Agence Immobiliere - Grand-Duche de Luxembourg

Ref. #20086429

29/11/2026 - immosolutions.lu

+352 35 78 17 / +352 691 500 677

info@immosolutions.lu



VENTE

1 550 000 EUR

Appartement - Hesperange - 185 m2

Hesperange 5884

185 m2	4	1	2	3
SURFACE	CHAMBRES	SDB	SDD	NIV.

DESCRIPTION

Nous vous proposons en exclusivité un triplex d'exception de ±185 m² (classe énergétique E/E), construit en 2004, traversant toute la résidence et réparti sur trois niveaux. Situé dans une résidence en retrait, ce bien rare séduit par son calme, sa luminosité et ses volumes généreux. Le premier niveau accueille une vaste cuisine équipée ouverte sur un spacieux séjour avec salle à manger, prolongé par deux balcons orientés à l'avant et à l'arrière, offrant une belle luminosité tout au long de la journée. Une buanderie privative et un WC séparé complètent ce niveau. À l'étage, un hall de nuit dessert trois chambres dont deux aux dimensions impressionnantes, ainsi qu'une salle de bain et une salle de douche. Le dernier niveau est entièrement consacré à une superbe suite parentale avec dressing et salle de douche. Une cave, un emplacement intérieur et deux-mplacements extérieurs viennent parfaire ce bien. La situation est idéale : à deux pas du parcours fitness « Émile Zahlen » et des sentiers forestiers pour randonnées et balades, la résidence allie nature et confort au quotidien. Les commerces locaux sont facilement accessibles, les bus desservent parfaitement le quartier et l'autoroute est atteignable en seulement 5 minutes. Un bien d'exception qui conjugue espace, confort et qualité de vie dans un cadre verdoyant et privilégié.

EQUIPEMENTS

Balcon

INFORMATIONS

Type	Appartement
Transaction	Vente
Etat	Libre
Région	Centre
Visite 360	Disponible
Reference	#20086429

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

Hesperange 5884

Scannez-moi !

Ouvrez Google Maps ou Waze vers ce bien

LOYER POTENTIEL

RENDEMENT	LOYER / MOIS
2,00 %	2 583 EUR
2,50 %	3 229 EUR
3,00 %	**3 875 EUR**

Estimation brute - charges non comprises, ni deduites.

SIMULATIONS FINANCIERES

Prix de reference : 1 550 000 € - Toutes les valeurs ci-dessous sont calculees sur ce montant.

FRAIS D'ACQUISITION

	INVEST.	1 ACQ.	2 ACQ.
Droits enreg. + transcr. (7 %)	108 500 €	108 500 €	108 500 €
Bellegen Akt - credit d'impot	-	- 40 000 €	- 80 000 €
Droits nets dus a l'Etat	108 500 €	68 500 €	28 500 €
Honoraires notaire (HT)	2 700 €	2 700 €	2 700 €
TVA 17 % sur honoraires	459 €	459 €	459 €
Debours & frais admin.	550 €	550 €	550 €
TOTAL FRAIS	**112 209 €**	**72 209 €**	**32 209 €**
En % du prix	7,24 %	4,66 %	2,08 %
PRIX + FRAIS	**1 662 209 €**	**1 622 209 €**	**1 582 209 €**

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 €	155 000 €	310 000 €	465 000 €
Montant emprunte	1 550 000 €	1 395 000 €	1 240 000 €	1 085 000 €
MENSUALITE	**7 760 €**	**6 984 €**	**6 208 €**	**5 432 €**
Fonds propres	**32 209 €**	**187 209 €**	**342 209 €**	**497 209 €**

Mensualite sur 25 ans au taux fixe de 3,50 %, hors assurance et frais de dossier. Fonds propres = apport + frais d'acquisition (32 209 €). 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	**3 875 €/mois**
Fourchette	3 604 € - 4 146 €
Revenus annuels	46 500 €
Rendement net approx.	**2,20 %**

