Agence Immobiliere - Grand-Duche de Luxembourg

Ref. #20085794

29/11/2026 - immosolutions.lu

+352 35 78 17 / +352 691 500 677

info@immosolutions.lu



VENTE

640 000 EUR

Appartement - Hesperange - 82.58 m2

372b, Route de Thionville, Hesperange 5884

+ 250 EUR charges/mois

83 m2	2	1	1	250 EUR
SURFACE	CHAMBRES	SDB	EMPL. INT.	CHARGES/MOIS

DESCRIPTION

Niché au cœur de la prisée commune d'Hesperange, ce superbe appartement d'une surface habitable de 82,58 m² occupe le premier étage d'une résidence intime à faibles charges. Élégamment agencé, le bien dévoile un accueillant hall d'entrée avec WC invités, une vaste cuisine équipée indépendante de haut standing, ainsi qu'un chaleureux espace de vie combinant séjour et salle à manger. L'espace nuit propose deux agréables chambres à coucher et une salle de bain d'exception dotée d'une baignoire. Pour un confort absolu au quotidien, une cave privative de 4,50 m² ainsi qu'un emplacement de stationnement intérieur sécurisé de 12,75 m² viennent parfaire cet ensemble.

EQUIPEMENTS

Exclusivite	1 Empl. intérieur

INFORMATIONS

Type	Appartement
Transaction	Vente
Etat	Libre
Région	Centre
Reference	#20085794

PERFORMANCE ENERGETIQUE

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

A+		<= 25 kWh/m²/an
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	F	**251 - 350 kWh/m²/an**
G		351 - 500 kWh/m²/an
H		501 - 700 kWh/m²/an
I		> 700 kWh/m²/an

F

CLASSE DU BIEN

251 - 350

kWh/m²/an

CLASSE ENERGETIQUE ET FINANCEMENT

Les banques examinent de pres la classe energetique. Pour une classe basse, prevoir un budget de renovation : il peut etre finance dans le meme pret et beneficier des aides publiques (Klimabonus), et il valorise le bien. Le niveau de performance est pris en compte par les banques dans l'analyse du dossier de credit.

LOCALISATION

GOOGLE MAPS

WAZE

372b, Route de Thionville, Hesperange 5884

Scannez-moi !

Ouvrez Google Maps ou Waze vers ce bien

LOYER POTENTIEL

RENDEMENT	LOYER / MOIS
2,00 %	1 067 EUR
2,50 %	1 333 EUR
3,00 %	**1 600 EUR**

Estimation brute - charges non comprises, ni deduites.

SIMULATIONS FINANCIERES

Prix de reference : 640 000 € - Toutes les valeurs ci-dessous sont calculees sur ce montant.

FRAIS D'ACQUISITION

	INVEST.	1 ACQ.	2 ACQ.
Droits enreg. + transcr. (7 %)	44 800 €	44 800 €	44 800 €
Bellegen Akt - credit d'impot	-	- 40 000 €	- 44 700 €
Droits nets dus a l'Etat	44 800 €	4 800 €	100 €
Honoraires notaire (HT)	1 790 €	1 790 €	1 790 €
TVA 17 % sur honoraires	304 €	304 €	304 €
Debours & frais admin.	550 €	550 €	550 €
TOTAL FRAIS	**47 444 €**	**7 444 €**	**2 744 €**
En % du prix	7,41 %	1,16 %	0,43 %
PRIX + FRAIS	**687 444 €**	**647 444 €**	**642 744 €**

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 €	64 000 €	128 000 €	192 000 €
Montant emprunte	640 000 €	576 000 €	512 000 €	448 000 €
MENSUALITE	**3 204 €**	**2 884 €**	**2 563 €**	**2 243 €**
Fonds propres	**2 744 €**	**66 744 €**	**130 744 €**	**194 744 €**

Mensualite sur 25 ans au taux fixe de 3,50 %, hors assurance et frais de dossier. Fonds propres = apport + frais d'acquisition (2 744 €). 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 F) : un budget de renovation peut etre integre au pret et beneficier des aides Klimabonus.

