



VENTE

799 000 EUR

Appartement - Luxembourg-Belair - 54.7 m2

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

+ 350 EUR charges/mois

55 m2 SURFACE	1 CHAMBRE	1 SDD	16 m2 TERRASSE	1 PARKING INT.	2018 ANNEE	350 EUR 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 economie) a I (tres energivore)

A+	<= 25 kWh/m ² /an
A	26 - 50 kWh/m²/an
B	51 - 75 kWh/m ² /an
C	76 - 125 kWh/m ² /an
D	126 - 175 kWh/m ² /an
E	176 - 250 kWh/m ² /an
F	251 - 350 kWh/m ² /an
G	351 - 500 kWh/m ² /an
H	501 - 700 kWh/m ² /an
I	> 700 kWh/m ² /an

A	CLASSE DU BIEN 26 - 50 kWh/m ² /an
----------	--

LOCALISATION



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

Scannez-moi !

Ouvrez votre navigation GPS vers ce bien

LOYER POTENTIEL

RENDEMENT	LOYER / MOIS
3,00 %	1 998 EUR
3,50 %	2 330 EUR
4,00 %	2 663 EUR

Estimation brute - charges non comprises, ni déduites.

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'impôt	-	- 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'impôt 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 - PRET HYPOTHECAIRE

Apport personnel (20 %)	159 800 €
Montant emprunte	639 200 €
Duree	25 ans
Taux d'interet (fixe)	3,50 %
MENSUALITE ESTIMEE	3 200 €/mois
Interets totaux	320 796 €
Cout total du credit	959 996 €

MENSUALITE SELON DUREE ET TAUX

DUREE	3,00 %	3,50 %	4,00 %
15 ans	4 414 €	4 570 €	4 728 €
20 ans	3 545 €	3 707 €	3 873 €
25 ans	3 031 €	3 200 €	3 374 €
30 ans	2 695 €	2 870 €	3 052 €

Mensualite hors frais de dossier et assurance solde restant du. Apport constant de 20 % du prix.

AMORTISSEMENT DU CREDIT

APRES	TOTAL VERSE	CAPITAL REMBOURSE	INTERETS PAYES	CAPITAL RESTANT	PART INTERETS
1 ans	38 400 €	16 287 €	22 112 €	622 913 €	57,6 %
5 ans	191 999 €	87 440 €	104 559 €	551 760 €	54,5 %
10 ans	383 998 €	191 576 €	192 422 €	447 624 €	50,1 %
15 ans	575 997 €	315 596 €	260 401 €	323 604 €	45,2 %
20 ans	767 997 €	463 297 €	304 700 €	175 903 €	39,7 %
25 ans	959 996 €	639 200 €	320 796 €	0 €	33,4 %

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

COUT TOTAL DE L'OPERATION

PRIX DU BIEN

799 000 €

FRAIS D'ACQUISITION

2 930 €

INTERETS DU CREDIT

320 796 €

COUT TOTAL

1 122 726 €

Liquidites necessaires a la signature (apport 159 800 € + frais 2 930 €) :

162 730 €

Cout total = prix + frais d'acquisition + interets sur 25 ans, au taux de 3,50 % et avec un apport de 20 %.

Simulations indicatives etablies au 25/08/2026 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.