Agence Immobiliere - Grand-Duche de Luxembourg

Ref. #20086440

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



VENTE

550 000 EUR

Terrain - Schieren

Schieren 9124

58,08 ar

TERRAIN

DESCRIPTION

Nous vous présentons en exclusivité un terrain à bâtir (réf. cadastrale 251/5810) d'une superficie totale de 58.08 ares. Environ 30 ares viennent d'être intégrés dans le périmètre constructible et sont désormais immédiatement constructibles, sous réserve de l'élaboration préalable d'un PAP. Nous vous transmettons volontiers l'ensemble des documents sur simple demande. Le terrain se situe en zone HAB 1 et permet la construction de maisons unifamiliales.

INFORMATIONS

Type	Terrain
Transaction	Vente
Etat	Libre
Région	Nord
Reference	#20086440

LOCALISATION

GOOGLE MAPS WAZE

Schieren 9124

Scannez-moi !

Ouvrez Google Maps ou Waze vers ce bien

SIMULATIONS FINANCIERES

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

FRAIS D'ACQUISITION

	INVEST.	1 ACQ.	2 ACQ.
Droits enreg. + transcr. (7 %)	38 500 €	38 500 €	38 500 €
Bellegen Akt - credit d'impot	-	- 38 400 €	- 38 400 €
Droits nets dus a l'Etat	38 500 €	100 €	100 €
Honoraires notaire (HT)	1 700 €	1 700 €	1 700 €
TVA 17 % sur honoraires	289 €	289 €	289 €
Debours & frais admin.	550 €	550 €	550 €
TOTAL FRAIS	**41 039 €**	**2 639 €**	**2 639 €**
En % du prix	7,46 %	0,48 %	0,48 %
PRIX + FRAIS	**591 039 €**	**552 639 €**	**552 639 €**

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 €	55 000 €	110 000 €	165 000 €
Montant emprunte	550 000 €	495 000 €	440 000 €	385 000 €
MENSUALITE	**2 753 €**	**2 478 €**	**2 203 €**	**1 927 €**
Fonds propres	**2 639 €**	**57 639 €**	**112 639 €**	**167 639 €**

Mensualite sur 25 ans au taux fixe de 3,50 %, hors assurance et frais de dossier. Fonds propres = apport + frais d'acquisition (2 639 €). 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
550 000 €	**2 639 €**	**552 639 €**

Fonds propres minimum a la signature (frais d'acquisition, l'apport s'y ajoute selon votre situation) : **2 639 €**

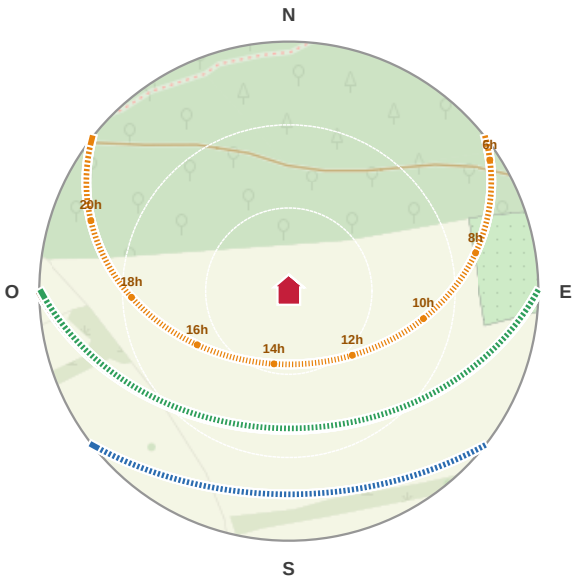
Interets du credit en sus, selon le montant emprunte : env. 50 187 € par tranche de 100 000 € sur 25 ans a 3,50 %.

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

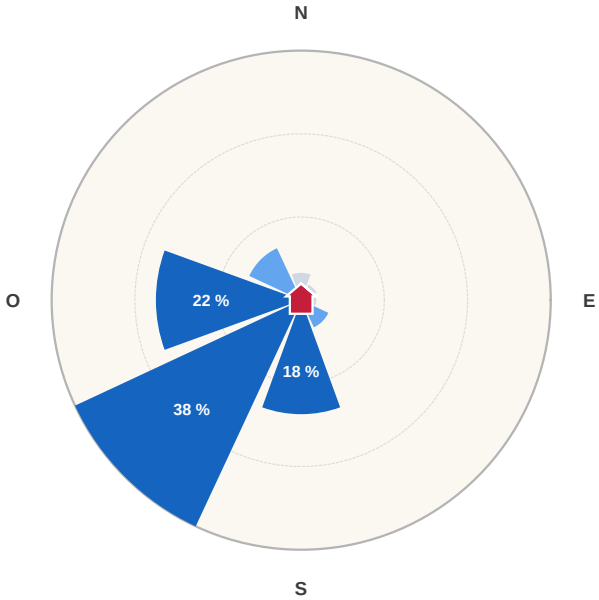
Informations calculées au centre de la localité — exclusivité iMMOSOLUTIONS

COURSE DU SOLEIL



SAISON	LEVER	COUCHER	JOURNÉE	MIDI
Printemps 21.3.	06h36	18h49	12h13	41°
Été 21.6.	05h27	21h47	16h21	64°
Automne 23.9.	07h23	19h31	12h08	40°
Hiver 21.12.	08h30	16h36	8h06	17°

CÔTÉ PLUIE & FAÇADES



Côté pluie : sud-ouest. Environ 78 % de la pluie battante vient du sud à l'ouest ; le côté nord-est est le plus protégé. Le nord du pays reçoit environ 10 % de pluie en plus.

Pluie battante (pluie × vent) sur 10 ans, région Nord (Éislek). Façades : OpenStreetMap.

TRANSPORTS EN COMMUN (CENTRE DE LA LOCALITÉ)

ARRÊTS DE BUS

- **Schieren, Centre Sportif** — 700 m · 11 min à pied

GARES

- **Schieren** — 1,1 km · 18 min à pied
  Trains : CFL-10
- **Colmar-Berg** — 1,5 km · 23 min à pied
  Trains : CFL-10

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