Agence Immobiliere - Grand-Duche de Luxembourg

Ref. #20086260

29/11/2026 - immosolutions.lu
+352 35 78 17 / +352 691 500 677
info@immosolutions.lu



VENTE

1 750 000 EUR

Duplex - Hesperange - 238 m2

Hesperange 5852

238 m2	4	1	1	1	3	2	4
SURFACE	CHAMBRES	SDB	SDD	WC SEP.	NIV.	EMPL. INT.S	EMPL. EXT.S

DESCRIPTION

Hesperange (en luxembourgeois : Hesper et en allemand : Hesperingen) est une localité luxembourgeoise et le chef-lieu de la commune portant le même nom située dans le canton de Luxembourg. Magnifique duplex atypique aménagé en triplex d'une surface habitable de +/- 237m2 situé au 1er et 2ième étage dans une résidence construite en 2001 à deux unités seulement. Un appartement exceptionnel. L'appartement séduit par son extravagance. Dans l'entrée, vous rencontrez un grand couloir inondé de lumière qui vous mène aux 4 chambres à coucher spacieuses. Les chambres sont équipées d'armoires encastrées. Chacune des chambres donne sur un balcon. Au même étage se trouvent deux grandes salles de bains, l'une avec douche et baignoire et l'autre avec douche. À l'étage supérieur, on a l'impression de pénétrer dans un autre monde. Une belle entrée ouverte sur tout le pourtour vous accompagne vers la salle à manger et la cuisine ouverte et spacieuse. Le plafond est complètement ouvert vers le haut et on peut voir les poutres en bois. La cuisine est entièrement équipée et offre une belle vue sur la salle à manger. Il y a la possibilité de sortir sur la belle terrasse à l'avant. De l'autre côté du couloir, on accède à une deuxième salle à manger et à un salon très spacieux. De là, on accède à la terrasse arrière de l'appartement qui offre une vue incroyable. À côté de l'entrée se trouve un WC séparé. En haut, la mezzanine aménagée abrite actuellement deux grands bureaux. Il est bien sûr possible d'utiliser cet espace à d'autres fins. Au sous-sol se trouvent une cave, une grande buanderie avec une cave à vin et un garage pour deux voitures. A l'extérieur, derrière la résidence, se trouvent 4 autres places de parking extérieures pour les voitures. Coup de coeur assuré. Il s'agit d'une perle rare que l'on ne trouve pas souvent.

EQUIPEMENTS

Terrasse	Balcon
Jardin	Cave
Alarme	2 Empl. intérieurs
4 Empl. extérieurs	

INFORMATIONS

Type	Duplex
Transaction	Vente
Etat	Libre
Région	Centre
Visite 360	Disponible
Reference	#20086260

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

Hesperange 5852

Scannez-moi !

Ouvrez Google Maps ou Waze vers ce bien

LOYER POTENTIEL

RENDEMENT	LOYER / MOIS
2,00 %	2 917 EUR
2,50 %	3 646 EUR
3,00 %	**4 375 EUR**

Estimation brute - charges non comprises, ni deduites.

SIMULATIONS FINANCIERES

Prix de reference : 1 750 000 € - Toutes les valeurs ci-dessous sont calculees sur ce montant.

FRAIS D'ACQUISITION

	INVEST.	1 ACQ.	2 ACQ.
Droits enreg. + transcr. (7 %)	122 500 €	122 500 €	122 500 €
Bellegen Akt - credit d'impot	-	- 40 000 €	- 80 000 €
Droits nets dus a l'Etat	122 500 €	82 500 €	42 500 €
Honoraires notaire (HT)	2 900 €	2 900 €	2 900 €
TVA 17 % sur honoraires	493 €	493 €	493 €
Debours & frais admin.	550 €	550 €	550 €
TOTAL FRAIS	**126 443 €**	**86 443 €**	**46 443 €**
En % du prix	7,23 %	4,94 %	2,65 %
PRIX + FRAIS	**1 876 443 €**	**1 836 443 €**	**1 796 443 €**

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 €	175 000 €	350 000 €	525 000 €
Montant emprunte	1 750 000 €	1 575 000 €	1 400 000 €	1 225 000 €
MENSUALITE	**8 761 €**	**7 885 €**	**7 009 €**	**6 133 €**
Fonds propres	**46 443 €**	**221 443 €**	**396 443 €**	**571 443 €**

