



VENTE

699 000 EUR

Appartement - Heffingen - 100 m2

Heffingen 7651

+ 380 EUR charges/mois

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

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 economie) a I (tres energivore)

A+	<= 25 kWh/m ² /an
A	26 - 50 kWh/m²/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

A	CLASSE DU BIEN 26 - 50 kWh/m ² /an
----------	--

LOCALISATION



Heffingen 7651

Scannez-moi !

Ouvrez votre navigation GPS vers ce bien

LOYER POTENTIEL

RENDEMENT	LOYER / MOIS
3,00 %	1 748 EUR
3,50 %	2 039 EUR
4,00 %	2 330 EUR

Estimation brute - charges non comprises, ni déduites.

EQUIPEMENTS

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

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 - PRET HYPOTHECAIRE

Apport personnel (20 %)	139 800 €
Montant emprunte	559 200 €
Duree	25 ans
Taux d'interet (fixe)	3,50 %
MENSUALITE ESTIMEE	2 799 €/mois
Interets totaux	280 646 €
Cout total du credit	839 846 €

MENSUALITE SELON DUREE ET TAUX

DUREE	3,00 %	3,50 %	4,00 %
15 ans	3 862 €	3 998 €	4 136 €
20 ans	3 101 €	3 243 €	3 389 €
25 ans	2 652 €	2 799 €	2 952 €
30 ans	2 358 €	2 511 €	2 670 €

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	33 594 €	14 249 €	19 345 €	544 951 €	57,6 %
5 ans	167 969 €	76 496 €	91 473 €	482 704 €	54,5 %
10 ans	335 938 €	167 599 €	168 339 €	391 601 €	50,1 %
15 ans	503 908 €	276 097 €	227 811 €	283 103 €	45,2 %
20 ans	671 877 €	405 312 €	266 565 €	153 888 €	39,7 %
25 ans	839 846 €	559 200 €	280 646 €	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

699 000 €

FRAIS D'ACQUISITION

2 813 €

INTERETS DU CREDIT

280 646 €

COUT TOTAL

982 459 €

Liquidites necessaires a la signature (apport 139 800 € + frais 2 813 €) :

142 613 €

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