



VENTE

1 495 000 EUR

Maison - Diekirch - 225 m²

13, an der Schlaed, Diekirch 9132

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.

INFORMATIONS

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

LOCALISATION



13, an der Schlaed, Diekirch 9132

Scannez-moi !

Ouvrez votre navigation GPS vers ce bien

LOYER POTENTIEL

RENDEMENT	LOYER / MOIS
3,00 %	3 738 EUR
3,50 %	4 360 EUR
4,00 %	4 983 EUR

Estimation brute - charges non comprises, ni déduites.

EQUIPEMENTS

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

SIMULATIONS FINANCIERES

Prix de reference : 1 495 000 € - Toutes les valeurs ci-dessous sont calculees sur ce montant.

FRAIS D'ACQUISITION

	INVEST.	1 ACQ.	2 ACQ.
Droits enreg. + transcr. (7 %)	104 650 €	104 650 €	104 650 €
Bellegen Akt - credit d'impot	-	- 40 000 €	- 80 000 €
Droits nets dus a l'Etat	104 650 €	64 650 €	24 650 €
Honoraires notaire (HT)	2 645 €	2 645 €	2 645 €
TVA 17 % sur honoraires	450 €	450 €	450 €
Debours & frais admin.	550 €	550 €	550 €
TOTAL FRAIS	108 295 €	68 295 €	28 295 €
En % du prix	7,24 %	4,57 %	1,89 %
PRIX + FRAIS	1 603 295 €	1 563 295 €	1 523 295 €

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 - PRET HYPOTHECAIRE

Apport personnel (20 %)	299 000 €
Montant emprunte	1 196 000 €
Duree	25 ans
Taux d'interet (fixe)	3,50 %
MENSUALITE ESTIMEE	5 987 €/mois
Interets totaux	600 237 €
Cout total du credit	1 796 237 €

MENSUALITE SELON DUREE ET TAUX

DUREE	3,00 %	3,50 %	4,00 %
15 ans	8 259 €	8 550 €	8 847 €
20 ans	6 633 €	6 936 €	7 248 €
25 ans	5 672 €	5 987 €	6 313 €
30 ans	5 042 €	5 371 €	5 710 €

Mensualite hors frais de dossier et assurance solde restant du. Apport constant de 20 % du prix.

AMORTISSEMENT DU CREDIT

APRES	TOTAL VERSE	CAPITAL REMBOURSE	INTERETS PAYES	CAPITAL RESTANT	PART INTERETS
1 ans	71 849 €	30 475 €	41 374 €	1 165 525 €	57,6 %
5 ans	359 247 €	163 608 €	195 640 €	1 032 392 €	54,5 %
10 ans	718 495 €	358 456 €	360 039 €	837 544 €	50,1 %
15 ans	1 077 742 €	590 508 €	487 234 €	605 492 €	45,2 %
20 ans	1 436 990 €	866 870 €	570 120 €	329 130 €	39,7 %
25 ans	1 796 237 €	1 196 000 €	600 237 €	0 €	33,4 %

Lecture : la part des interets dans les mensualites decroit avec le temps. Un remboursement anticipé est donc d'autant plus rentable qu'il intervient tot dans la duree du pret.

COUT TOTAL DE L'OPERATION

PRIX DU BIEN

1 495 000 €

FRAIS D'ACQUISITION

28 295 €

INTERETS DU CREDIT

600 237 €

COUT TOTAL

2 123 532 €

Liquidites necessaires a la signature (apport 299 000 € + frais 28 295 €) :

327 295 €

Cout total = prix + frais d'acquisition + interets sur 25 ans, au taux de 3,50 % et avec un apport de 20 %.

Simulations indicatives etablies au 20/09/2026 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.