RENDEMENT BRUT	LOYER / MOIS	REVENUS / AN
2,00 %	2 583 €	31 000 €
2,50 %	3 229 €	38 750 €
3,00 %	3 875 €	46 500 €
3,50 %	4 521 €	54 250 €
4,00 %	5 167 €	62 000 €
4,50 %	5 813 €	69 750 €
5,00 %	6 458 €	77 500 €

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
1 550 000 €	**32 209 €**	**1 582 209 €**

Fonds propres minimum a la signature (frais d'acquisition, l'apport s'y ajoute selon votre situation) : **32 209 €**

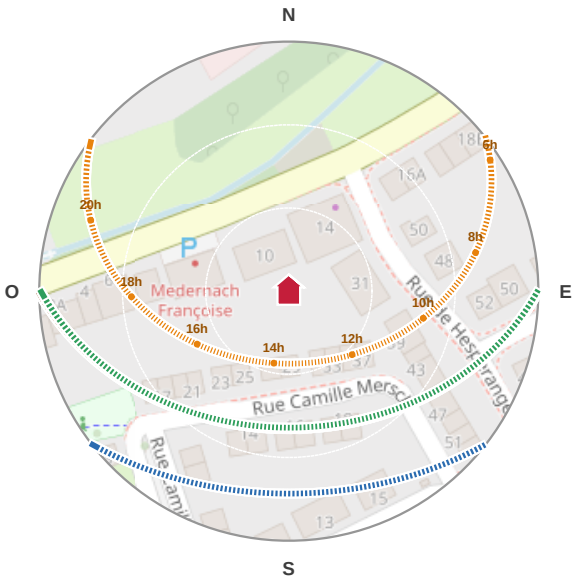
Interets du credit en sus, selon le montant emprunte : env. 50 187 € par tranche de 100 000 € sur 25 ans a 3,50 %.

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

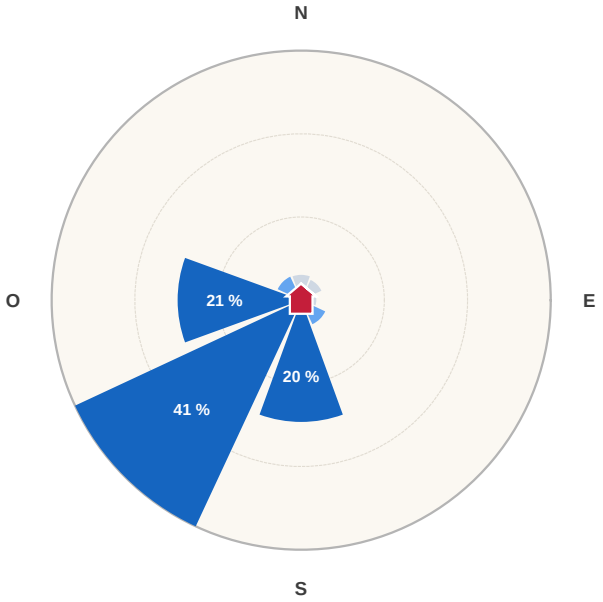
Informations calculées au centre de la localité — exclusivité iMMOSOLUTIONS

COURSE DU SOLEIL



SAISON	LEVER	COUCHER	JOURNÉE	MIDI
Printemps 21.3.	06h36	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.

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

TRANSPORTS EN COMMUN (CENTRE DE LA LOCALITÉ)

ARRÊTS DE BUS

- **Rue de Hesperange / Rue Wercollier** — 130 m · 2 min à pied
- **Jeunesse Sacrifiée (N°24)** — 170 m · 3 min à pied
- **Hesperange, Urbengsschlass** — 180 m · 3 min à pied
  Lignes : 412, 413, 414, 423, 424, 511, 655
- **Rue Wercollier / Route de Thionville** — 190 m · 3 min à pied

GARES

- **Howald** — 2,3 km · 36 min à pied
  Trains : CFL-60, 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