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	**1 600 €/mois**
Fourchette	1 488 € - 1 712 €
Revenus annuels	19 200 €
Rendement net approx.	**2,20 %**

RENDEMENT BRUT	LOYER / MOIS	REVENUS / AN
2,00 %	1 067 €	12 800 €
2,50 %	1 333 €	16 000 €
3,00 %	1 600 €	19 200 €
3,50 %	1 867 €	22 400 €
4,00 %	2 133 €	25 600 €
4,50 %	2 400 €	28 800 €
5,00 %	2 667 €	32 000 €

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
640 000 €	**2 744 €**	**642 744 €**

Fonds propres minimum a la signature (frais d'acquisition, l'apport s'y ajoute selon votre situation) : **2 744 €**

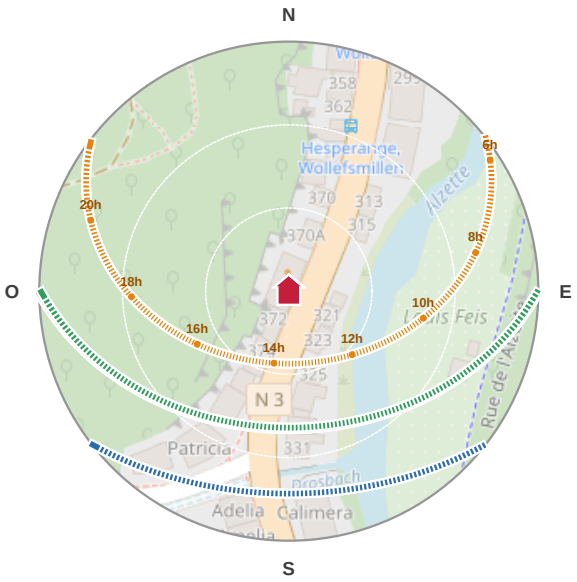
Interets du credit en sus, selon le montant emprunte : env. 50 187 € par tranche de 100 000 € sur 25 ans a 3,50 %.

Simulations indicatives etablies au 29/11/2026 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

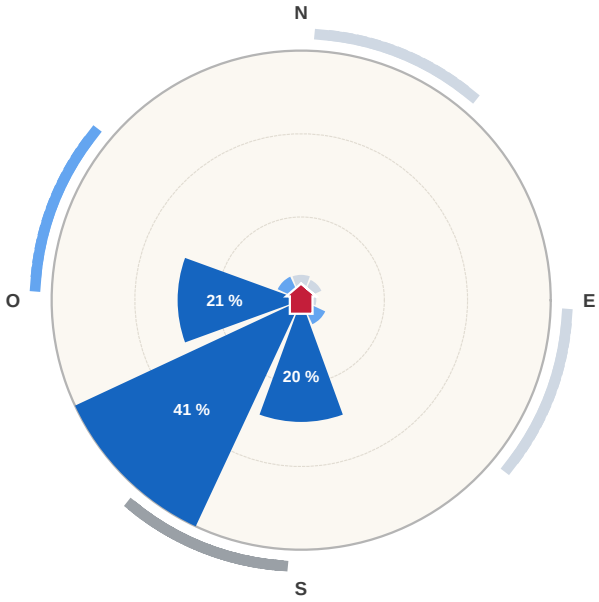
Informations calculées à l'adresse exacte du bien — exclusivité iMMOSOLUTIONS

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 - 25 m	Exposition moyenne
Façade E - 25 m	Protégé
Façade N - 12 m	Protégé
Façade S - 10 m	Mur mitoyen

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

ENVIRONNEMENT & RISQUES À L'ADRESSE

- **Bruit routier**
  Jour 70–74 dB · Nuit 65–69 dB
- **Zone de protection des eaux**
  Dans une zone de protection d'eau potable
  Restrictions possibles (citerne à mazout, géothermie, assainissement).
- **Bruit aérien**
  Moins de 55 dB le jour (hors zone cartographiée)
- **Patrimoine protégé**
  Aucun immeuble ou site protégé à cette adresse
- **Site potentiellement pollué (CASIPO)**
  Parcelle inscrite au cadastre CASIPO — Hesperange, Hesperange(A), 57 / 5530
  Une inscription ne signifie pas une pollution avérée. Renseignez-vous auprès de l'Administration de l'environnement.
- **Zone inondable**
  Hors zone inondable cartographiée
- **Bruit ferroviaire**
  Moins de 55 dB le jour (hors zone cartographiée)

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

- **Hesperange, Wollefsmillen** — 80 m · 2 min à pied
  Lignes : 412, 413, 414, 423, 424, 511, 512, 513
- **Hesperange, Am Keller** — 400 m · 7 min à pied
  Lignes : 402, 412, 413, 414, 423, 424, 455, 456, 461, 501, 502, 511, 655
- **Howald, Waassertuerm** — 460 m · 8 min à pied
  Lignes : 3, 33

GARES

- **Howald** — 1,6 km · 25 min à pied
  Trains : C40+, C50, C50+, CFL-60, RE
- **Luxembourg** — 3,0 km
  Trains : 9877, 9896, C40+, C50, C50+, CFL-10, CFL-30, CFL-50, CFL-60, CFL-70, IC-16, IC-33, IC 37, K59

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