Agence Immobiliere - Grand-Duche de Luxembourg

Ref. #20086039

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

VENTE

805 000 EUR

Appartement - Luxembourg-Cents - 105 m2

36, Op der Heed, Luxembourg-Cents 1747

+ 385 EUR charges/mois

105 m2	2	1	17 m2	1	2005	385 EUR
SURFACE	CHAMBRES	SDB	TERRASSE	PARKING INT.	ANNEE	CHARGES/MOIS

DESCRIPTION

Découvrez ce magnifique appartement idéalement situé à Cents, l'un des poumons verts les plus agréables de la capitale. Logé au rez-de-chaussée d'une copropriété soignée édifiée en 2005, il offre un cadre de vie paisible et verdoyant, sans aucun compromis sur l'accessibilité. L'intérieur se dévoile à travers un hall d'entrée chaleureux, ouvrant sur un impressionnant séjour de ±52 m² baigné de lumière. Une cuisine séparée entièrement équipée (avec petite réserve pratique), deux belles chambres, une salle de bain complète (douche et baignoire) et un WC indépendant complètent ce bien parfaitement agencé. À l'extérieur, deux jolies terrasses totalisant ±17 m² vous permettront de profiter des beaux jours. Le bien comprend également une cave et un double avantage de stationnement : un emplacement intérieur inclus et la possibilité d'en louer un deuxième. Situé en fin d'impasse, à l'orée de la forêt et à proximité immédiate des commerces et bus. À retenir : Pleine propriété. Libre de suite.

EQUIPEMENTS

Terrasse	Ascenseur
Exclusivite	1 Parking int.

INFORMATIONS

Type	Appartement
Transaction	Vente
Etat	Libre
Région	Centre
Annee	2005
Orientation	Sud
Visite 360	Disponible
Reference	#20086039

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	**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

E

CLASSE DU BIEN
176 - 250
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

36, Op der Heed, Luxembourg-Cents 1747

Scannez-moi !

Ouvrez Google Maps ou Waze vers ce bien

LOYER POTENTIEL

RENDEMENT	LOYER / MOIS
2,00 %	1 342 EUR
2,50 %	1 677 EUR
3,00 %	**2 013 EUR**

Estimation brute - charges non comprises, ni deduites.

SIMULATIONS FINANCIERES

Prix de reference : 805 000 € - Toutes les valeurs ci-dessous sont calculees sur ce montant.

FRAIS D'ACQUISITION

	INVEST.	1 ACQ.	2 ACQ.
Droits enreg. + transcr. (7 %)	56 350 €	56 350 €	56 350 €
Bellegen Akt - credit d'impot	-	- 40 000 €	- 56 250 €
Droits nets dus a l'Etat	56 350 €	16 350 €	100 €
Honoraires notaire (HT)	1 955 €	1 955 €	1 955 €
TVA 17 % sur honoraires	332 €	332 €	332 €
Debours & frais admin.	550 €	550 €	550 €
TOTAL FRAIS	**59 187 €**	**19 187 €**	**2 937 €**
En % du prix	7,35 %	2,38 %	0,36 %
PRIX + FRAIS	**864 187 €**	**824 187 €**	**807 937 €**

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.

RENDEMENT LOCATIF ESTIME

Rendement brut retenu	3,00 %
Facteur qualite K	1,00
LOYER MENSUEL ESTIME	**2 013 €/mois**
Fourchette	1 872 € - 2 153 €
Revenus annuels	24 150 €
Rendement net approx.	**2,20 %**

RENDEMENT BRUT	LOYER / MOIS	REVENUS / AN
2,00 %	1 342 €	16 100 €
2,50 %	1 677 €	20 125 €
3,00 %	2 013 €	24 150 €
3,50 %	2 348 €	28 175 €
4,00 %	2 683 €	32 200 €
4,50 %	3 019 €	36 225 €
5,00 %	3 354 €	40 250 €

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

PRIX UNITAIRE

Surface retenue	105 m2
Soit	1,05 ares
PRIX AU METRE CARRE	**7 666,67 €/m2**
Prix a l'are	766 667 €/are
Prix au m2, frais compris	**7 694,64 €/m2**

Prix unitaires calcules sur la contenance indiquee au dossier. Pour un terrain, c'est la valeur de comparaison usuelle sur le marche.

