Agence Immobiliere - Grand-Duche de Luxembourg

Ref. #20085745

09/11/2026 - immosolutions.lu
+352 35 78 17 / +352 691 500 677
info@immosolutions.lu

VENTE

799 000 EUR

Appartement - Luxembourg-Belair - 54.7 m2

Rue des Aubépines, 181-183, Luxembourg-Belair 1145

+ 350 EUR charges/mois

55 m2	1	1	16 m2	1	2018	350 EUR
SURFACE	CHAMBRE	SDD	TERRASSE	PARKING INT.	ANNEE	CHARGES/MOIS

DESCRIPTION

Implanté au rez-de-chaussée d'une résidence moderne construite en 2018 au 181-183 rue des Aubépines, dans le quartier prisé de Belair à Luxembourg-ville, cet appartement récent de 54.70 m² offre un cadre de vie particulièrement agréable. Le bien se compose d'un hall d'entrée, d'un lumineux séjour avec salle à manger donnant sur une belle terrasse de 16.37 m² et un jardin privatif de 28 m², ainsi que d'une cuisine ouverte entièrement équipée. L'espace nuit comprend une chambre à coucher de 12.14 m² également pourvue d'un accès à la terrasse, complétée par une salle de douche, un W.C. séparé et un débarras. Pour votre confort, ce bien est vendu avec une cave privative (n°12) et un emplacement de stationnement intérieur. L'appartement est disponible à partir du 1er janvier 2027.

EQUIPEMENTS

Terrasse	Jardin
Ascenseur	1 Parking int.

INFORMATIONS

Type	Appartement
Transaction	Vente
Etat	Libre
Région	Centre
Annee	2018
Reference	#20085745

PERFORMANCE ENERGETIQUE

Echelle luxembourgeoise (kWh/m²/an) de A+ (tres econome) a I (tres energivore)

A+		<= 25 kWh/m²/an
A	A	**26 - 50 kWh/m²/an**
B		51 - 75 kWh/m²/an
C		76 - 125 kWh/m²/an
D		126 - 175 kWh/m²/an
E		176 - 250 kWh/m²/an
F		251 - 350 kWh/m²/an
G		351 - 500 kWh/m²/an
H		501 - 700 kWh/m²/an
I		> 700 kWh/m²/an

A

CLASSE DU BIEN
26 - 50
kWh/m²/an

CLASSE ENERGETIQUE ET FINANCEMENT

Atout pour le financement : pour les classes A et B, les banques proposent souvent des conditions preferentielles (prets dits « verts », taux reduit). Le niveau de performance est pris en compte par les banques dans l'analyse du dossier de credit.

LOCALISATION

GOOGLE MAPS WAZE

Rue des Aubépines, 181-183, Luxembourg-Belair 1145

Scannez-moi !

Ouvrez Google Maps ou Waze vers ce bien

LOYER POTENTIEL

RENDEMENT	LOYER / MOIS
2,00 %	1 332 EUR
2,50 %	1 665 EUR
3,00 %	**1 998 EUR**

Estimation brute - charges non comprises, ni deduites.

SIMULATIONS FINANCIERES

Prix de reference : 799 000 € - Toutes les valeurs ci-dessous sont calculees sur ce montant.

FRAIS D'ACQUISITION

	INVEST.	1 ACQ.	2 ACQ.
Droits enreg. + transcr. (7 %)	55 930 €	55 930 €	55 930 €
Bellegen Akt - credit d'impot	-	- 40 000 €	- 55 830 €
Droits nets dus a l'Etat	55 930 €	15 930 €	100 €
Honoraires notaire (HT)	1 949 €	1 949 €	1 949 €
TVA 17 % sur honoraires	331 €	331 €	331 €
Debours & frais admin.	550 €	550 €	550 €
TOTAL FRAIS	**58 760 €**	**18 760 €**	**2 930 €**
En % du prix	7,35 %	2,35 %	0,37 %
PRIX + FRAIS	**857 760 €**	**817 760 €**	**801 930 €**

Bellegen Akt : credit d'impot de 40 000 € par acquereur, utilisable une seule fois, sous condition d'affectation a la residence principale. Estimation indicative - le decompte definitif est etabli par le notaire.

