Agence Immobiliere - Grand-Duche de Luxembourg

Ref. #20086498

07/11/2026 - immosolutions.lu
+352 35 78 17 / +352 691 500 677
info@immosolutions.lu



VENTE

725 000 EUR

Appartement - Helmsange - 76.74 m2

36, Rue du Nord, Helmsange 7258

77 m2	2	1	1	1	1	2002
SURFACE	CHAMBRES	SDD	WC SEP.	EMPL. INT.	EMPL. EXT.	ANNEE

DESCRIPTION

Situé au deuxième étage (2e) d'une résidence calme et bien entretenue, ce charmant appartement (lot n° 018) d'une surface de 76.74 m² avec balcon offre un cadre de vie agréable et lumineux. Le bien se compose d'un beau séjour, d'une cuisine séparée, d'un balcon, de deux chambres à coucher (12.80 m² + 9.73 m²) , d'une salle de douche avec WC ainsi que d'un WC séparé. Un grand garage individuel avec cave (lot n° 009), équipé d'un raccordement électrique et d'une arrivée d'eau, ainsi qu'un emplacement de parking extérieur (lot n° 029) et une buanderie commune viennent compléter ce bien. La situation est idéale, à proximité immédiate du centre-ville, des écoles, restaurants, centres commerciaux et infrastructures sportives, tout en bénéficiant d'un accès rapide aux autoroutes, aux transports en commun, aux arrêts de bus et à la gare.

EQUIPEMENTS

Balcon	Cave
Ascenseur	1 Empl. intérieur
1 Empl. extérieur	

INFORMATIONS

Type	Appartement
Transaction	Vente
Etat	Libre
Région	Centre
Annee	2002
Visite 360	Disponible
Reference	#20086498

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

E

CLASSE DU BIEN
176 - 250
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

36, Rue du Nord, Helmsange 7258

Scannez-moi !

Ouvrez Google Maps ou Waze vers ce bien

LOYER POTENTIEL

RENDEMENT	LOYER / MOIS
2,00 %	1 208 EUR
2,50 %	1 510 EUR
3,00 %	**1 813 EUR**

Estimation brute - charges non comprises, ni deduites.

SIMULATIONS FINANCIERES

Prix de reference : 725 000 € - Toutes les valeurs ci-dessous sont calculees sur ce montant.

FRAIS D'ACQUISITION

	INVEST.	1 ACQ.	2 ACQ.
Droits enreg. + transcr. (7 %)	50 750 €	50 750 €	50 750 €
Bellegen Akt - credit d'impot	-	- 40 000 €	- 50 650 €
Droits nets dus a l'Etat	50 750 €	10 750 €	100 €
Honoraires notaire (HT)	1 875 €	1 875 €	1 875 €
TVA 17 % sur honoraires	319 €	319 €	319 €
Debours & frais admin.	550 €	550 €	550 €
TOTAL FRAIS	**53 494 €**	**13 494 €**	**2 844 €**
En % du prix	7,38 %	1,86 %	0,39 %
PRIX + FRAIS	**778 494 €**	**738 494 €**	**727 844 €**

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 €	72 500 €	145 000 €	217 500 €
Montant emprunte	725 000 €	652 500 €	580 000 €	507 500 €
MENSUALITE	**3 630 €**	**3 267 €**	**2 904 €**	**2 541 €**
Fonds propres	**2 844 €**	**75 344 €**	**147 844 €**	**220 344 €**

Mensualite sur 25 ans au taux fixe de 3,50 %, hors assurance et frais de dossier. Fonds propres = apport + frais d'acquisition (2 844 €). 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 E) : 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	**1 813 €/mois**
Fourchette	1 686 € - 1 939 €
Revenus annuels	21 750 €
Rendement net approx.	**2,20 %**

RENDEMENT BRUT	LOYER / MOIS	REVENUS / AN
2,00 %	1 208 €	14 500 €
2,50 %	1 510 €	18 125 €
3,00 %	1 813 €	21 750 €
3,50 %	2 115 €	25 375 €
4,00 %	2 417 €	29 000 €
4,50 %	2 719 €	32 625 €
5,00 %	3 021 €	36 250 €

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
725 000 €	**2 844 €**	**727 844 €**

