy	28,6 km	27 min
CHU Mont-Godinne	12,3 km	15 min
CHR Namur	6,6 km	12 min
Saint-Luc Namur	5,5 km	14 min

*Note : distances et durées données par Googlemaps.*

## LIENS

[www.jambes.be](http://www.jambes.be)

[www.namur.be](http://www.namur.be)

[www.paysdesvallees.be](http://www.paysdesvallees.be)

[www.uvcw.be](http://www.uvcw.be)

[www.unamur.be](http://www.unamur.be)

[www.grepan.be](http://www.grepan.be)

[www.golfderougemont.be](http://www.golfderougemont.be)

[www.bep.be](http://www.bep.be)

[www.nature-namur.be/page/en-balade-a-erpent.html](http://www.nature-namur.be/page/en-balade-a-erpent.html)

[www.basketclubs.be/bcerpent/](http://www.basketclubs.be/bcerpent/)

[www.cndp-erpent.be/](http://www.cndp-erpent.be/)

[www.kineo-fitness.com/fr/erpent](http://www.kineo-fitness.com/fr/erpent)

[www.resto.be](http://www.resto.be)

[www.henallux.be](http://www.henallux.be)

[www.uclmontgodinne.be](http://www.uclmontgodinne.be)

[www.chrn.be](http://www.chrn.be)

[www.st-luc-bouge.be](http://www.st-luc-bouge.be)

[www.cmsenamur.be](http://www.cmsenamur.be)

[www.wallonie.be](http://www.wallonie.be)

## 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 [justine@pierremarlair.be](mailto:justine@pierremarlair.be).


*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.*

Visites le jeudi matin et le vendredi après-midi, uniquement sur RDV en appelant le 081.840.840 ou le 0498.82.53.92.

Le propriétaire-vendeur est conseillé par :



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

 0498.82.53.92



PIERRE  
MARLAIR

& co | NOUS VOUS  
ÉTONNERONS