Agence Immobiliere - Grand-Duche de Luxembourg

Ref. #20086479

08/11/2026 - immosolutions.lu
+352 35 78 17 / +352 691 500 677
info@immosolutions.lu

VENTE

2 845 000 EUR

Maison - Imbringen - 390 m2

40, Route de Luxembourg, Imbringen 6195

390 m2	5	3	1	21,21 ar
SURFACE	CHAMBRES	SDB	SDD	TERRAIN

DESCRIPTION

Située à Junglinster, dans le charmant village d'Imbringen et à seulement quelques minutes de Luxembourg-Kirchberg, cette remarquable propriété de caractère développe un ensemble immobilier rare d'environ 800 m² implanté sur une généreuse parcelle de 21,21 ares. Organisée autour d'une élégante cour intérieure pavée, cette ancienne ferme en forme de U se compose d'une maison principale entièrement rénovée avec soin en 2004, d'une vaste grange avec annexe attenante ainsi que d'anciennes écuries situées à l'arrière de la propriété. La maison d'habitation, offrant près de 390 m² habitables, séduit par son architecture mêlant authenticité et lignes contemporaines. Dès l'entrée, les volumes impressionnent : matériaux bruts, poutres apparentes, structures métalliques et béton apparent s'associent harmonieusement pour créer une atmosphère à la fois chaleureuse et résolument moderne. Le rez-de-chaussée accueille un bureau indépendant ainsi qu'un spectaculaire espace de vie baigné de lumière. Celui-ci comprend un vaste salon avec cheminée et une magnifique salle à manger en demi-niveau bénéficiant d'une hauteur sous plafond remarquable et de larges ouvertures vitrées tournées vers la nature environnante. Les espaces extérieurs ont été aménagés comme un véritable havre de paix et comprennent une grande terrasse, un jardin paysager, une piscine chauffée ainsi qu'un sauna extérieur. Dans le prolongement de la salle à manger se trouvent un second salon, une chambre d'amis avec salle de douche, ainsi qu'une spacieuse cuisine séparée entièrement équipée avec cheminée et espace repas convivial. L'ensemble communique également avec l'annexe, la grange, le garage, les espaces techniques et la buanderie, tout en offrant plusieurs accès directs vers l'extérieur. À l'étage, une élégante mezzanine ouverte sur le séjour met en valeur le dialogue subtil entre bois, verre et métal. Ce niveau accueille notamment une superbe suite parentale avec poêle, dressing intégré et salle de bain privative complète avec baignoire, douche, double vasque et toilettes. Une seconde chambre avec salle de douche en suite vient compléter cette aile. La seconde partie de l'étage dispose quant à elle d'un espace salon supplémentaire, de deux chambres additionnelles ainsi que d'une salle de bain. Au-delà de ses qualités architecturales et de son cadre verdoyant exceptionnel, cette propriété présente un potentiel de développement particulièrement intéressant :* transformation possible de la grange et de l'annexe en espaces de bureaux (zone mixte villageoise) ;* possibilité de création d'une résidence d'environ 8 unités d'habitation représentant près de 550 m² nets habitables ;* aménagement envisageable des anciennes écuries en carports (7 emplacements) avec création complémentaire de 13 places de stationnement extérieures ;* possibilité de division parcellaire afin de dissocier la maison existante de la grange attenante et créer une nouvelle parcelle constructible. Une propriété rare, alliant cachet historique, volumes spectaculaires et potentiel immobilier considérable, dans un environnement naturel privilégié aux portes de la ville.

EQUIPEMENTS

Terrasse	Jardin

INFORMATIONS

Type	Maison
Transaction	Vente
Etat	Libre
Région	Est
Reference	#20086479

LOCALISATION

GOOGLE MAPS WAZE

40, Route de Luxembourg, Imbringen 6195

Scannez-moi !

Ouvrez Google Maps ou Waze vers ce bien

LOYER POTENTIEL

RENDEMENT	LOYER / MOIS
2,00 %	4 742 EUR
2,50 %	5 927 EUR
3,00 %	**7 113 EUR**

Estimation brute - charges non comprises, ni deduites.

SIMULATIONS FINANCIERES

Prix de reference : 2 845 000 € - Toutes les valeurs ci-dessous sont calculees sur ce montant.

FRAIS D'ACQUISITION

	INVEST.	1 ACQ.	2 ACQ.
Droits enreg. + transcr. (7 %)	199 150 €	199 150 €	199 150 €
Bellegen Akt - credit d'impot	-	- 40 000 €	- 80 000 €
Droits nets dus a l'Etat	199 150 €	159 150 €	119 150 €
Honoraires notaire (HT)	3 995 €	3 995 €	3 995 €
TVA 17 % sur honoraires	679 €	679 €	679 €
Debours & frais admin.	550 €	550 €	550 €
TOTAL FRAIS	**204 374 €**	**164 374 €**	**124 374 €**
En % du prix	7,18 %	5,78 %	4,37 %
PRIX + FRAIS	**3 049 374 €**	**3 009 374 €**	**2 969 374 €**

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 €	284 500 €	569 000 €	853 500 €
Montant emprunte	2 845 000 €	2 560 500 €	2 276 000 €	1 991 500 €
MENSUALITE	**14 243 €**	**12 818 €**	**11 394 €**	**9 970 €**
Fonds propres	**124 374 €**	**408 874 €**	**693 374 €**	**977 874 €**

Mensualite sur 25 ans au taux fixe de 3,50 %, hors assurance et frais de dossier. Fonds propres = apport + frais d'acquisition (124 374 €). 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.

