Agence Immobiliere - Grand-Duche de Luxembourg

Ref. #20086385

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



VENTE | ACTE EN ATTENTE

595 000 EUR

Appartement - Howald - 63 m2

37, Rangwee, Howald 2412

63 m2	1	1	1	3	1	2006
SURFACE	CHAMBRE	SDB	WC SEP.	NIV.	PARKING INT.	ANNEE

DESCRIPTION

Très bel appartement d'environ 63 m² idéalement situé dans un emplacement exclusif à Howald. Il se trouve au rez-de-chaussée, à proximité immédiate de l'arrêt de tram et en face de la nouvelle station-service. Toutefois, grâce à son orientation à l'arrière du bâtiment, il bénéficie d'un environnement calme, à l'abri de toute nuisance. Un véhicule n'est pas indispensable pour ce bien. La façade de la résidence a été entièrement rénovée à neuf, offrant ainsi une copropriété modernisée et valorisée sur le long terme. Les frais relatifs à ces travaux ont été intégralement pris en charge par le propriétaire actuel. L'appartement se compose d'un hall d'entrée, d'un WC séparé, d'une belle cuisine équipée individuelle, d'un agréable séjour avec salle à manger, ainsi que d'une grande chambre à coucher avec salle de bain attenante. Une superbe terrasse est accessible à la fois depuis le séjour et la cuisine, apportant un véritable espace de vie extérieur. Une cave vient compléter ce bien. Le quartier de Howald est l'un des secteurs résidentiels les plus recherchés aux portes de Luxembourg-ville. Il bénéficie d'un emplacement stratégique, à quelques minutes du centre-ville et à proximité immédiate du quartier dynamique de la Cloche d'Or, avec ses nombreux commerces, bureaux, restaurants et le centre commercial Auchan. Parfaitement desservi par les transports en commun (tramway, bus et gare de Howald), le quartier permet des déplacements rapides et efficaces au quotidien. L'accès aux grands axes autoroutiers se fait en quelques minutes, un atout considérable notamment pour les frontaliers. Alliant tranquillité résidentielle et dynamisme urbain, Howald offre un cadre de vie complet avec écoles, crèches, espaces verts, infrastructures sportives et services de proximité. Un bien idéal pour une résidence principale comme pour un investissement de qualité.

EQUIPEMENTS

Terrasse	Cave
Ascenseur	Alarme
1 Parking int.	

INFORMATIONS

Type	Appartement
Transaction	Vente
Etat	Acte en attente
Région	Centre
Annee	2006
Visite 360	Disponible
Reference	#20086385

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	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

E

CLASSE DU BIEN
176 - 250
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

37, Rangwee, Howald 2412

Scannez-moi !

Ouvrez Google Maps ou Waze vers ce bien

LOYER POTENTIEL

RENDEMENT	LOYER / MOIS
2,00 %	992 EUR
2,50 %	1 240 EUR
3,00 %	**1 488 EUR**

Estimation brute - charges non comprises, ni deduites.

SIMULATIONS FINANCIERES

Prix de reference : 595 000 € - Toutes les valeurs ci-dessous sont calculees sur ce montant.

FRAIS D'ACQUISITION

	INVEST.	1 ACQ.	2 ACQ.
Droits enreg. + transcr. (7 %)	41 650 €	41 650 €	41 650 €
Bellegen Akt - credit d'impot	-	- 40 000 €	- 41 550 €
Droits nets dus a l'Etat	41 650 €	1 650 €	100 €
Honoraires notaire (HT)	1 745 €	1 745 €	1 745 €
TVA 17 % sur honoraires	297 €	297 €	297 €
Debours & frais admin.	550 €	550 €	550 €
TOTAL FRAIS	**44 242 €**	**4 242 €**	**2 692 €**
En % du prix	7,44 %	0,71 %	0,45 %
PRIX + FRAIS	**639 242 €**	**599 242 €**	**597 692 €**

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 €	59 500 €	119 000 €	178 500 €
Montant emprunte	595 000 €	535 500 €	476 000 €	416 500 €
MENSUALITE	**2 979 €**	**2 681 €**	**2 383 €**	**2 085 €**
Fonds propres	**2 692 €**	**62 192 €**	**121 692 €**	**181 192 €**

Mensualite sur 25 ans au taux fixe de 3,50 %, hors assurance et frais de dossier. Fonds propres = apport + frais d'acquisition (2 692 €). 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 E) : 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	**1 488 €/mois**
Fourchette	1 383 € - 1 592 €
Revenus annuels	17 850 €
Rendement net approx.	**2,20 %**

RENDEMENT BRUT	LOYER / MOIS	REVENUS / AN
2,00 %	992 €	11 900 €
2,50 %	1 240 €	14 875 €
3,00 %	1 488 €	17 850 €
3,50 %	1 735 €	20 825 €
4,00 %	1 983 €	23 800 €
4,50 %	2 231 €	26 775 €
5,00 %	2 479 €	29 750 €

