Agence Immobiliere - Grand-Duche de Luxembourg

Ref. #20086501

08/11/2026 - immosolutions.lu
+352 35 78 17 / +352 691 500 677
info@immosolutions.lu

VENTE

699 000 EUR

Appartement - Heffingen - 100 m2

3, An der Schammeswiss, Heffingen 7651

+ 380 EUR charges/mois

100 m2	2	1	1	1	1	2015	380 EUR
SURFACE	CHAMBRES	SDB	WC SEP.	EMPL. INT.	EMPL. EXT.	ANNEE	CHARGES/MOIS

DESCRIPTION

Coup de cœur assuré ! Votre futur cocon ultra-lumineux, moderne et niché en pleine nature n'attend que vous. Réveil en douceur face à un panorama vert et apaisant, le tout à seulement 10 minutes de Junglinster et Larochette : voici le cadre. Cet appartement (2015-A/B) contemporain aux finitions impeccables, baigné de lumière naturelle, est disponible immédiatement. Dès l'entrée, vous serez séduit par un grand séjour chaleureux avec un accès direct à votre terrasse privée exposée plein sud, idéale pour profiter du soleil toute la journée. La cuisine Siemens dernier cri est entièrement équipée avec four, frigo, congélateur et tout le nécessaire pour réveiller le chef qui sommeille en vous. Côté nuit, l'appartement propose deux belles chambres, dont une grande suite parentale et une seconde pièce modulable selon vos envies, que ce soit pour un bureau, une chambre d'enfant ou un dressing. La salle de bain raffinée combine douche à l'italienne et baignoire pour ne pas avoir à choisir, ainsi qu'un emplacement dédié pour votre colonne de lavage, complétée par un WC séparé pour un confort absolu au quotidien. Les annexes font toute la différence avec deux emplacements de parking privatifs, l'un en sous-sol et l'autre en extérieur, pour oublier définitivement le stress du stationnement. Vous profitez également d'une cave de près de 9 m² avec belle hauteur sous plafond et prises électriques, idéale pour du stockage ou un coin atelier, ainsi que d'un grenier privé offrant un volume bonus ultra-pratique. La résidence dispose d'un ascenseur, l'appartement est maintenu dans un état irréprochable non-fumeur, et vos animaux de compagnie y sont les bienvenus. Côté localisation, vous profitez du calme vert sans rien sacrifier à votre mobilité. Les bus RGTR avec les lignes C17, 222 et 262 s'arrêtent à seulement 3 minutes à pied. La gare de Cruchten se trouve à 13 minutes, l'aéroport de Luxembourg-Findel à 19 minutes et une station de recharge pour véhicule électrique à moins de 2 minutes. Pour les familles, l'école fondamentale est accessible en 6 minutes à pied, la Maison Relais en 9 minutes à vélo et le Lënster Lycée International School en 10 minutes de route. Enfin, le quotidien est d'une simplicité désarmante grâce au cabinet de kinésithérapie dans le village et aux supermarchés Proxy Delhaize, Cactus Shoppi et Aldi tous situés entre 5 et 10 minutes. En bref : du volume, de la lumière, deux parkings, du rangement à gogo et un cadre verdoyant à deux pas de tout.

EQUIPEMENTS

Balcon	Cave
Ascenseur	Grenier
1 Empl. intérieur	1 Empl. extérieur

INFORMATIONS

Type	Appartement
Transaction	Vente
Etat	Libre
Région	Est
Annee	2015
Visite 360	Disponible
Reference	#20086501

PERFORMANCE ENERGETIQUE

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

A+		<= 25 kWh/m²/an
A	**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		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

A

CLASSE DU BIEN
26 - 50
kWh/m²/an

CLASSE ENERGETIQUE ET FINANCEMENT

Atout pour le financement : pour les classes A et B, les banques proposent souvent des conditions preferentielles (prets dits « verts », taux reduit). Le niveau de performance est pris en compte par les banques dans l'analyse du dossier de credit.

LOCALISATION

GOOGLE MAPS WAZE

3, An der Schammeswiss, Heffingen 7651

Scannez-moi !

Ouvrez Google Maps ou Waze vers ce bien

LOYER POTENTIEL

RENDEMENT	LOYER / MOIS
2,00 %	1 165 EUR
2,50 %	1 456 EUR
3,00 %	**1 748 EUR**

Estimation brute - charges non comprises, ni deduites.

SIMULATIONS FINANCIERES

Prix de reference : 699 000 € - Toutes les valeurs ci-dessous sont calculees sur ce montant.

FRAIS D'ACQUISITION

	INVEST.	1 ACQ.	2 ACQ.
Droits enreg. + transcr. (7 %)	48 930 €	48 930 €	48 930 €
Bellegen Akt - credit d'impot	-	- 40 000 €	- 48 830 €
Droits nets dus a l'Etat	48 930 €	8 930 €	100 €
Honoraires notaire (HT)	1 849 €	1 849 €	1 849 €
TVA 17 % sur honoraires	314 €	314 €	314 €
Debours & frais admin.	550 €	550 €	550 €
TOTAL FRAIS	**51 643 €**	**11 643 €**	**2 813 €**
En % du prix	7,39 %	1,67 %	0,40 %
PRIX + FRAIS	**750 643 €**	**710 643 €**	**701 813 €**

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 €	69 900 €	139 800 €	209 700 €
Montant emprunte	699 000 €	629 100 €	559 200 €	489 300 €
MENSUALITE	**3 499 €**	**3 149 €**	**2 799 €**	**2 450 €**
Fonds propres	**2 813 €**	**72 713 €**	**142 613 €**	**212 513 €**

Mensualite sur 25 ans au taux fixe de 3,50 %, hors assurance et frais de dossier. Fonds propres = apport + frais d'acquisition (2 813 €). 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 A) : les classes A et B ouvrent souvent droit a un taux preferentiel (pret « vert »).