Mensualite sur 25 ans au taux fixe de 3,50 %, hors assurance et frais de dossier. Fonds propres = apport + frais d'acquisition (46 443 €). 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 E) : 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	**4 375 €/mois**
Fourchette	4 069 € - 4 681 €
Revenus annuels	52 500 €
Rendement net approx.	**2,20 %**

RENDEMENT BRUT	LOYER / MOIS	REVENUS / AN
2,00 %	2 917 €	35 000 €
2,50 %	3 646 €	43 750 €
3,00 %	4 375 €	52 500 €
3,50 %	5 104 €	61 250 €
4,00 %	5 833 €	70 000 €
4,50 %	6 563 €	78 750 €
5,00 %	7 292 €	87 500 €

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
1 750 000 €	**46 443 €**	**1 796 443 €**

Fonds propres minimum a la signature (frais d'acquisition, l'apport s'y ajoute selon votre situation) : **46 443 €**

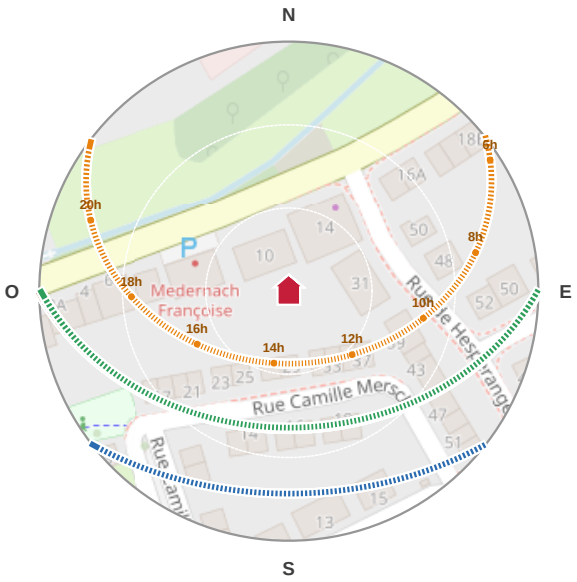
Interets du credit en sus, selon le montant emprunte : env. 50 187 € par tranche de 100 000 € sur 25 ans a 3,50 %.

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

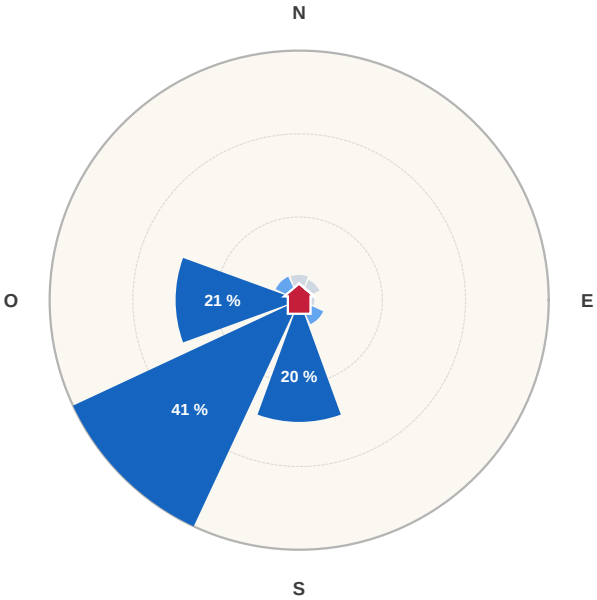
Informations calculées au centre de la localité — exclusivité iMMOSOLUTIONS

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.

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

TRANSPORTS EN COMMUN (CENTRE DE LA LOCALITÉ)

ARRÊTS DE BUS

- **Rue de Hesperange / Rue Wercollier** — 130 m · 2 min à pied
- **Jeunesse Sacrifiée (N°24)** — 170 m · 3 min à pied
- **Hesperange, Urbengsschlass** — 180 m · 3 min à pied
  Lignes : 412, 413, 414, 423, 424, 511, 655
- **Rue Wercollier / Route de Thionville** — 190 m · 3 min à pied

GARES

- **Howald** — 2,3 km · 36 min à pied
  Trains : CFL-60, 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