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
595 000 €	**2 692 €**	**597 692 €**

Fonds propres minimum a la signature (frais d'acquisition, l'apport s'y ajoute selon votre situation) : **2 692 €**

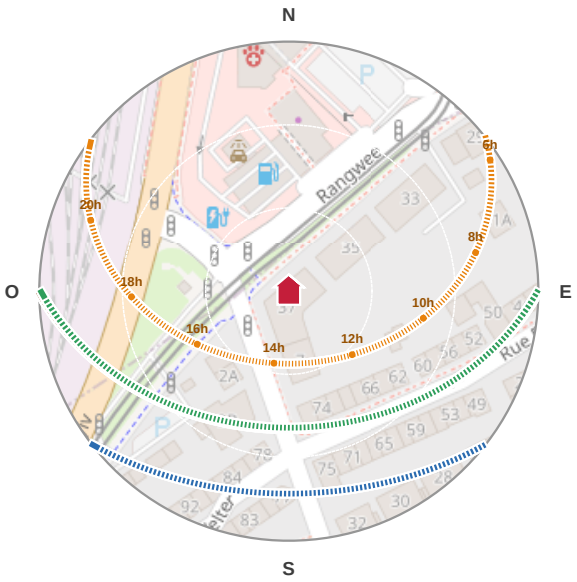
Interets du credit en sus, selon le montant emprunte : env. 50 187 € par tranche de 100 000 € sur 25 ans a 3,50 %.

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

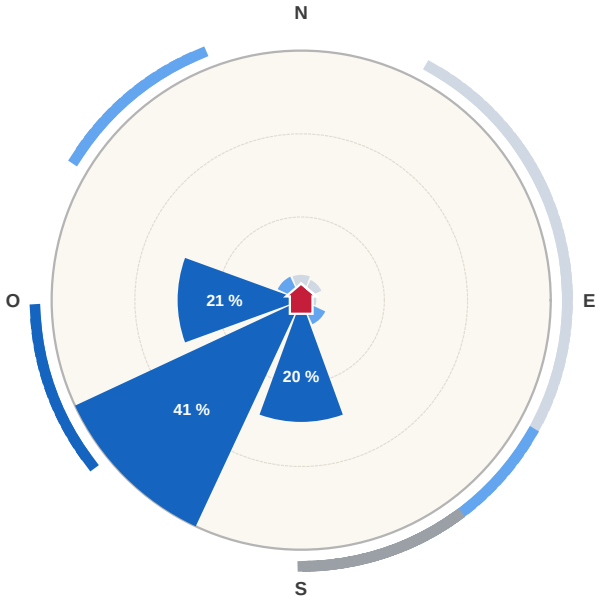
Informations calculées à l'adresse exacte du bien — exclusivité iMMOSOLUTIONS

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 - 22 m	Côté pluie
Façade NO - 25 m	Exposition moyenne
Façade SE - 14 m	Exposition moyenne
Façade NE - 15 m	Protégé
Façade E - 10 m	Protégé
Façade E - 3 m	Protégé

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

ENVIRONNEMENT & RISQUES À L'ADRESSE

- **Bruit routier**
  Jour 70–74 dB · Nuit 60–64 dB
- **Site potentiellement pollué (CASIPO)**
  Parcelle inscrite au cadastre CASIPO — Hesperange, Hesperange(A), 1117 / 6063
  Une inscription ne signifie pas une pollution avérée. Renseignez-vous auprès de l'Administration de l'environnement.
- **Bruit ferroviaire**
  Moins de 55 dB le jour (hors zone cartographiée)
- **Bruit aérien**
  Jour 55–59 dB · Nuit 45–49 dB
- **Zone de protection des eaux**
  Dans une zone de protection d'eau potable
  Restrictions possibles (citerne à mazout, géothermie, assainissement).
- **Zone inondable**
  Hors zone inondable cartographiée
- **Patrimoine protégé**
  Aucun immeuble ou site protégé à cette adresse

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

- **Howald, 9 mai 1944** — 240 m · 4 min à pied
  Lignes : 3
- **Bonnevoie, Lycée Bouneweg PE** — 300 m · 5 min à pied
  Lignes : 2, 3, 5, 23, 29, 223, 402, 411, 412, 413, 414, 421, 422, 423

GARES

- **Howald** — 840 m · 14 min à pied
  Trains : C40+, C50, C50+, CFL-60, RE
- **Luxembourg** — 1,4 km · 23 min à pied
  Trains : 9877, 9896, C40+, C50, C50+, CFL-10, CFL-30, CFL-50, CFL-60, CFL-70, IC-16, IC-33, IC 37, K59

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