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	**1 748 €/mois**
Fourchette	1 625 € - 1 870 €
Revenus annuels	20 970 €
Rendement net approx.	**2,20 %**

RENDEMENT BRUT	LOYER / MOIS	REVENUS / AN
2,00 %	1 165 €	13 980 €
2,50 %	1 456 €	17 475 €
3,00 %	1 748 €	20 970 €
3,50 %	2 039 €	24 465 €
4,00 %	2 330 €	27 960 €
4,50 %	2 621 €	31 455 €
5,00 %	2 913 €	34 950 €

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
699 000 €	**2 813 €**	**701 813 €**

Fonds propres minimum a la signature (frais d'acquisition, l'apport s'y ajoute selon votre situation) : **2 813 €**

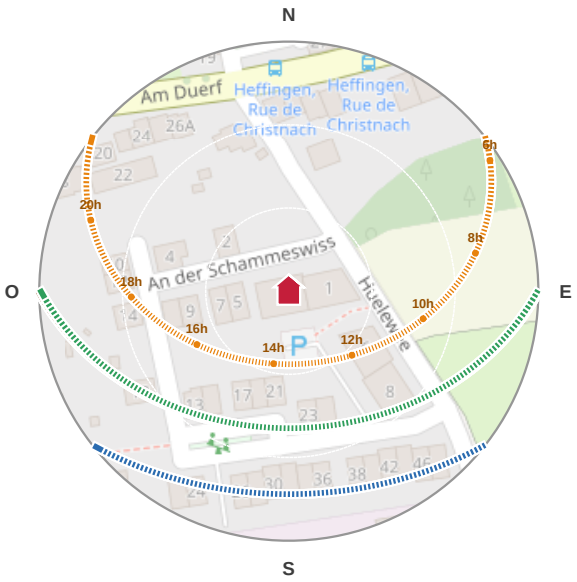
Interets du credit en sus, selon le montant emprunte : env. 50 187 € par tranche de 100 000 € sur 25 ans a 3,50 %.

Simulations indicatives etablies au 08/11/2026 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

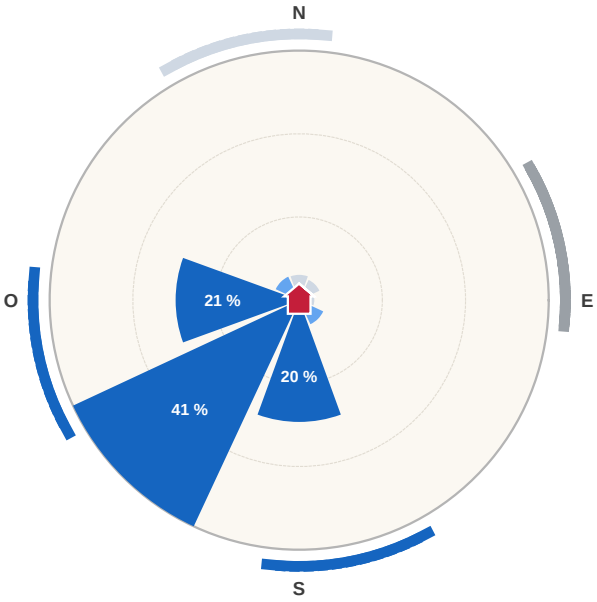
Informations calculées à l'adresse exacte du bien — exclusivité iMMOSOLUTIONS

COURSE DU SOLEIL



SAISON	LEVER	COUCHER	JOURNÉE	MIDI
Printemps 21.3.	06h35	18h49	12h13	41°
Été 21.6.	05h26	21h46	16h20	64°
Automne 23.9.	07h22	19h31	12h08	40°
Hiver 21.12.	08h29	16h36	8h07	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 S - 22 m	Côté pluie
Façade O - 17 m	Côté pluie
Façade N - 22 m	Protégé
Façade E - 16 m	Mur mitoyen

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

ENVIRONNEMENT & RISQUES À L'ADRESSE

Site potentiellement pollué (CASIPO)
Parcelle inscrite au cadastre CASIPO — Heffingen, Heffingen(A), 452 / 4011
Une inscription ne signifie pas une pollution avérée. Renseignez-vous auprès de l'Administration de l'environnement.

Bruit aérien
Moins de 55 dB le jour (hors zone cartographiée)

Bruit ferroviaire
Moins de 55 dB le jour (hors zone cartographiée)

Zone de protection des eaux
Dans une zone de protection d'eau potable
Restrictions possibles (citerne à mazout, géothermie, assainissement).

Zone inondable
Hors zone inondable cartographiée

Bruit routier
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