Agence Immobiliere - Grand-Duche de Luxembourg

Ref. #20086231

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

VENTE

680 000 EUR

Appartement - Junglinster - 74 m2

37, Rue du Rham, Junglinster

+ 350 EUR charges/mois

74 m2	2	1	1	1	2015	350 EUR
SURFACE	CHAMBRES	SDB	WC SEP.	PARKING INT.	ANNEE	CHARGES/MOIS

DESCRIPTION

Niché au premier étage d'une résidence moderne construite en 2015, cet élégant appartement de 74.15 m² séduit par sa luminosité et sa distribution optimale. L'espace de vie comprend une entrée accueillante, un beau séjour baigné de lumière avec cuisine équipée ouverte, deux agréables chambres, une salle de bain dotée d'une douche et d'une baignoire, ainsi qu'un balcon privatif. L'ensemble est complété par une cave et un emplacement intérieur (14.2 m²). Un emplacement extérieur (13.26 m²) est disponible pour le prix de € 15000,-. Adresse recherchée : Rue du Rham à Junglinster, au cœur d'un environnement dynamique et prisé entre la capitale et la vallée de la Moselle. La localité offre un cadre de vie idéal avec un accès direct à toutes les infrastructures (commerces, établissements scolaires, lycée) et aux grands axes routiers.

EQUIPEMENTS

Balcon	Ascenseur
1 Parking int.	

INFORMATIONS

Type	Appartement
Transaction	Vente
Etat	Libre
Région	Centre
Annee	2015
Visite 360	Disponible
Reference	#20086231

LOCALISATION

GOOGLE MAPS WAZE

37, Rue du Rham, Junglinster

Scannez-moi !

Ouvrez Google Maps ou Waze vers ce bien

LOYER POTENTIEL

RENDEMENT	LOYER / MOIS
2,00 %	1 133 EUR
2,50 %	1 417 EUR
3,00 %	**1 700 EUR**

Estimation brute - charges non comprises, ni deduites.

SIMULATIONS FINANCIERES

Prix de reference : 680 000 € - Toutes les valeurs ci-dessous sont calculees sur ce montant.

FRAIS D'ACQUISITION

	INVEST.	1 ACQ.	2 ACQ.
Droits enreg. + transcr. (7 %)	47 600 €	47 600 €	47 600 €
Bellegen Akt - credit d'impot	-	- 40 000 €	- 47 500 €
Droits nets dus a l'Etat	47 600 €	7 600 €	100 €
Honoraires notaire (HT)	1 830 €	1 830 €	1 830 €
TVA 17 % sur honoraires	311 €	311 €	311 €
Debours & frais admin.	550 €	550 €	550 €
TOTAL FRAIS	**50 291 €**	**10 291 €**	**2 791 €**
En % du prix	7,40 %	1,51 %	0,41 %
PRIX + FRAIS	**730 291 €**	**690 291 €**	**682 791 €**

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 €	68 000 €	136 000 €	204 000 €
Montant emprunte	680 000 €	612 000 €	544 000 €	476 000 €
MENSUALITE	**3 404 €**	**3 064 €**	**2 723 €**	**2 383 €**
Fonds propres	**2 791 €**	**70 791 €**	**138 791 €**	**206 791 €**

Mensualite sur 25 ans au taux fixe de 3,50 %, hors assurance et frais de dossier. Fonds propres = apport + frais d'acquisition (2 791 €). Financement maximal usuel au Luxembourg (CSSF 20-08) : 100 % pour une premiere residence principale, 90 % pour une autre residence principale, 80 % pour un investissement.

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	**1 700 €/mois**
Fourchette	1 581 € - 1 819 €
Revenus annuels	20 400 €
Rendement net approx.	**2,20 %**

RENDEMENT BRUT	LOYER / MOIS	REVENUS / AN
2,00 %	1 133 €	13 600 €
2,50 %	1 417 €	17 000 €
3,00 %	1 700 €	20 400 €
3,50 %	1 983 €	23 800 €
4,00 %	2 267 €	27 200 €
4,50 %	2 550 €	30 600 €
5,00 %	2 833 €	34 000 €

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
680 000 €	**2 791 €**	**682 791 €**

Fonds propres minimum a la signature (frais d'acquisition, l'apport s'y ajoute selon votre situation) : **2 791 €**

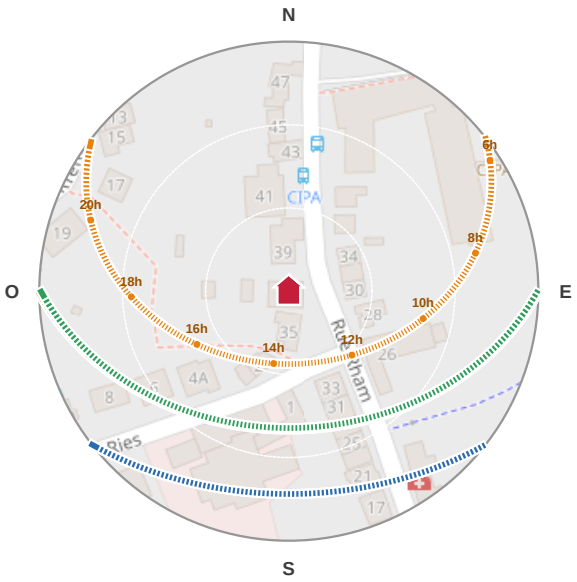
Interets du credit en sus, selon le montant emprunte : env. 50 187 € par tranche de 100 000 € sur 25 ans a 3,50 %.

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

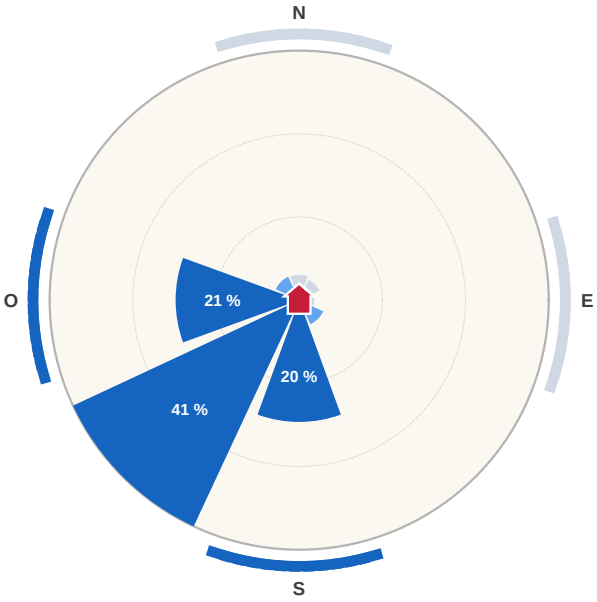
Informations calculées à l'adresse exacte du bien — exclusivité iMMOSOLUTIONS

COURSE DU SOLEIL



SAISON	LEVER	COUCHER	JOURNÉE	MIDI
Printemps 21.3.	06h35	18h49	12h13	41°
Été 21.6.	05h27	21h46	16h19	64°
Automne 23.9.	07h22	19h31	12h08	40°
Hiver 21.12.	08h29	16h36	8h07	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 S - 16 m	Côté pluie
Façade O - 12 m	Côté pluie
Façade N - 16 m	Protégé
Façade E - 12 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 — Junglinster, Junglinster(B), 1893 / 8979
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)

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