Agence Immobiliere - Grand-Duche de Luxembourg

Ref. #20086490

09/11/2026 - immosolutions.lu
+352 35 78 17 / +352 691 500 677
info@immosolutions.lu

VENTE

1 475 000 EUR

Maison - Diekirch - 225 m2

13, an der Schlaed, Diekirch 9273

225 m2	4	1	3	1	10,61 ar	2	2
SURFACE	CHAMBRES	SDB	SDD	WC SEP.	TERRAIN	EMPL. INT.S	EMPL. EXT.S

DESCRIPTION

Nous avons le plaisir de vous présenter en exclusivité cette magnifique villa individuelle de caractère, idéalement située au bout d'une impasse dans un quartier résidentiel particulièrement calme et recherché de Diekirch. Profitant d'un emplacement rare et privilégié, cette propriété bénéficie d'une superbe vue dégagée sur la campagne environnante, garantissant calme absolu, intimité et qualité de vie exceptionnelle. Construite en 1990 par l'entreprise renommée Leufgen, cette propriété séduit par son architecture traditionnelle intemporelle, son charme rustique, la qualité de sa construction, ses volumes généreux ainsi que son superbe terrain de 10,61 ares offrant une belle vue dégagée sur la nature environnante. Avec une surface habitable d'environ 225 m² et une surface brute d'environ 350 m², cette villa constitue le cadre idéal pour une famille à la recherche d'espace, de confort et de tranquillité. Le premier étage accueille un vaste hall d'entrée, un lumineux séjour agrémenté d'une cheminée, une élégante salle à manger avec accès direct à une grande terrasse, une cuisine indépendante entièrement équipée, un bureau pouvant facilement être aménagé en quatrième chambre ainsi qu'un WC séparé. À l'étage supérieur, l'espace nuit comprend trois grandes chambres, une galerie ouverte, une salle de bains équipée d'une baignoire, d'un double lavabo, d'un bidet et d'un WC. Le rez-de-chaussée offre de nombreuses surfaces utiles avec un vaste hall d'entrée, un grand hobby-room pouvant être aménagé selon vos envies (salle de jeux, salle de sport, bureau ou espace détente), plusieurs caves, une buanderie, une chaufferie, une salle de douche, un WC séparé ainsi qu'un double garage avec accès direct à la maison. À l'extérieur, vous profiterez d'un magnifique jardin entièrement aménagé et soigneusement entretenu, d'une grande terrasse idéale pour les moments de détente et les repas en famille, ainsi que d'un charmant chalet de jardin cadastré offrant de nombreuses possibilités d'utilisation, que ce soit comme atelier, espace de loisirs, bureau ou espace de rangement. L'allée privative permet en outre de stationner plusieurs véhicules. Cette propriété offre de nombreux atouts : terrain de 10,61 ares, construction de qualité réalisée par Leufgen, environ 225 m² habitables, environ 350 m² de surface brute, trois chambres à coucher, un bureau pouvant servir de quatrième chambre, un vaste séjour avec cheminée, une cuisine indépendante, une salle à manger avec accès à la terrasse, une salle de bains, une salle de douche, trois WC dont deux séparés, un grand hobby-room, de nombreuses caves et espaces de rangement, un double garage, un chalet de jardin cadastré, une grande terrasse, un jardin paysager, plusieurs emplacements de stationnement ainsi qu'un environnement résidentiel calme et verdoyant. Cette villa représente une opportunité rare sur le marché immobilier de Diekirch et séduira les amateurs de propriétés de caractère à l'architecture traditionnelle, offrant un cachet authentique, des volumes généreux, une excellente qualité de construction et un cadre de vie exceptionnel à proximité de toutes les commodités.

EQUIPEMENTS

Terrasse	Balcon
Jardin	Cave
Alarme	Grenier
2 Empl. intérieurs	2 Empl. extérieurs

INFORMATIONS

Type	Maison
Transaction	Vente
Etat	Libre
Région	Nord
Visite 360	Disponible
Reference	#20086490

LOCALISATION

GOOGLE MAPS WAZE

13, an der Schlaed, Diekirch 9273

Scannez-moi !

Ouvrez Google Maps ou Waze vers ce bien

LOYER POTENTIEL

RENDEMENT	LOYER / MOIS
2,00 %	2 458 EUR
2,50 %	3 073 EUR
3,00 %	**3 688 EUR**

Estimation brute - charges non comprises, ni deduites.

SIMULATIONS FINANCIERES

Prix de reference : 1 475 000 € - Toutes les valeurs ci-dessous sont calculees sur ce montant.