FINANCEMENT SELON L'APPORT

	APPORT 0 %	APPORT 10 %	APPORT 20 %	APPORT 30 %
Apport personnel	0 €	79 900 €	159 800 €	239 700 €
Montant emprunte	799 000 €	719 100 €	639 200 €	559 300 €
MENSUALITE	**4 000 €**	**3 600 €**	**3 200 €**	**2 800 €**
Fonds propres	**2 930 €**	**82 830 €**	**162 730 €**	**242 630 €**

Mensualite sur 25 ans au taux fixe de 3,50 %, hors assurance et frais de dossier. Fonds propres = apport + frais d'acquisition (2 930 €). Financement maximal usuel au Luxembourg (CSSF 20-08) : 100 % pour une premiere residence principale, 90 % pour une autre residence principale, 80 % pour un investissement. Les banques tiennent compte de la classe energetique (ici A) : les classes A et B ouvrent souvent droit a un taux preferentiel (pret « vert »).

MENSUALITE POUR 100 000 € EMPRUNTES

DUREE	3,50 %	4,00 %	4,50 %	5,00 %
15 ans	715 €	740 €	765 €	791 €
20 ans	580 €	606 €	633 €	660 €
25 ans	501 €	528 €	556 €	585 €
30 ans	449 €	477 €	507 €	537 €

Mensualite hors frais de dossier et assurance solde restant du. Pour un autre montant, appliquer la proportion : 350 000 € empruntes = 3,5 x la valeur du tableau.

RENDEMENT LOCATIF ESTIME

Rendement brut retenu	3,00 %
Facteur qualite K	1,00
LOYER MENSUEL ESTIME	**1 998 €/mois**
Fourchette	1 858 € - 2 137 €
Revenus annuels	23 970 €
Rendement net approx.	**2,20 %**

RENDEMENT BRUT	LOYER / MOIS	REVENUS / AN
2,00 %	1 332 €	15 980 €
2,50 %	1 665 €	19 975 €
3,00 %	1 998 €	23 970 €
3,50 %	2 330 €	27 965 €
4,00 %	2 663 €	31 960 €
4,50 %	2 996 €	35 955 €
5,00 %	3 329 €	39 950 €

Estimation brute - charges, vacance locative et gestion non deduites. Le rendement net retire 0,8 point du rendement brut.

AMORTISSEMENT - POUR 100 000 € EMPRUNTES SUR 25 ANS A 3,50 %

APRES	TOTAL VERSE	CAPITAL REMBOURSE	INTERETS PAYES	CAPITAL RESTANT	PART INTERETS
1 ans	6 007 €	2 548 €	3 459 €	97 452 €	57,6 %
5 ans	30 037 €	13 680 €	16 358 €	86 320 €	54,5 %
10 ans	60 075 €	29 971 €	30 104 €	70 029 €	50,1 %
15 ans	90 112 €	49 374 €	40 739 €	50 626 €	45,2 %
20 ans	120 150 €	72 481 €	47 669 €	27 519 €	39,7 %
25 ans	**150 187 €**	**100 000 €**	**50 187 €**	**0 €**	**33,4 %**

Lecture : la part des interets dans les mensualites decroit avec le temps. Un remboursement anticipe est donc d'autant plus rentable qu'il intervient tot dans la duree du pret.

COUT D'ACQUISITION

PRIX DU BIEN	FRAIS D'ACQUISITION	PRIX + FRAIS
799 000 €	**2 930 €**	**801 930 €**

Fonds propres minimum a la signature (frais d'acquisition, l'apport s'y ajoute selon votre situation) : **2 930 €**

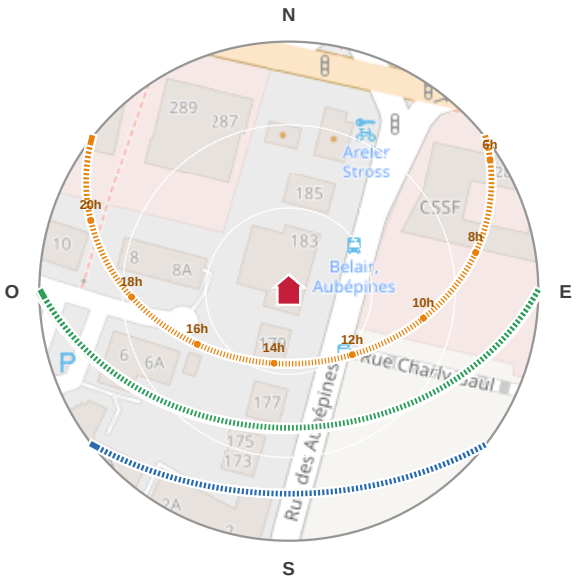
Interets du credit en sus, selon le montant emprunte : env. 50 187 € par tranche de 100 000 € sur 25 ans a 3,50 %.

