Agence Immobiliere - Grand-Duche de Luxembourg

Ref. #20086293

08/11/2026 - immosolutions.lu
+352 35 78 17 / +352 691 500 677
info@immosolutions.lu

VENTE

1 159 853 EUR

Maison - Breinert - 153.79 m2

Breinert 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

BREINERT – TROIS MAISONS NEUVES EN CLASSE A, AU CALME DE LA CAMPAGNEiMMOSOLUTIONS vous propose, en vente en état futur d'achèvement (VEFA), trois maisons unifamiliales mitoyennes neuves à Breinert, petit village de la commune de Biwer. Les champs, les prés et la forêt commencent au bout de la rue. Le lycée de Junglinster est à dix minutes, Luxembourg-Ville à une vingtaine de minutes. LE PROJETLe projet compte 4 maisons en rangée. La maison D est déjà vendue, il en reste trois. Le terrain descend doucement vers le jardin. On entre dans la maison côté rue, et le séjour et la terrasse s'ouvrent à l'arrière, sur le jardin. Chaque maison a trois niveaux et un garage.- Classe énergétique A, pompe à chaleur- Rez-de-chaussée : entrée, WC, garage, cuisine ouverte sur la salle à manger et le séjour, terrasse- Étage : chambres, dressing et salle de bains- Rez-de-jardin : pièces à vivre supplémentaires (chambre, bureau ou salle de jeux), salle de douche, cave et local technique, terrasse côté jardinLES MAISONS DISPONIBLESMaison A – maison d'angle, façade de 7,40 m153,79 m² habitables, terrain de 5,50 ares, terrasse de 12 m², 4 chambresPrix : 1 159 853 €Maison B – maison mitoyenne, façade de 7,25 m148,68 m² habitables, terrain de 4,01 ares, terrasse de 18 m², 3 chambresEn option : un studio indépendant au rez-de-jardin, avec cuisine et salle de bainsPrix : 1 010 853 €Maison C – maison mitoyenne, façade de 7,25 m203,06 m² habitables, terrain de 4,04 ares, terrasse de 21 m², 3 chambresPrix : 990 936 €AIDES À L'ACHAT (résidence principale)- TVA à 3 % au lieu de 17 % sur la construction, déjà comprise dans le prix (sous réserve de l'accord de l'AED, avantage plafonné à 50 000 €)- En VEFA, les droits d'enregistrement ne portent que sur la part terrain- Crédit d'impôt Bëllegen Akt jusqu'à 45 000 € par acheteur- Prime Klimabonus pour la pompe à chaleurFrais de notaire et d'hypothèque en sus. LA SITUATIONÉcole fondamentale, maison relais et crèche dans la commune. Lycées à moins de vingt minutes, dont le lycée public international de Junglinster. Bus 274 et Ruffbus communal. Accès autoroute, Grevenmacher et la Moselle tout proches. Promoteur : REAL CONSTRUCTIONS S.à r.l.Architecte : Trust ArchitectureDurée des travaux : environ 18 mois à partir du début du chantierPlans, cahier des charges, dossier pour la banque et simulateur de coûts :breinert.immosolutions.luPour une visite ou des renseignements :Pierre Kreitz – +352 691 501 203iMMOSOLUTIONS – votre agence immobilière depuis 2006

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

Breinert 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 €**

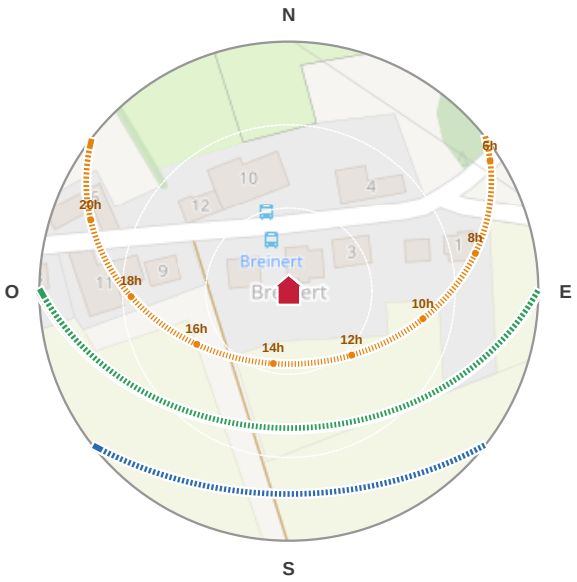
Terrain non constructible : aucun financement hypothecaire n'est simule, les etablissements de credit ne financant pas ce type de foncier.

Simulations indicatives etablies au 08/11/2026 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

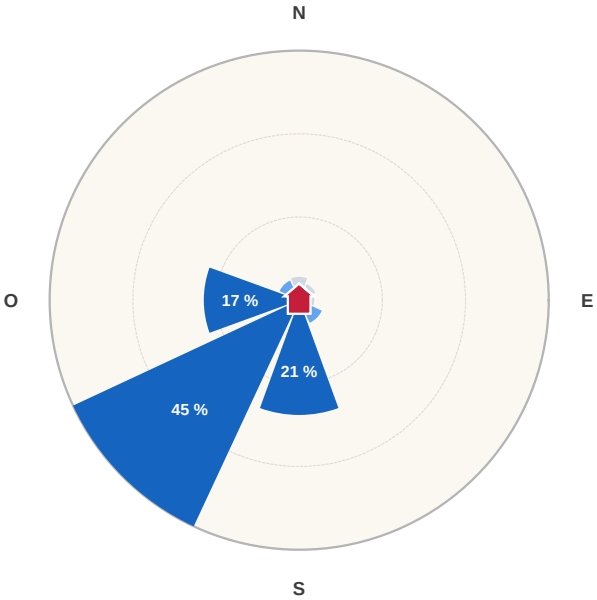
Informations calculées au centre de la localité — exclusivité iMMOSOLUTIONS

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.

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