Agence Immobiliere - Grand-Duche de Luxembourg

Ref. #20086308

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



VENTE

580 000 EUR

Appartement - Luxembourg-Bonnevoie - 69.41 m2

125-129, Rue de Bonnevoie, Luxembourg-Bonnevoie

69 m2	1	1	1	6	1976
SURFACE	CHAMBRE	SDB	WC SEP.	NIV.	ANNEE

DESCRIPTION

IMMOSOLUTIONS vous propose à la vente un appartement d'environ 70 m² à rafraîchir, idéalement situé au 125, rue de Bonnevoie — à quelques minutes à pied de la Gare Centrale de Luxembourg, des lignes de tram, des bus et du centre-ville. Ce bien à rénover offre une base solide et un potentiel de valorisation exceptionnel : à vous de lui insuffler votre style, votre âme, votre vision. Grâce à sa disposition optimale, vous avez la possibilité de créer une seconde chambre à la place de la cuisine actuelle et de déplacer la cuisine dans le séjour pour aménager une magnifique pièce de vie ouverte. Un terrain de jeu idéal pour les amateurs de beaux projets, les investisseurs avisés ou les primo-accédants souhaitant se constituer un patrimoine sur mesure — au prix juste, dans un quartier qui ne cesse de prendre de la valeur. Dès l'entrée, l'appartement séduit par sa luminosité généreuse et son excellente exposition. Le séjour, spacieux et accueillant, s'ouvre sur un balcon privatif — votre petit coin de ciel en pleine ville, parfait pour le café du matin ou les dîners aux beaux jours. La chambre, calme et lumineuse, offre un véritable espace de repos. La salle de bain avec baignoire promet de vrais moments de détente, tandis qu'un WC séparé pour les invités apporte le confort supplémentaire que l'on apprécie au quotidien — un vrai atout, rare dans les appartements de cette taille. Côté rangements, ce bien fait toute la différence : il dispose d'une grande cave privative — idéale pour le vin, les vélos, les affaires de saison ou tout simplement pour libérer les espaces de vie. Libre de suite.

EQUIPEMENTS

Cave	Ascenseur

INFORMATIONS

Type	Appartement
Transaction	Vente
Etat	Libre
Région	Centre
Annee	1976
Visite 360	Disponible
Reference	#20086308

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		176 - 250 kWh/m²/an
F		251 - 350 kWh/m²/an
G	G	**351 - 500 kWh/m²/an**
H		501 - 700 kWh/m²/an
I		> 700 kWh/m²/an

G

CLASSE DU BIEN
351 - 500
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

125-129, Rue de Bonnevoie, Luxembourg-Bonnevoie

Scannez-moi !

Ouvrez Google Maps ou Waze vers ce bien

LOYER POTENTIEL

RENDEMENT	LOYER / MOIS
2,00 %	967 EUR
2,50 %	1 208 EUR
3,00 %	**1 450 EUR**

Estimation brute - charges non comprises, ni deduites.

SIMULATIONS FINANCIERES

Prix de reference : 580 000 € - Toutes les valeurs ci-dessous sont calculees sur ce montant.

FRAIS D'ACQUISITION

	INVEST.	1 ACQ.	2 ACQ.
Droits enreg. + transcr. (7 %)	40 600 €	40 600 €	40 600 €
Bellegen Akt - credit d'impot	-	- 40 000 €	- 40 500 €
Droits nets dus a l'Etat	40 600 €	600 €	100 €
Honoraires notaire (HT)	1 730 €	1 730 €	1 730 €
TVA 17 % sur honoraires	294 €	294 €	294 €
Debours & frais admin.	550 €	550 €	550 €
TOTAL FRAIS	**43 174 €**	**3 174 €**	**2 674 €**
En % du prix	7,44 %	0,55 %	0,46 %
PRIX + FRAIS	**623 174 €**	**583 174 €**	**582 674 €**

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 €	58 000 €	116 000 €	174 000 €
Montant emprunte	580 000 €	522 000 €	464 000 €	406 000 €
MENSUALITE	**2 904 €**	**2 613 €**	**2 323 €**	**2 033 €**
Fonds propres	**2 674 €**	**60 674 €**	**118 674 €**	**176 674 €**

