Agence Immobiliere - Grand-Duche de Luxembourg

Ref. #20086442

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



VENTE

364 000 EUR

Terrain - Olingen

Olingen

4,35 ar

TERRAIN

DESCRIPTION

LOT 2 - Le projet « Auf Pohfeleck » concerne exclusivement la vente de terrains à bâtir – sans contrat de construction. L'acquéreur reste totalement libre dans le choix de son entreprise de construction. Toutefois, les plans sont vendus avec les terrains. Le projet prévoit la construction de 9 maisons unifamiliales, dont une maison individuelle indépendante (LOT 9). Située à l'est du Luxembourg, au cœur de la commune de Betzdorf dans le canton de Grevenmacher, la localité d'Auf Pohfeleck offre un cadre de vie exceptionnel, alliant nature, tranquillité et accessibilité. Nichée dans un environnement verdoyant, cette zone résidentielle peu connue séduit par son atmosphère paisible et sa proximité immédiate avec les villages de Betzdorf et de Roodt-sur-Syre. La commune de Betzdorf, composée de cinq villages (Berg, Betzdorf, Mensdorf, Olingen et Roodt-sur-Syre), est réputée pour son paysage vallonné, ses forêts denses et ses sentiers de randonnée qui invitent à la détente et à la découverte. À quelques minutes de là, le Château de Betzdorf, ancienne résidence de la famille grand-ducale et aujourd'hui siège de la société SES S.A., confère à la région une touche d'histoire et de prestige. Les amoureux de la nature trouveront leur bonheur dans les environs boisés du Junkerbësch, parfaits pour la marche, le vélo ou simplement pour profiter d'un moment de quiétude. Les infrastructures locales, comme la gare de Betzdorf et les lignes de bus RGTR, assurent une excellente connexion avec Luxembourg-ville et les communes voisines. Auf Pohfeleck est ainsi l'adresse idéale pour les familles, les professionnels ou les retraités qui souhaitent s'installer dans un environnement serein tout en restant proches des commodités modernes. Documentation sur https://www.pohfeleck.lu

INFORMATIONS

Type	Terrain
Transaction	Vente
Etat	Libre
Région	Est
Reference	#20086442

LOCALISATION

GOOGLE MAPS

WAZE

Olingen

Scannez-moi !

Ouvrez Google Maps ou Waze vers ce bien

SIMULATIONS FINANCIERES

Prix de reference : 364 000 € - Toutes les valeurs ci-dessous sont calculees sur ce montant.

FRAIS D'ACQUISITION

	INVEST.	1 ACQ.	2 ACQ.
Droits enreg. + transcr. (7 %)	25 480 €	25 480 €	25 480 €
Bellegen Akt - non applicable	-	-	-
Droits nets dus a l'Etat	25 480 €	25 480 €	25 480 €
Honoraires notaire (HT)	1 514 €	1 514 €	1 514 €
TVA 17 % sur honoraires	257 €	257 €	257 €
Debours & frais admin.	550 €	550 €	550 €
TOTAL FRAIS	**27 801 €**	**27 801 €**	**27 801 €**
En % du prix	7,64 %	7,64 %	7,64 %
PRIX + FRAIS	**391 801 €**	**391 801 €**	**391 801 €**

Bellegen Akt non applicable ici (terrain non constructible) : le credit d'impot est reserve a l'acquisition d'un logement ou d'un terrain a batir destine a la residence principale. Estimation indicative - le decompte definitif est etabli par le notaire.

PRIX UNITAIRE

Surface retenue	435 m2
Soit	4,35 ares
PRIX AU METRE CARRE	**836,78 €/m2**
Prix a l'are	83 678 €/are
Prix au m2, frais compris	**900,69 €/m2**

Prix unitaires calcules sur la contenance indiquee au dossier. Pour un terrain, c'est la valeur de comparaison usuelle sur le marche.

COUT TOTAL DE L'OPERATION

PRIX DU BIEN	FRAIS D'ACQUISITION	COUT TOTAL
364 000 €	**27 801 €**	**391 801 €**

Montant a financer sur fonds propres (prix + frais) : **391 801 €**

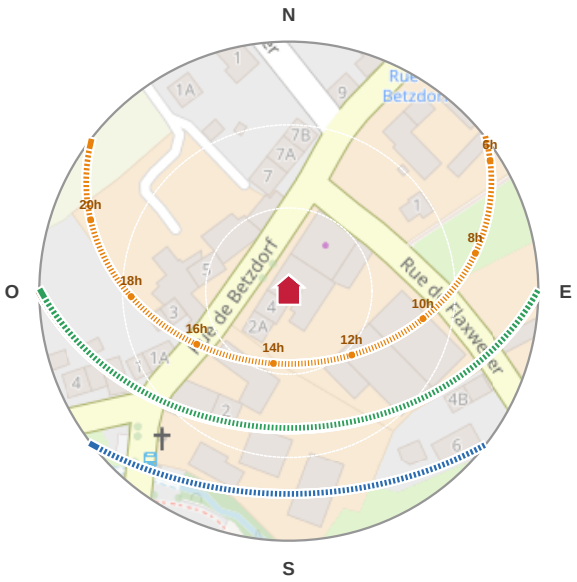
Terrain non constructible : aucun financement hypothecaire n'est simule, les etablissements de credit ne financant pas ce type de foncier.

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

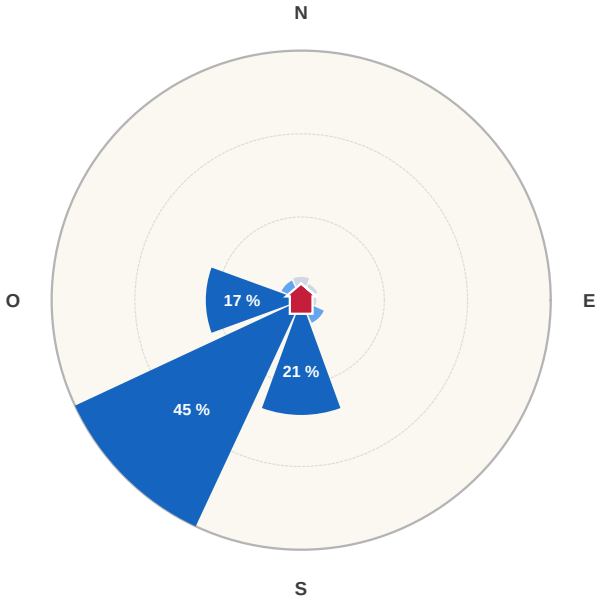
Informations calculées au centre de la localité — exclusivité iMMOSOLUTIONS

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	19h30	12h08	40°
Hiver 21.12.	08h29	16h36	8h07	17°

CÔTÉ PLUIE & FAÇADES



Côté pluie : sud-ouest. Environ 83 % 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 Moselle. Façades : OpenStreetMap.

TRANSPORTS EN COMMUN (CENTRE DE LA LOCALITÉ)

ARRÊTS DE BUS

- **Olingen, Centre Culturel** — 100 m · 2 min à pied
  Lignes : 322
- **Olingen, Rue de Rodenbourg** — 130 m · 3 min à pied
  Lignes : 291, 350
- **Olingen, Rue de Betzdorf** — 130 m · 3 min à pied
  Lignes : 322
- **Olingen, Kéisbierg** — 320 m · 6 min à pied

GARES

- **Roodt** — 1,8 km · 29 min à pied
  Trains : CFL-3, CFL-30, IC 37, RB83, RB87
- **Betzdorf** — 2,5 km
  Trains : CFL-3, 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