Agence Immobiliere - Grand-Duche de Luxembourg

Ref. #20086295

29/11/2026 - immosolutions.lu

+352 35 78 17 / +352 691 500 677
info@immosolutions.lu



VENTE

990 936 EUR

Maison - Biwer - 203.06 m2

Biwer

203 m2	3	1	1	1	21 m2	4,04 ar	1	2026
SURFACE	CHAMBRES	SDB	SDD	WC SEP.	TERRASSE	TERRAIN	EMPL. EXT.	ANNEE

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. extérieur	

INFORMATIONS

Type	Maison
Transaction	Vente
Etat	Libre
Annee	2026
Reference	#20086295

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

Scannez-moi !

Ouvrez Google Maps ou Waze vers ce bien

LOYER POTENTIEL

RENDEMENT	LOYER / MOIS
2,00 %	1 652 EUR
2,50 %	2 064 EUR
3,00 %	**2 477 EUR**

Estimation brute - charges non comprises, ni deduites.

SIMULATIONS FINANCIERES

Prix de reference : 990 936 € - Toutes les valeurs ci-dessous sont calculees sur ce montant.

FRAIS D'ACQUISITION

	INVEST.	1 ACQ.	2 ACQ.
Droits enreg. + transcr. (7 %)	69 366 €	69 366 €	69 366 €
Bellegen Akt - credit d'impot	-	- 40 000 €	- 69 266 €
Droits nets dus a l'Etat	69 366 €	29 366 €	100 €
Honoraires notaire (HT)	2 141 €	2 141 €	2 141 €
TVA 17 % sur honoraires	364 €	364 €	364 €
Debours & frais admin.	550 €	550 €	550 €
TOTAL FRAIS	**72 420 €**	**32 420 €**	**3 155 €**
En % du prix	7,31 %	3,27 %	0,32 %
PRIX + FRAIS	**1 063 356 €**	**1 023 356 €**	**994 091 €**

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	**2 477 €/mois**
Fourchette	2 304 € - 2 651 €
Revenus annuels	29 728 €
Rendement net approx.	**2,20 %**

RENDEMENT BRUT	LOYER / MOIS	REVENUS / AN
2,00 %	1 652 €	19 819 €
2,50 %	2 064 €	24 773 €
3,00 %	2 477 €	29 728 €
3,50 %	2 890 €	34 683 €
4,00 %	3 303 €	39 637 €
4,50 %	3 716 €	44 592 €
5,00 %	4 129 €	49 547 €

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

PRIX UNITAIRE

Surface retenue	404 m2
Soit	4,04 ares
PRIX AU METRE CARRE	**2 452,81 €/m2**
Prix a l'are	245 281 €/are
Prix au m2, frais compris	**2 460,62 €/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
990 936 €	**3 155 €**	**994 091 €**

Montant a financer sur fonds propres (prix + frais) : **994 091 €**

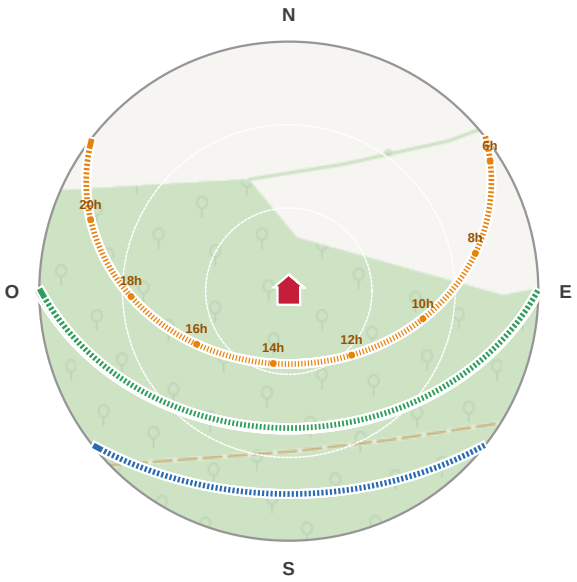
Terrain non constructible : aucun financement hypothecaire n'est simule, les etablissements de credit ne financant pas ce type de foncier.

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

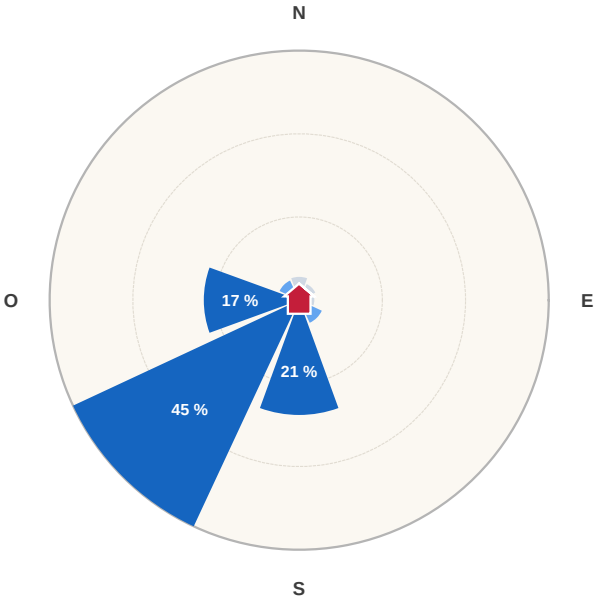
Informations calculées au centre de la localité — exclusivité iMMOSOLUTIONS

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