Agence Immobiliere - Grand-Duche de Luxembourg

Ref. #20086469

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



VENTE | ACTE EN ATTENTE

640 000 EUR

Maison - Rumelange - 160 m2

10, Rue Saint Joseph, Rumelange 3736

160 m2	4	1	1	3	2,21 ar	1	1	1875
SURFACE	CHAMBRES	SDB	WC SEP.	NIV.	TERRAIN	EMPL. INT.	EMPL. EXT.	ANNEE

DESCRIPTION

Très belle maison entièrement rénovée avec goût, mettant en valeur des matériaux de qualité. Elle offre une surface habitable d'environ 160 m² et est implantée sur un terrain de 2 ares 21 centiares. La maison se compose comme suit :Au rez-de-chaussée, vous trouverez un hall d'entrée accueillant, un séjour individuel, une belle cuisine équipée ouverte sur une salle à manger indépendante, ainsi qu'un bureau pouvant également servir de chambre d'amis. Ce niveau donne accès à une agréable terrasse orientée plein sud et au jardin. L'accès au garage se fait également depuis cet étage. Le garage, de belle taille, permet de stationner une voiture et un emplacement extérieur devant le garage offre une place de parking supplémentaire. À l'étage, un hall de nuit dessert trois chambres à coucher ainsi qu'une belle salle de douche. Au dernier étage se trouve un grand espace de type loft, actuellement subdivisé en plusieurs pièces/chambres, dont l'une dispose d'un lavabo. Le sous-sol comprend une cave, un atelier, une buanderie ainsi qu'une chaufferie équipée d'une chaudière installée en 2024. La ville de Rumelange se trouve dans le sud du Luxembourg, à proximité immédiate de la frontière française et des centres économiques du bassin minier comme Esch-sur-Alzette et Kayl. Elle bénéficie de bonnes infrastructures, d'une gare CFL reliant rapidement le réseau ferroviaire national ainsi que de lignes de bus régionales. La commune offre également divers commerces, écoles et infrastructures sportives, tout en étant entourée d'espaces naturels propices aux promenades et aux activités de plein air. Belle opportunité à saisir.

EQUIPEMENTS

Terrasse	Jardin
Cave	Grenier
1 Empl. intérieur	1 Empl. extérieur

INFORMATIONS

Type	Maison
Transaction	Vente
Etat	Acte en attente
Région	Sud
Annee	1875
Visite 360	Disponible
Reference	#20086469

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		176 - 250 kWh/m²/an
F		251 - 350 kWh/m²/an
G	G	**351 - 500 kWh/m²/an**
H		501 - 700 kWh/m²/an
I		> 700 kWh/m²/an

G

CLASSE DU BIEN
351 - 500
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

10, Rue Saint Joseph, Rumelange 3736

Scannez-moi !

Ouvrez Google Maps ou Waze vers ce bien

LOYER POTENTIEL

RENDEMENT	LOYER / MOIS
2,00 %	1 067 EUR
2,50 %	1 333 EUR
3,00 %	**1 600 EUR**

Estimation brute - charges non comprises, ni deduites.

SIMULATIONS FINANCIERES

Prix de reference : 640 000 € - Toutes les valeurs ci-dessous sont calculees sur ce montant.

FRAIS D'ACQUISITION

	INVEST.	1 ACQ.	2 ACQ.
Droits enreg. + transcr. (7 %)	44 800 €	44 800 €	44 800 €
Bellegen Akt - credit d'impot	-	- 40 000 €	- 44 700 €
Droits nets dus a l'Etat	44 800 €	4 800 €	100 €
Honoraires notaire (HT)	1 790 €	1 790 €	1 790 €
TVA 17 % sur honoraires	304 €	304 €	304 €
Debours & frais admin.	550 €	550 €	550 €
TOTAL FRAIS	**47 444 €**	**7 444 €**	**2 744 €**
En % du prix	7,41 %	1,16 %	0,43 %
PRIX + FRAIS	**687 444 €**	**647 444 €**	**642 744 €**

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 €	64 000 €	128 000 €	192 000 €
Montant emprunte	640 000 €	576 000 €	512 000 €	448 000 €
MENSUALITE	**3 204 €**	**2 884 €**	**2 563 €**	**2 243 €**
Fonds propres	**2 744 €**	**66 744 €**	**130 744 €**	**194 744 €**

Mensualite sur 25 ans au taux fixe de 3,50 %, hors assurance et frais de dossier. Fonds propres = apport + frais d'acquisition (2 744 €). 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 G) : 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	**1 600 €/mois**
Fourchette	1 488 € - 1 712 €
Revenus annuels	19 200 €
Rendement net approx.	**2,20 %**

RENDEMENT BRUT	LOYER / MOIS	REVENUS / AN
2,00 %	1 067 €	12 800 €
2,50 %	1 333 €	16 000 €
3,00 %	1 600 €	19 200 €
3,50 %	1 867 €	22 400 €
4,00 %	2 133 €	25 600 €
4,50 %	2 400 €	28 800 €
5,00 %	2 667 €	32 000 €