Simulations indicatives etablies au 09/11/2026 sur la base du prix affiche. Elles ne constituent ni une offre de credit, ni un conseil fiscal, ni un engagement contractuel. Le taux definitif depend du profil de l'emprunteur ; le decompte des frais d'acquisition est etabli par le notaire.

Situation & environnement

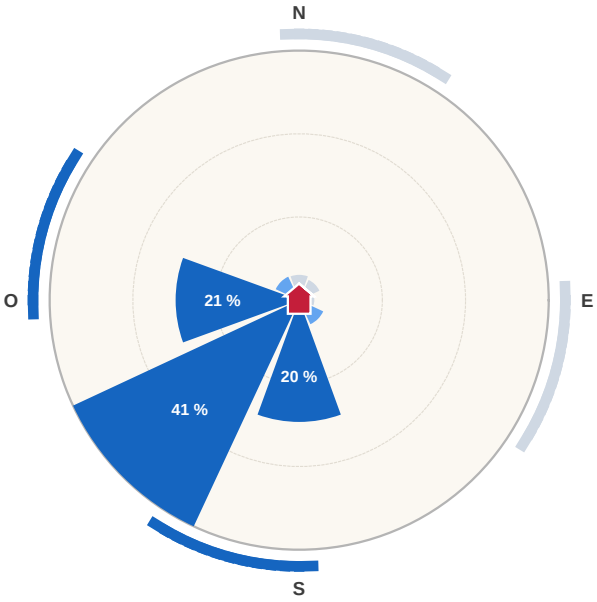
Informations calculées à l'adresse exacte du bien — exclusivité iMMOSOLUTIONS

COURSE DU SOLEIL



SAISON	LEVER	COUCHER	JOURNÉE	MIDI
Printemps 21.3.	06h36	18h49	12h13	41°
Été 21.6.	05h28	21h46	16h18	64°
Automne 23.9.	07h23	19h31	12h08	40°
Hiver 21.12.	08h29	16h37	8h08	17°

CÔTÉ PLUIE & FAÇADES



Côté pluie : sud-ouest. Environ 82 % de la pluie battante vient du sud à l'ouest ; le côté est est le plus protégé.

Façade O - 39 m	Côté pluie
Façade S - 31 m	Côté pluie
Façade E - 39 m	Protégé
Façade N - 31 m	Protégé

Pluie battante (pluie × vent) sur 10 ans, région Centre et Sud. Façades : OpenStreetMap.

ENVIRONNEMENT & RISQUES À L'ADRESSE

- **Site potentiellement pollué (CASIPO)**
  Parcelle inscrite au cadastre CASIPO — Hollerich, Merl-Nord(F), 98 / 6897
  Une inscription ne signifie pas une pollution avérée. Renseignez-vous auprès de l'Administration de l'environnement.
- **Bruit aérien**
  Moins de 55 dB le jour (hors zone cartographiée)
- **Bruit ferroviaire**
  Moins de 55 dB le jour (hors zone cartographiée)
- **Zone de protection des eaux**
  Dans une zone de protection d'eau potable
  Restrictions possibles (citerne à mazout, géothermie, assainissement).
- **Zone inondable**
  Hors zone inondable cartographiée
- **Bruit routier**
  Moins de 55 dB le jour (hors zone cartographiée)
- **Patrimoine protégé**
  Aucun immeuble ou site protégé à cette adresse

Information indicative à l'adresse du bien. Seules les données officielles font foi. Source : geoportail.lu (cartes de bruit 2021, zones inondables, CASIPO, INPA)

TRANSPORTS EN COMMUN À PROXIMITÉ

ARRÊTS DE BUS

- **Belair, Aubépines** — 40 m · 1 min à pied
  Lignes : 13, 24
- **Rue de l'Ouest** — 160 m · 3 min à pied
  Lignes : 8
- **Luxembourg, Kannerklinik/Maternité** — 260 m · 5 min à pied
  Lignes : 13, 22, 24

GARES

- **Pfaffenthal-Kirchberg** — 2,6 km
  Trains : CFL-10, RE
- **Bertrange-Strassen** — 2,7 km
  Trains : CFL-50, L-12

Transports publics gratuits au Luxembourg (2e classe). Horaires en temps réel : mobiliteit.lu ou l'app iMMOSOLUTIONS. Distances à vol d'oiseau, temps de marche estimés. Source : OpenStreetMap.

En direct sur place avec l'app iMMOSOLUTIONS
Boussole solaire, côté pluie, bus & trains en temps réel — gratuite sur l'App Store et Google Play. Scannez pour la fiche en ligne.

Sources : Open-Meteo.com (ERA5, CC BY 4.0) · geoportail.lu · Carte et transports © OpenStreetMap contributors