Mensualite sur 25 ans au taux fixe de 3,50 %, hors assurance et frais de dossier. Fonds propres = apport + frais d'acquisition (2 674 €). 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 G) : 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	**1 450 €/mois**
Fourchette	1 349 € - 1 552 €
Revenus annuels	17 400 €
Rendement net approx.	**2,20 %**

RENDEMENT BRUT	LOYER / MOIS	REVENUS / AN
2,00 %	967 €	11 600 €
2,50 %	1 208 €	14 500 €
3,00 %	1 450 €	17 400 €
3,50 %	1 692 €	20 300 €
4,00 %	1 933 €	23 200 €
4,50 %	2 175 €	26 100 €
5,00 %	2 417 €	29 000 €

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
580 000 €	**2 674 €**	**582 674 €**

Fonds propres minimum a la signature (frais d'acquisition, l'apport s'y ajoute selon votre situation) : **2 674 €**

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

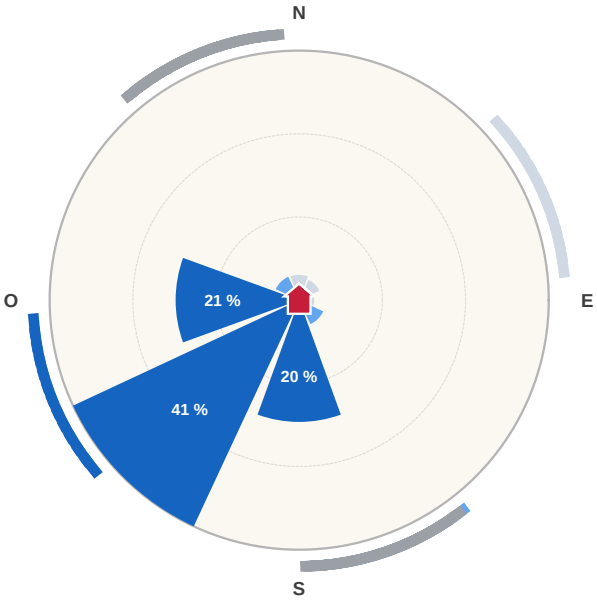
Informations calculées à l'adresse exacte du bien — exclusivité iMMOSOLUTIONS

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.

Façade O - 21 m	Côté pluie
Façade S - 4 m	Exposition moyenne
Façade NE - 22 m	Protégé
Façade N - 12 m	Mur mitoyen
Façade S - 10 m	Mur mitoyen

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

ENVIRONNEMENT & RISQUES À L'ADRESSE

Bruit aérien
Jour 60–64 dB · Nuit 50–54 dB

Zone de protection des eaux
Dans une zone de protection d'eau potable
Restrictions possibles (citerne à mazout, géothermie, assainissement).

Bruit routier
Moins de 55 dB le jour (hors zone cartographiée)

Patrimoine protégé
Aucun immeuble ou site protégé à cette adresse

Site potentiellement pollué (CASIPO)
Parcelle inscrite au cadastre CASIPO — Hollerich, Bonnevoie(B), 713 / 8789
Une inscription ne signifie pas une pollution avérée. Renseignez-vous auprès de l'Administration de l'environnement.

Zone inondable
Hors zone inondable cartographiée

Bruit ferroviaire
Moins de 55 dB le jour (hors zone cartographiée)

Information indicative à l'adresse du bien. Seules les données officielles font foi. Source : geoportail.lu (cartes de bruit 2021, zones inondables, CASIPO, INPA)

TRANSPORTS EN COMMUN À PROXIMITÉ

ARRÊTS DE BUS

Bonnevoie, Léon XIII — 40 m · 1 min à pied
Lignes : 2, 3, 5, 7, 33, 461, CN8

Bonnevoie, Fraternité — 200 m · 4 min à pied
Lignes : 3, 5, 33, CN8

Bonnevoie, Vannérus — 210 m · 4 min à pied
Lignes : 2, 7, 461

GARES

Luxembourg — 410 m · 7 min à pied
Trains : 9877, 9896, CFL-10, CFL-30, CFL-50, CFL-60, CFL-70, IC-16, IC-33, IC 37, L-12, L 01, RB83, RB87

Hollerich — 1,3 km · 21 min à pied
Trains : CFL-70, 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