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
640 000 €	**2 744 €**	**642 744 €**

Fonds propres minimum a la signature (frais d'acquisition, l'apport s'y ajoute selon votre situation) : **2 744 €**

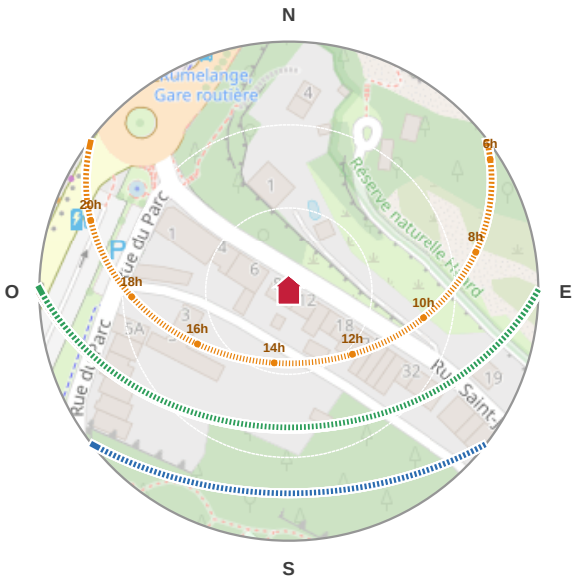
Interets du credit en sus, selon le montant emprunte : env. 50 187 € par tranche de 100 000 € sur 25 ans a 3,50 %.

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

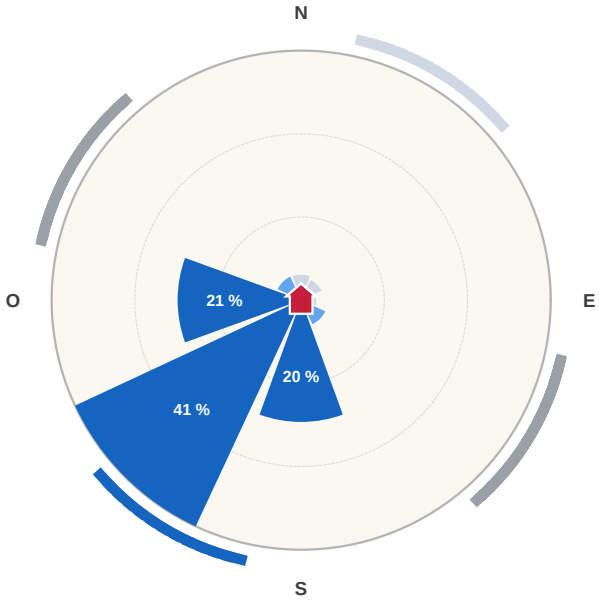
Informations calculées à l'adresse exacte du bien — exclusivité iMMOSOLUTIONS

COURSE DU SOLEIL



SAISON	LEVER	COUCHER	JOURNÉE	MIDI
Printemps 21.3.	06h36	18h50	12h13	41°
Été 21.6.	05h29	21h46	16h17	64°
Automne 23.9.	07h23	19h31	12h08	40°
Hiver 21.12.	08h29	16h38	8h09	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 SO - 7 m	Côté pluie
Façade NE - 7 m	Protégé
Façade SE - 10 m	Mur mitoyen
Façade NO - 10 m	Mur mitoyen

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

ENVIRONNEMENT & RISQUES À L'ADRESSE

- **Bruit routier**
  Jour 60–64 dB · Nuit 50–54 dB
- **Zone de protection des eaux**
  Dans une zone de protection d'eau potable
  Restrictions possibles (citerne à mazout, géothermie, assainissement).
- **Bruit aérien**
  Moins de 55 dB le jour (hors zone cartographiée)
- **Patrimoine protégé**
  Aucun immeuble ou site protégé à cette adresse
- **Site potentiellement pollué (CASIPO)**
  Parcelle inscrite au cadastre CASIPO — Rumelange, Rumelange(A), 978
  Une inscription ne signifie pas une pollution avérée. Renseignez-vous auprès de l'Administration de l'environnement.
- **Zone inondable**
  Hors zone inondable cartographiée
- **Bruit ferroviaire**
  Moins de 55 dB le jour (hors zone cartographiée)

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

- **Rumelange, Gare** — 120 m · 2 min à pied
  Lignes : 5, 508, 601
- **Rumelange, Maartplaz** — 290 m · 5 min à pied
  Lignes : 5
- **Rumelange, Schmelz** — 310 m · 5 min à pied
  Lignes : 5

GARES

- **Rumelange** — 150 m · 3 min à pied
  Trains : CFL-60b
- **Tétange** — 2,1 km · 33 min à pied
  Trains : CFL-60b

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