



VENTE

725 000 EUR

Appartement - Helmsange - 76.74 m2

36, Rue du Nord, Helmsange 7258

77 m2

SURFACE

2

CHAMBRES

1

SDD

1

WC SEP.

1

EMPL. INT.

1

EMPL. EXT.

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, 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
Visite 360	Disponible
Reference	#20086498

PERFORMANCE ENERGETIQUE

Echelle luxembourgeoise (kWh/m²/an) de A+ (tres economique) 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/m²/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

E	CLASSE DU BIEN 176 - 250 kWh/m ² /an
----------	--

LOCALISATION



36, Rue du Nord, Helmsange 7258

Scannez-moi !

Ouvrez votre navigation GPS vers ce bien

LOYER POTENTIEL

RENDEMENT	LOYER / MOIS
3,00 %	1 813 EUR
3,50 %	2 115 EUR
4,00 %	2 417 EUR

Estimation brute - charges non comprises, ni déduites.

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 - PRET HYPOTHECAIRE

Apport personnel (20 %)	145 000 €
Montant emprunte	580 000 €
Duree	25 ans
Taux d'interet (fixe)	3,50 %
MENSUALITE ESTIMEE	2 904 €/mois
Interets totaux	291 085 €
Cout total du credit	871 085 €

MENSUALITE SELON DUREE ET TAUX

DUREE	3,00 %	3,50 %	4,00 %
15 ans	4 005 €	4 146 €	4 290 €
20 ans	3 217 €	3 364 €	3 515 €
25 ans	2 750 €	2 904 €	3 061 €
30 ans	2 445 €	2 604 €	2 769 €

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	34 843 €	14 779 €	20 064 €	565 221 €	57,6 %
5 ans	174 217 €	79 342 €	94 875 €	500 658 €	54,5 %
10 ans	348 434 €	173 833 €	174 601 €	406 167 €	50,1 %
15 ans	522 651 €	286 367 €	236 284 €	293 633 €	45,2 %
20 ans	696 868 €	420 388 €	276 480 €	159 612 €	39,7 %
25 ans	871 085 €	580 000 €	291 085 €	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

725 000 €

FRAIS D'ACQUISITION

2 844 €

INTERETS DU CREDIT

291 085 €

COUT TOTAL

1 018 929 €

Liquidites necessaires a la signature (apport 145 000 € + frais 2 844 €) :

147 844 €

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 22/09/2026 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.