Fonds propres minimum a la signature (frais d'acquisition, l'apport s'y ajoute selon votre situation) : **2 844 €**

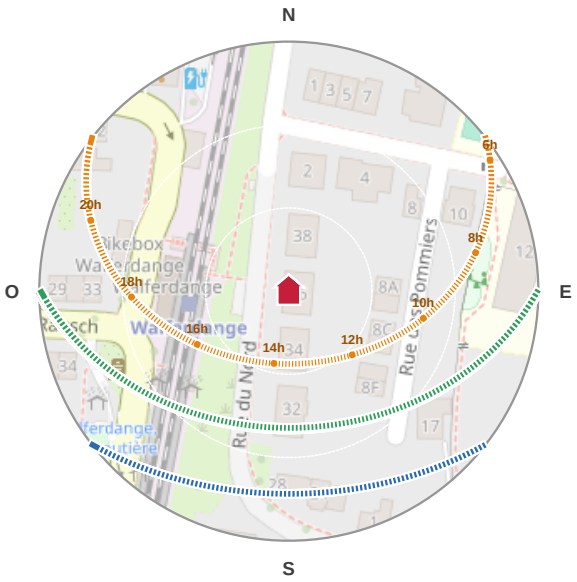
Interets du credit en sus, selon le montant emprunte : env. 50 187 € par tranche de 100 000 € sur 25 ans a 3,50 %.

Simulations indicatives etablies au 07/11/2026 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

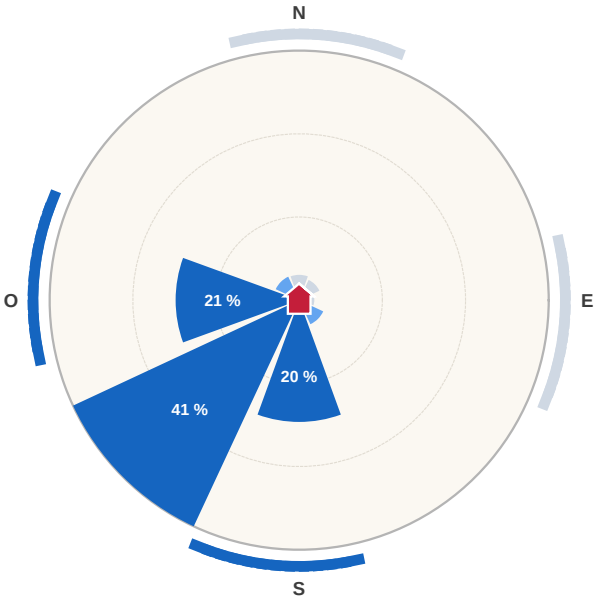
Informations calculées à l'adresse exacte du bien — exclusivité iMMOSOLUTIONS

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.	07h23	19h31	12h08	40°
Hiver 21.12.	08h29	16h37	8h08	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 O - 19 m	Côté pluie
Façade S - 14 m	Côté pluie
Façade E - 19 m	Protégé
Façade N - 14 m	Protégé

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

ENVIRONNEMENT & RISQUES À L'ADRESSE

- **Bruit ferroviaire**
  Jour 70–74 dB · Nuit 60–64 dB
- **Bruit routier**
  Nuit 45–49 dB
- **Zone inondable**
  Hors zone inondable cartographiée
- **Patrimoine protégé**
  Aucun immeuble ou site protégé à cette adresse
- **Site potentiellement pollué (CASIPO)**
  Parcelle inscrite au cadastre CASIPO — Walferdange, Helmsange(A), 102 / 2708
  Une inscription ne signifie pas une pollution avérée. Renseignez-vous auprès de l'Administration de l'environnement.
- **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)

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

- **Walferdange, Gare routière** — 100 m · 2 min à pied
  Lignes : 11
- **Helsemer Barriär** — 240 m · 4 min à pied
  Lignes : 11
- **Helmsange, Tricentenaire** — 270 m · 5 min à pied
  Lignes : 11, 26, 110, 111
- **Helmsange, Mercatoris** — 410 m · 7 min à pied
  Lignes : 11, 26, 110, 111

GARES

- **Walferdange** — 50 m · 1 min à pied
  Trains : CFL-10, RE
- **Heisdorf** — 1,5 km · 23 min à pied
  Trains : CFL-10

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