Agence Immobiliere - Grand-Duche de Luxembourg

Ref. #20086392

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



VENTE

932 750 EUR

Terrain - Munsbach

Munsbach 5372

4,55 ar	2024
TERRAIN	ANNEE

DESCRIPTION

Munsbach est renommée pour son cadre pittoresque, incluant le château historique de Munsbach et son jardin de roses environnant. Située à proximité de la ville de Luxembourg, cette localité allie charme et accessibilité au sein du pays.+++ https://www.umschennbierg.lu +++Nous proposons en exclusivité un magnifique terrain LOT 8 (1176/4521 - 4.55 ares) à bâtir. ATTENTION: Ce terrain à bâtir ne convient que pour la construction d'une petite résidence de 3 à 4 unités. Sans contrat de construction dans un nouveau lotissement "Um Schennbierg". En aucun cas, une maison individuelle ou jumelée ne peut être construite sur ce terrain. Le terrain est stratégiquement situé à proximité de la gare de Munsbach et de nombreux commerces. Il offre un accès facile aux grands axes routiers, permettant de rejoindre le quartier financier de Luxembourg-Kirchberg en seulement 10 minutes. Documentation et plans disponibles sur simple demande.

INFORMATIONS

Type	Terrain
Transaction	Vente
Etat	Libre
Région	Centre
Annee	2024
Reference	#20086392

LOCALISATION

GOOGLE MAPS

WAZE

Munsbach 5372

Scannez-moi !

Ouvrez Google Maps ou Waze vers ce bien

SIMULATIONS FINANCIERES

Prix de reference : 932 750 € - Toutes les valeurs ci-dessous sont calculees sur ce montant.

FRAIS D'ACQUISITION

	INVEST.	1 ACQ.	2 ACQ.
Droits enreg. + transcr. (7 %)	65 293 €	65 293 €	65 293 €
Bellegen Akt - credit d'impot	-	- 40 000 €	- 65 193 €
Droits nets dus a l'Etat	65 293 €	25 293 €	100 €
Honoraires notaire (HT)	2 083 €	2 083 €	2 083 €
TVA 17 % sur honoraires	354 €	354 €	354 €
Debours & frais admin.	550 €	550 €	550 €
TOTAL FRAIS	**68 279 €**	**28 279 €**	**3 087 €**
En % du prix	7,32 %	3,03 %	0,33 %
PRIX + FRAIS	**1 001 029 €**	**961 029 €**	**935 837 €**

Bellegen Akt : credit d'impot de 40 000 € par acquereur, utilisable une seule fois, terrain a batir - sous reserve de construction de 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 €	93 275 €	186 550 €	279 825 €
Montant emprunte	932 750 €	839 475 €	746 200 €	652 925 €
MENSUALITE	**4 670 €**	**4 203 €**	**3 736 €**	**3 269 €**
Fonds propres	**3 087 €**	**96 362 €**	**189 637 €**	**282 912 €**

Mensualite sur 25 ans au taux fixe de 3,50 %, hors assurance et frais de dossier. Fonds propres = apport + frais d'acquisition (3 087 €). Financement maximal usuel au Luxembourg (CSSF 20-08) : 100 % pour une premiere residence principale, 90 % pour une autre residence principale, 80 % pour un investissement.

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.

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
932 750 €	**3 087 €**	**935 837 €**

Fonds propres minimum a la signature (frais d'acquisition, l'apport s'y ajoute selon votre situation) : **3 087 €**

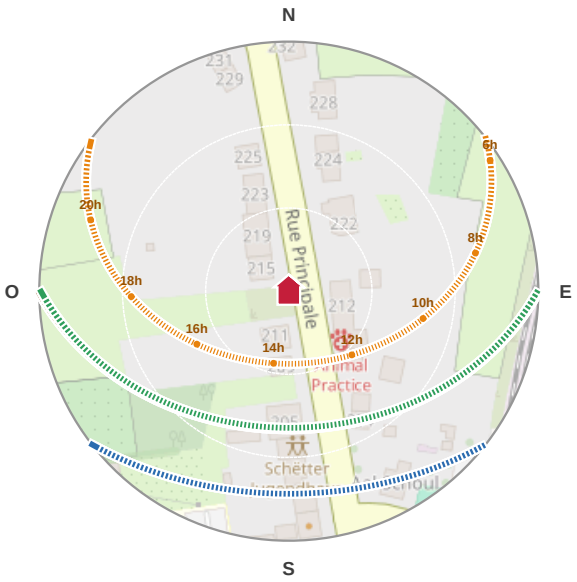
Interets du credit en sus, selon le montant emprunte : env. 50 187 € par tranche de 100 000 € sur 25 ans a 3,50 %.

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

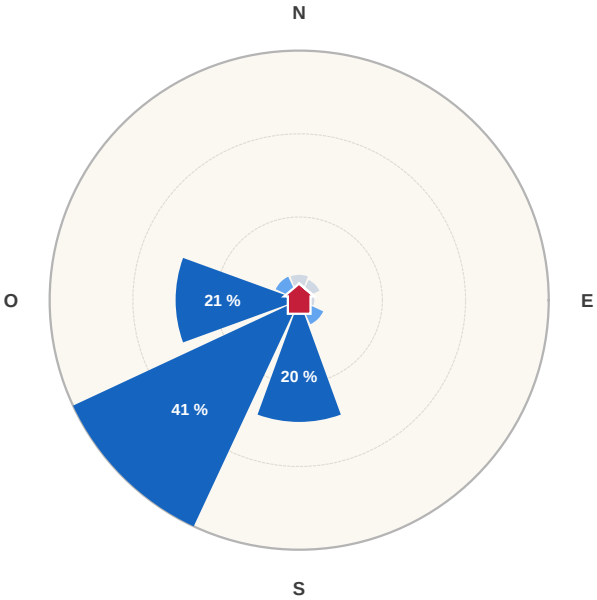
Informations calculées au centre de la localité — exclusivité iMMOSOLUTIONS

COURSE DU SOLEIL



SAISON	LEVER	COUCHER	JOURNÉE	MIDI
Printemps 21.3.	06h35	18h49	12h13	41°
Été 21.6.	05h27	21h46	16h19	64°
Automne 23.9.	07h22	19h31	12h08	40°
Hiver 21.12.	08h29	16h36	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.

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

TRANSPORTS EN COMMUN (CENTRE DE LA LOCALITÉ)

ARRÊTS DE BUS

- **Munsbach, Gare routière** — 140 m · 3 min à pied
  Lignes : 325, 327
- **Munsbach, Kulturzentrum** — 160 m · 3 min à pied
  Lignes : 324, 361
- **Munsbach, Minsber Baach** — 230 m · 4 min à pied
  Lignes : 324, 325, 327
- **Munsbach, Schlass Minsbech** — 470 m · 8 min à pied
  Lignes : 361

GARES

- **Munsbach** — 180 m · 3 min à pied
  Trains : CFL-30, IC 37, RB83, RB87
- **Oetrange** — 3,3 km
  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