FRAIS D'ACQUISITION

	INVEST.	1 ACQ.	2 ACQ.
Droits enreg. + transcr. (7 %)	103 250 €	103 250 €	103 250 €
Bellegen Akt - credit d'impot	-	- 40 000 €	- 80 000 €
Droits nets dus a l'Etat	103 250 €	63 250 €	23 250 €
Honoraires notaire (HT)	2 625 €	2 625 €	2 625 €
TVA 17 % sur honoraires	446 €	446 €	446 €
Debours & frais admin.	550 €	550 €	550 €
TOTAL FRAIS	**106 871 €**	**66 871 €**	**26 871 €**
En % du prix	7,25 %	4,53 %	1,82 %
PRIX + FRAIS	**1 581 871 €**	**1 541 871 €**	**1 501 871 €**

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 €	147 500 €	295 000 €	442 500 €
Montant emprunte	1 475 000 €	1 327 500 €	1 180 000 €	1 032 500 €
MENSUALITE	**7 384 €**	**6 646 €**	**5 907 €**	**5 169 €**
Fonds propres	**26 871 €**	**174 371 €**	**321 871 €**	**469 371 €**

Mensualite sur 25 ans au taux fixe de 3,50 %, hors assurance et frais de dossier. Fonds propres = apport + frais d'acquisition (26 871 €). 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	**3 688 €/mois**
Fourchette	3 429 € - 3 946 €
Revenus annuels	44 250 €
Rendement net approx.	**2,20 %**

RENDEMENT BRUT	LOYER / MOIS	REVENUS / AN
2,00 %	2 458 €	29 500 €
2,50 %	3 073 €	36 875 €
3,00 %	3 688 €	44 250 €
3,50 %	4 302 €	51 625 €
4,00 %	4 917 €	59 000 €
4,50 %	5 531 €	66 375 €
5,00 %	6 146 €	73 750 €

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
1 475 000 €	**26 871 €**	**1 501 871 €**

Fonds propres minimum a la signature (frais d'acquisition, l'apport s'y ajoute selon votre situation) : **26 871 €**

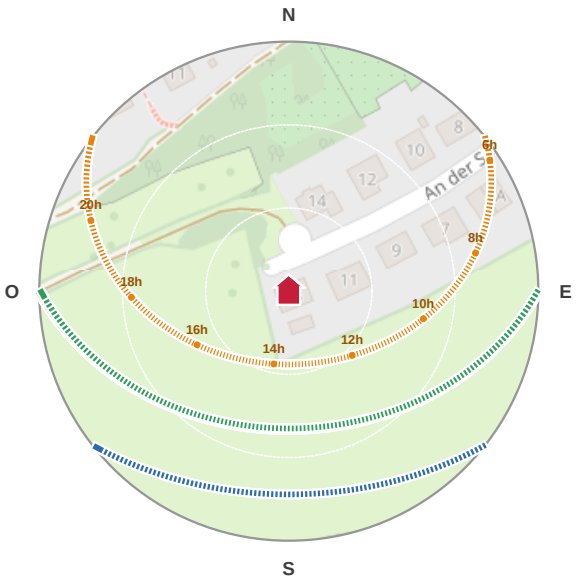
Interets du credit en sus, selon le montant emprunte : env. 50 187 € par tranche de 100 000 € sur 25 ans a 3,50 %.

Simulations indicatives etablies au 09/11/2026 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

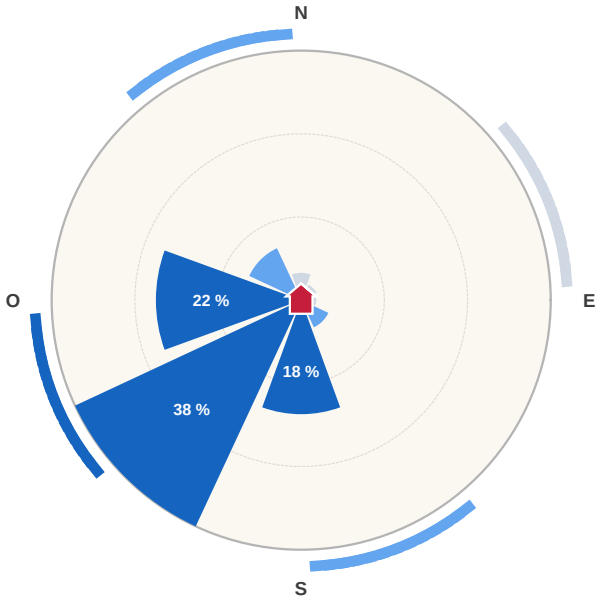
Informations calculées à l'adresse exacte du bien — exclusivité iMMOSOLUTIONS

COURSE DU SOLEIL



SAISON	LEVER	COUCHER	JOURNÉE	MIDI
Printemps 21.3.	06h36	18h49	12h13	40°
Été 21.6.	05h26	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.

Façade O - 11 m — Côté pluie

Façade S - 15 m — Exposition moyenne

Façade N - 15 m — Exposition moyenne

Façade E - 11 m — Protégé

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

ENVIRONNEMENT & RISQUES À L'ADRESSE

Site potentiellement pollué (CASIPO)
Parcelle inscrite au cadastre CASIPO — Diekirch, Iwer der Sauer(B), 570 / 1557
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)

Bruit routier
Nuit 45–49 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

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