Agence Immobiliere - Grand-Duche de Luxembourg

Ref. #20086326

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



VENTE

885 000 EUR

Appartement - Schifflange - 99 m2

Schifflange 3813

99 m2	3	1	1	1	3	1	2012
SURFACE	CHAMBRES	SDB	SDD	WC SEP.	NIV.	PARKING INT.	ANNEE

DESCRIPTION

Schifflange (nommée Schëffleng en luxembourgeois et Schifflingen en allemand) est une charmante localité luxembourgeoise qui jouxte la commune du même nom, située dans le canton d'Esch-sur-Alzette. Nous vous proposons un superbe appartement d'une surface habitable de 99m2, idéalement situé au 1er étage d'une résidence construite en 2012. Cet appartement se compose d'un hall d'entrée accueillant, d'un spacieux séjour agrémenté d'une salle à manger et d'une magnifique cuisine équipée ouverte. Il dispose également d'une salle de douche, d'une salle de bain équipée d'une baignoire et d'une douche, d'un débarras comprenant une buanderie privative, ainsi que de trois confortables chambres à coucher. Vous apprécierez également sa splendide terrasse, idéale pour profiter des beaux jours, ainsi qu'une cave spacieuse et un emplacement intérieur pour une voiture, assurant un confort optimal au quotidien. Cet appartement est disponible immédiatement. Parmi ses nombreux atouts, vous bénéficierez du triple vitrage assurant une isolation phonique et thermique de qualité, des volets électriques pour plus de commodité et de sécurité, d'une porte blindée renforçant la sécurité de votre foyer, ainsi que d'un vidéophone pour un contrôle d'accès facilité et une tranquillité d'esprit accrue. Le chauffage au sol procure une chaleur douce et homogène, tandis que le câblage enceintes et informatique intégré dans les murs assure une connectivité moderne et discrète. N'hésitez pas à nous contacter pour organiser une visite et découvrir par vous-même le confort et le charme de cet appartement à Schifflange.

EQUIPEMENTS

Terrasse	Cave
Ascenseur	1 Parking int.

INFORMATIONS

Type	Appartement
Transaction	Vente
Etat	Libre
Région	Sud
Annee	2012
Visite 360	Disponible
Reference	#20086326

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	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

C

CLASSE DU BIEN
76 - 125
kWh/m²/an

CLASSE ENERGETIQUE ET FINANCEMENT

Classe intermediaire : conditions de credit generalement standard. Des travaux d'amelioration energetique peuvent etre inclus dans le pret et beneficier des aides publiques (Klimabonus). Le niveau de performance est pris en compte par les banques dans l'analyse du dossier de credit.

LOCALISATION

GOOGLE MAPS WAZE

Schifflange 3813

Scannez-moi !

Ouvrez Google Maps ou Waze vers ce bien

LOYER POTENTIEL

RENDEMENT	LOYER / MOIS
2,00 %	1 475 EUR
2,50 %	1 844 EUR
3,00 %	**2 213 EUR**

Estimation brute - charges non comprises, ni deduites.

SIMULATIONS FINANCIERES

Prix de reference : 885 000 € - Toutes les valeurs ci-dessous sont calculees sur ce montant.

FRAIS D'ACQUISITION

	INVEST.	1 ACQ.	2 ACQ.
Droits enreg. + transcr. (7 %)	61 950 €	61 950 €	61 950 €
Bellegen Akt - credit d'impot	-	- 40 000 €	- 61 850 €
Droits nets dus a l'Etat	61 950 €	21 950 €	100 €
Honoraires notaire (HT)	2 035 €	2 035 €	2 035 €
TVA 17 % sur honoraires	346 €	346 €	346 €
Debours & frais admin.	550 €	550 €	550 €
TOTAL FRAIS	**64 881 €**	**24 881 €**	**3 031 €**
En % du prix	7,33 %	2,81 %	0,34 %
PRIX + FRAIS	**949 881 €**	**909 881 €**	**888 031 €**

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 €	88 500 €	177 000 €	265 500 €
Montant emprunte	885 000 €	796 500 €	708 000 €	619 500 €
MENSUALITE	**4 431 €**	**3 987 €**	**3 544 €**	**3 101 €**
Fonds propres	**3 031 €**	**91 531 €**	**180 031 €**	**268 531 €**

