



VENTE

ARCHIVE

640 000 EUR

Appartement - Luxembourg-Bonnevoie - 62 m2

105a, Rue Pierre Krier, Luxembourg-Bonnevoie 1880

62 m2

SURFACE

2

CHAMBRES

2

SDD

1

WC SEP.

DESCRIPTION

Bel appartement lumineux d'environ 70 m² habitables, idéalement situé au 1er étage d'une petite copropriété au cœur du quartier très prisé de Luxembourg-Bonnevoie (Sud). Alliant confort moderne et finitions soignées, ce bien représente une opportunité idéale pour un premier achat ou un investissement locatif pérenne. Entièrement remis à neuf en 2026, l'appartement se distingue par un agencement optimisé offrant deux belles chambres à coucher, chacune équipée de sa propre salle de douche privative pour un confort et une intimité absolus. Le logement bénéficie de magnifiques hauteurs sous plafond accentuant l'impression d'espace, d'un carrelage élégant sur toute la superficie, ainsi que de fenêtres en PVC triple vitrage garantissant une excellente isolation thermique et acoustique. Côté performances et gestion, la toiture est isolée, la façade a été fraîchement repeinte en 2026 et l'ensemble des compteurs (eau, gaz, électricité) sont individuels, vous assurant une parfaite maîtrise de vos charges. Ce bien est complété par des annexes privatives très pratiques : une buanderie dédiée ainsi qu'un grenier idéal pour le rangement. Situé à proximité immédiate du centre-ville, des lignes de transport en commun, de la gare et de tous les commerces et services du quotidien, cet appartement clé en main n'attend plus que vous.

EQUIPEMENTS

Grenier

INFORMATIONS

Type	Appartement
Transaction	Vente
Etat	Archive
Région	Centre
Visite 360	Disponible
Reference	#20086491

PERFORMANCE ENERGETIQUE

Echelle luxembourgeoise (kWh/m²/an) de A+ (tres economie) a I (tres energivore)

A+	<= 25 kWh/m ² /an
A	26 - 50 kWh/m ² /an
B	51 - 75 kWh/m ² /an
C	76 - 125 kWh/m ² /an
D	126 - 175 kWh/m ² /an
E	176 - 250 kWh/m ² /an
F	251 - 350 kWh/m ² /an
G	351 - 500 kWh/m ² /an
H	501 - 700 kWh/m ² /an
I	> 700 kWh/m ² /an

F

CLASSE DU BIEN

251 - 350

kWh/m²/an

LOCALISATION



105a, Rue Pierre Krier, Luxembourg-Bonnevoie 1880

Scannez-moi !

Ouvrez votre navigation GPS vers ce bien

LOYER POTENTIEL

RENDEMENT	LOYER / MOIS
3,00 %	1 600 EUR
3,50 %	1 867 EUR
4,00 %	2 133 EUR

Estimation brute - charges non comprises, ni déduites.

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 - PRET HYPOTHECAIRE

Apport personnel (20 %)	128 000 €
Montant emprunte	512 000 €
Duree	25 ans
Taux d'interet (fixe)	3,50 %
MENSUALITE ESTIMEE	2 563 €/mois
Interets totaux	256 958 €
Cout total du credit	768 958 €

MENSUALITE SELON DUREE ET TAUX

DUREE	3,00 %	3,50 %	4,00 %
15 ans	3 536 €	3 660 €	3 787 €
20 ans	2 840 €	2 969 €	3 103 €
25 ans	2 428 €	2 563 €	2 703 €
30 ans	2 159 €	2 299 €	2 444 €

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	30 758 €	13 046 €	17 712 €	498 954 €	57,6 %
5 ans	153 792 €	70 040 €	83 752 €	441 960 €	54,5 %
10 ans	307 583 €	153 453 €	154 131 €	358 547 €	50,1 %
15 ans	461 375 €	252 793 €	208 582 €	259 207 €	45,2 %
20 ans	615 166 €	371 101 €	244 065 €	140 899 €	39,7 %
25 ans	768 958 €	512 000 €	256 958 €	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

640 000 €

FRAIS D'ACQUISITION

2 744 €

INTERETS DU CREDIT

256 958 €

COUT TOTAL

899 702 €

Liquidites necessaires a la signature (apport 128 000 € + frais 2 744 €) :

130 744 €

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 14/09/2026 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.