Agence Immobiliere - Grand-Duche de Luxembourg

**Ref. #20086293**

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



VENTE

# 1 159 853 EUR

## Maison - Biwer - 153.79 m2

Biwer L-6836

| 154 m2 | 4 | 1 | 1 | 1 | 2 | 12 m2 | 5,50 ar | 1 | 1 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SURFACE | CHAMBRES | SDB | SDD | WC SEP. | NIV. | TERRASSE | TERRAIN | EMPL. INT. | EMPL. EXT. |

## DESCRIPTION

iMMOSOLUTIONS vous propose à la vente, en état futur d'achèvement (VEFA), trois maisons unifamiliales neuves situées à Breinert, un charmant village de la commune de Biwer, dans un environnement calme et verdoyant, à proximité immédiate des champs, des prairies et de la forêt. Cette situation privilégiée permet de profiter d'un cadre de vie paisible tout en restant à seulement 10 minutes de Junglinster et à environ 20 minutes de Luxembourg-Ville. Ce nouveau projet immobilier, développé par REAL CONSTRUCTIONS S.à r.l. et conçu par Trust Architecture, comprend quatre maisons en rangée à l'architecture contemporaine, dont une est déjà vendue. Les trois maisons encore disponibles bénéficient d'une implantation sur un terrain légèrement en pente, permettant un aménagement harmonieux des espaces de vie sur trois niveaux, avec des terrasses et des jardins privatifs. Conçues pour offrir confort, luminosité et efficacité énergétique, les maisons répondent aux exigences de la classe énergétique A et sont équipées d'une pompe à chaleur. Le rez-de-chaussée comprend un hall d'entrée, un WC séparé, un garage ainsi qu'un bel espace de vie réunissant une cuisine ouverte, une salle à manger et un séjour donnant accès à une terrasse. L'étage accueille les chambres, un dressing et une salle de bains, tandis que le rez-de-jardin offre des espaces supplémentaires pouvant être aménagés en chambre, bureau, salle de jeux ou espace polyvalent, ainsi qu'une salle de douche, une cave, un local technique et une terrasse donnant sur le jardin. La maison A, située en bout de rangée, dispose d'une façade de 7,40 mètres, d'une surface habitable de 153,79 m² et d'un terrain de 5,50 ares. Elle comprend quatre chambres et une terrasse de 12 m². Son prix de vente est fixé à 1 159 853 €.La maison B, mitoyenne, présente une façade de 7,25 mètres et offre une surface habitable de 148,68 m² sur un terrain de 4,01 ares. Elle comprend trois chambres et une terrasse de 18 m². Elle offre également la possibilité d'aménager, en option, un studio indépendant au rez-de-jardin, avec cuisine et salle de bains. Son prix de vente est de 1 010 853 €.La maison C, également mitoyenne, bénéficie d'une façade de 7,25 mètres, d'une généreuse surface habitable de 203,06 m² et d'un terrain de 4,04 ares. Elle dispose de trois chambres et d'une terrasse de 21 m². Son prix de vente est fixé à 990 936 €.Dans le cadre de l'acquisition d'une résidence principale, les futurs propriétaires peuvent, sous réserve de remplir les conditions légales, bénéficier de plusieurs avantages fiscaux et aides financières. Les prix annoncés comprennent déjà l'application du taux super-réduit de TVA de 3 % sur la construction, sous réserve de l'accord de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA (AED), avec un avantage fiscal plafonné à 50 000 €. Dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement, les droits d'enregistrement sont calculés sur la seule valeur du terrain. Les acquéreurs éligibles peuvent également bénéficier du crédit d'impôt « Bëllegen Akt », pouvant atteindre 45 000 € par personne, ainsi que des aides Klimabonus applicables à l'installation d'une pompe à chaleur. Les frais de notaire et d'hypothèque restent à charge de l'acquéreur. La commune de Biwer offre un cadre de vie particulièrement agréable pour les familles, avec notamment une école fondamentale, une maison relais et des...

## EQUIPEMENTS

| | |
|---|---|
| Terrasse | Balcon |
| Jardin | Cave |
| 1 Empl. intérieur | 1 Empl. extérieur |

## INFORMATIONS

| | |
|---|---|
| Type | Maison |
| Transaction | Vente |
| Etat | Libre |
| Région | Est |
| Annee | 2026 |
| Reference | #20086293 |

## PERFORMANCE ENERGETIQUE

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

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

A

CLASSE DU BIEN
**26 - 50**
kWh/m²/an

### CLASSE ENERGETIQUE ET FINANCEMENT

Atout pour le financement : pour les classes A et B, les banques proposent souvent des conditions preferentielles (prets dits « verts », taux reduit). Le niveau de performance est pris en compte par les banques dans l'analyse du dossier de credit.

## LOCALISATION

GOOGLE MAPS WAZE

**Biwer L-6836**

**Scannez-moi !**

Ouvrez Google Maps ou Waze vers ce bien

## LOYER POTENTIEL

| RENDEMENT | LOYER / MOIS |
|---|---|
| 2,00 % | 1 933 EUR |
| 2,50 % | 2 416 EUR |
| **3,00 %** | **2 900 EUR** |

*Estimation brute - charges non comprises, ni deduites.*

# SIMULATIONS FINANCIERES

Prix de reference : 1 159 853 € - Toutes les valeurs ci-dessous sont calculees sur ce montant.