RENDEMENT LOCATIF ESTIME

Rendement brut retenu	3,00 %
Facteur qualite K	1,00
LOYER MENSUEL ESTIME	**7 113 €/mois**
Fourchette	6 615 € - 7 610 €
Revenus annuels	85 350 €
Rendement net approx.	**2,20 %**

RENDEMENT BRUT	LOYER / MOIS	REVENUS / AN
2,00 %	4 742 €	56 900 €
2,50 %	5 927 €	71 125 €
3,00 %	7 113 €	85 350 €
3,50 %	8 298 €	99 575 €
4,00 %	9 483 €	113 800 €
4,50 %	10 669 €	128 025 €
5,00 %	11 854 €	142 250 €

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
2 845 000 €	**124 374 €**	**2 969 374 €**

Fonds propres minimum a la signature (frais d'acquisition, l'apport s'y ajoute selon votre situation) : **124 374 €**

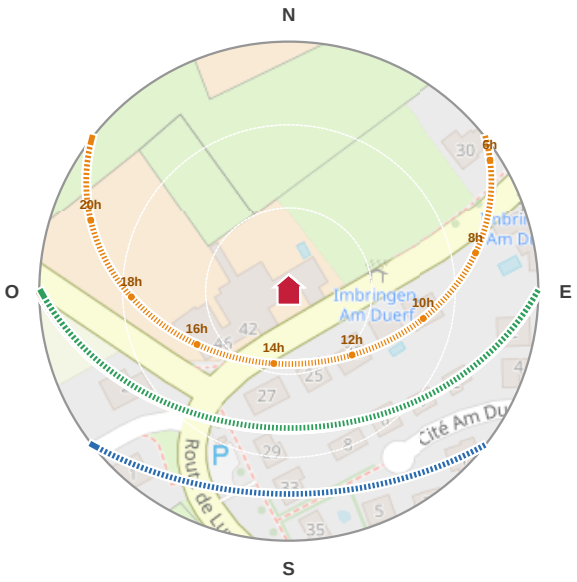
Interets du credit en sus, selon le montant emprunte : env. 50 187 € par tranche de 100 000 € sur 25 ans a 3,50 %.

Simulations indicatives etablies au 08/11/2026 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

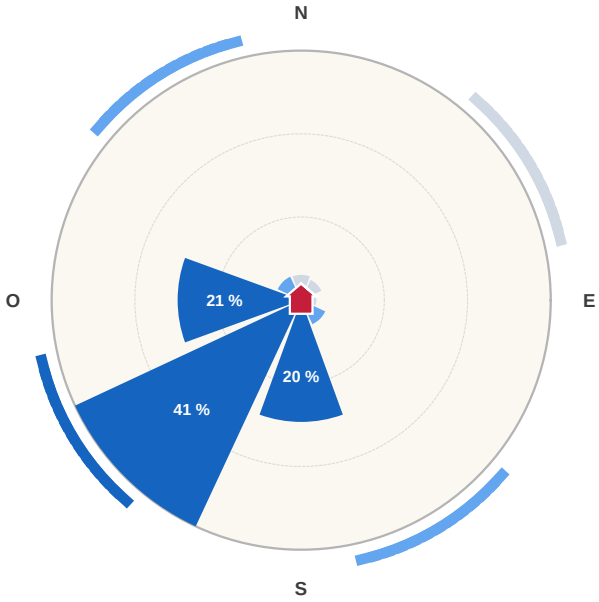
Informations calculées à l'adresse exacte du bien — exclusivité iMMOSOLUTIONS

COURSE DU SOLEIL



SAISON	LEVER	COUCHER	JOURNÉE	MIDI
Printemps 21.3.	06h36	18h49	12h13	41°
Été 21.6.	05h27	21h46	16h19	64°
Automne 23.9.	07h22	19h31	12h08	40°
Hiver 21.12.	08h29	16h36	8h07	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 - 70 m — Côté pluie

Façade SE - 72 m — Exposition moyenne

Façade NO - 72 m — Exposition moyenne

Façade NE - 71 m — Protégé

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

ENVIRONNEMENT & RISQUES À L'ADRESSE

Site potentiellement pollué (CASIPO)
Parcelle inscrite au cadastre CASIPO — Junglinster, Imbringen(F), 1076 / 2566
Une inscription ne signifie pas une pollution avérée. Renseignez-vous auprès de l'Administration de l'environnement.

Bruit aérien
Moins de 55 dB le jour (hors zone cartographiée)

Bruit ferroviaire
Moins de 55 dB le jour (hors zone cartographiée)

Zone de protection des eaux
Dans une zone de protection d'eau potable
Restrictions possibles (citerne à mazout, géothermie, assainissement).

Zone inondable
Hors zone inondable cartographiée

Bruit routier
Moins de 55 dB le jour (hors zone cartographiée)

Patrimoine protégé
Aucun immeuble ou site protégé à cette adresse

Information indicative à l'adresse du bien. Seules les données officielles font foi. Source : geoportail.lu (cartes de bruit 2021, zones inondables, CASIPO, INPA)

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