Mensualite sur 25 ans au taux fixe de 3,50 %, hors assurance et frais de dossier. Fonds propres = apport + frais d'acquisition (3 031 €). 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 C) : 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	**2 213 €/mois**
Fourchette	2 058 € - 2 367 €
Revenus annuels	26 550 €
Rendement net approx.	**2,20 %**

RENDEMENT BRUT	LOYER / MOIS	REVENUS / AN
2,00 %	1 475 €	17 700 €
2,50 %	1 844 €	22 125 €
3,00 %	2 213 €	26 550 €
3,50 %	2 581 €	30 975 €
4,00 %	2 950 €	35 400 €
4,50 %	3 319 €	39 825 €
5,00 %	3 688 €	44 250 €

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
885 000 €	**3 031 €**	**888 031 €**

Fonds propres minimum a la signature (frais d'acquisition, l'apport s'y ajoute selon votre situation) : **3 031 €**

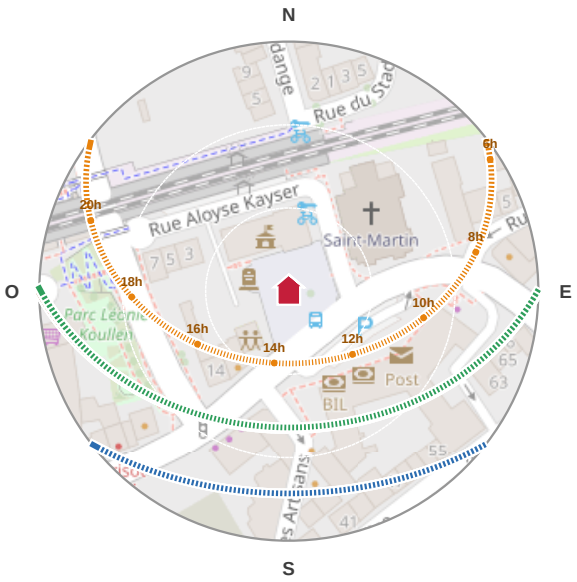
Interets du credit en sus, selon le montant emprunte : env. 50 187 € par tranche de 100 000 € sur 25 ans a 3,50 %.

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

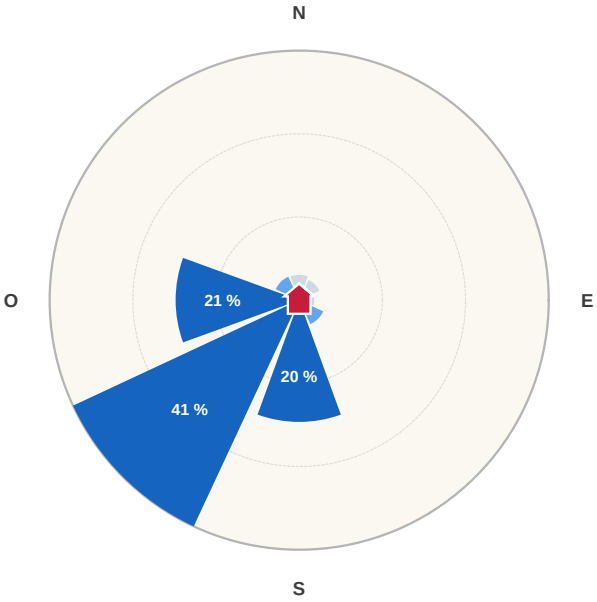
Informations calculées au centre de la localité — exclusivité iMMOSOLUTIONS

COURSE DU SOLEIL



SAISON	LEVER	COUCHER	JOURNÉE	MIDI
Printemps 21.3.	06h36	18h50	12h13	41°
Été 21.6.	05h29	21h46	16h17	64°
Automne 23.9.	07h23	19h32	12h08	40°
Hiver 21.12.	08h29	16h38	8h09	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

- **Schifflange, Stadhaus** — 20 m · 1 min à pied
  Lignes : 4, 612
- **Schifflange, Niddeschgaass** — 320 m · 5 min à pied
  Lignes : 4, 612
- **École Nelly Stein** — 320 m · 5 min à pied
- **Schifflange, Huele Wee** — 320 m · 6 min à pied
  Lignes : 4

GARES

- **Schifflange** — 150 m · 3 min à pied
  Trains : CFL-60, RE
- **Esch-sur-Alzette** — 2,4 km · 38 min à pied
  Trains : CFL-60, CFL-60c, 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