## FRAIS D'ACQUISITION

| | INVEST. | 1 ACQ. | 2 ACQ. |
|---|---|---|---|
| Droits enreg. + transcr. (7 %) | 81 190 € | 81 190 € | 81 190 € |
| Bellegen Akt - credit d'impot | - | - 40 000 € | - 80 000 € |
| Droits nets dus a l'Etat | 81 190 € | 41 190 € | 1 190 € |
| Honoraires notaire (HT) | 2 310 € | 2 310 € | 2 310 € |
| TVA 17 % sur honoraires | 393 € | 393 € | 393 € |
| Debours & frais admin. | 550 € | 550 € | 550 € |
| **TOTAL FRAIS** | **84 442 €** | **44 442 €** | **4 442 €** |
| En % du prix | 7,28 % | 3,83 % | 0,38 % |
| **PRIX + FRAIS** | **1 244 295 €** | **1 204 295 €** | **1 164 295 €** |

*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** | **2 900 €/mois** |
| Fourchette | 2 697 € - 3 103 € |
| Revenus annuels | 34 796 € |
| **Rendement net approx.** | **2,20 %** |

| RENDEMENT BRUT | LOYER / MOIS | REVENUS / AN |
|---|---|---|
| 2,00 % | 1 933 € | 23 197 € |
| 2,50 % | 2 416 € | 28 996 € |
| 3,00 % | 2 900 € | 34 796 € |
| 3,50 % | 3 383 € | 40 595 € |
| 4,00 % | 3 866 € | 46 394 € |
| 4,50 % | 4 349 € | 52 193 € |
| 5,00 % | 4 833 € | 57 993 € |

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

## PRIX UNITAIRE

| | |
|---|---|
| Surface retenue | 550 m2 |
| Soit | 5,50 ares |
| **PRIX AU METRE CARRE** | **2 108,82 €/m2** |
| Prix a l'are | 210 882 €/are |
| **Prix au m2, frais compris** | **2 116,90 €/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 |
|---|---|---|
| **1 159 853 €** | **4 442 €** | **1 164 295 €** |

Montant a financer sur fonds propres (prix + frais) : **1 164 295 €**

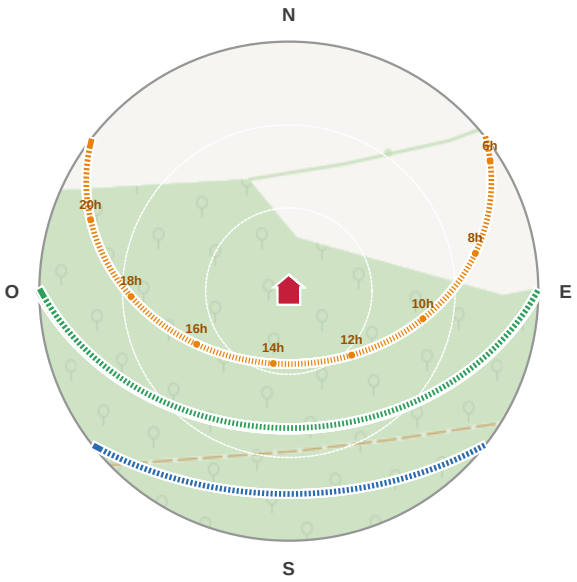
*Terrain non constructible : aucun financement hypothecaire n'est simule, les etablissements de credit ne financant pas ce type de foncier.*

*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

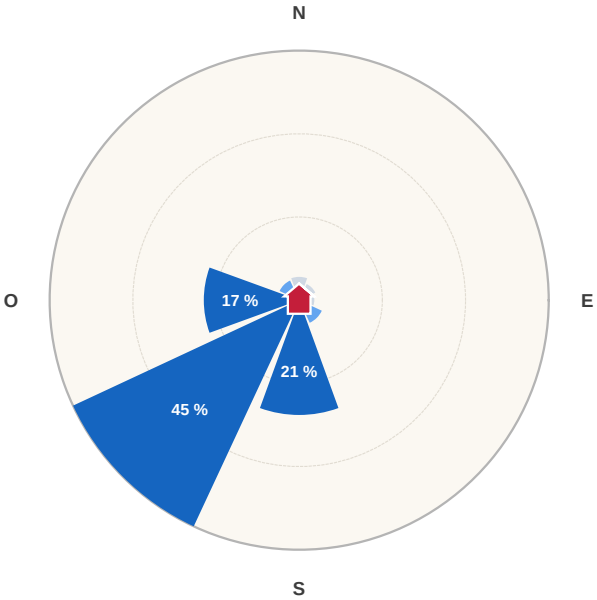
Informations calculées au centre de la localité — exclusivité iMMOSOLUTIONS

## COURSE DU SOLEIL




| SAISON | LEVER | COUCHER | JOURNÉE | MIDI |
|---|---|---|---|---|
| Printemps 21.3. | 06h35 | 18h48 | 12h13 | 41° |
| Été 21.6. | 05h26 | 21h46 | 16h19 | 64° |
| Automne 23.9. | 07h22 | 19h30 | 12h08 | 40° |
| Hiver 21.12. | 08h29 | 16h36 | 8h07 | 17° |

## CÔTÉ PLUIE & FAÇADES




Côté pluie : sud-ouest. Environ 83 % 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 Moselle. Façades : OpenStreetMap.*

## TRANSPORTS EN COMMUN (CENTRE DE LA LOCALITÉ)

### ARRÊTS DE BUS

- **Biwer, Klosmillen** — 650 m · 11 min à pied
  Lignes : 243, 244

### GARES

- **Betzdorf** — 2,2 km · 34 min à pied
  Trains : CFL-30, IC 37, RB83, RB87
- **Wecker** — 2,4 km · 37 min à pied
  Trains : CFL-30, IC 37, RB83, RB87

*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