COUT TOTAL DE L'OPERATION

PRIX DU BIEN	FRAIS D'ACQUISITION	COUT TOTAL
805 000 €	**2 937 €**	**807 937 €**

Montant a financer sur fonds propres (prix + frais) : **807 937 €**

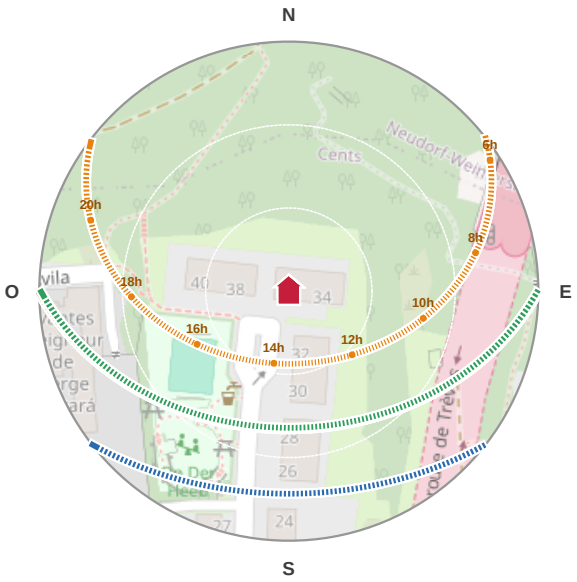
Terrain non constructible : aucun financement hypothecaire n'est simule, les etablissements de credit ne financant pas ce type de foncier.

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

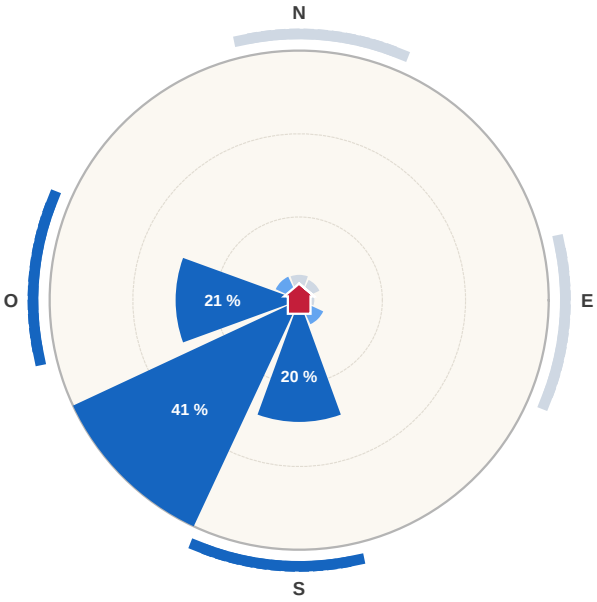
Informations calculées à l'adresse exacte du bien — exclusivité iMMOSOLUTIONS

COURSE DU SOLEIL



SAISON	LEVER	COUCHER	JOURNÉE	MIDI
Printemps 21.3.	06h36	18h49	12h13	41°
Été 21.6.	05h27	21h46	16h18	64°
Automne 23.9.	07h22	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 le plus protégé.

Façade S - 32 m	Côté pluie
Façade O - 15 m	Côté pluie
Façade N - 32 m	Protégé
Façade E - 15 m	Protégé

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

ENVIRONNEMENT & RISQUES À L'ADRESSE

- **Bruit routier**
  Jour 65–69 dB · Nuit 60–64 dB
- **Site potentiellement pollué (CASIPO)**
  Parcelle inscrite au cadastre CASIPO — Hamm, Hamm(A), 261 / 5746
  Une inscription ne signifie pas une pollution avérée. Renseignez-vous auprès de l'Administration de l'environnement.
- **Bruit ferroviaire**
  Moins de 55 dB le jour (hors zone cartographiée)
- **Bruit aérien**
  Jour 60–64 dB · Nuit 50–54 dB
- **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
- **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

- **Neiduerf, Fierschterhaus** — 170 m · 3 min à pied
  Lignes : 7, 9, 25, CN1
- **Cents, Camille Polfer** — 310 m · 5 min à pied
  Lignes : 7, 14, 25, 29, CN1
- **Cents, Paul Albrecht** — 320 m · 6 min à pied
  Lignes : 14

GARES

- **Cents-Hamm** — 1,2 km · 19 min à pied
  Trains : CFL-30, IC 37, RB83, RB87
- **Rout Bréck-Pafendall** — 3,1 km
  Trains : CFL-10, RE

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