Agence Immobiliere - Grand-Duche de Luxembourg

Ref. #20086510

27/11/2026 - immosolutions.lu
+352 35 78 17 / +352 691 500 677
info@immosolutions.lu



VENTE

699 000 EUR

Maison - Hesperange - 117 m2

11, Rue de la Montagne, Hesperange 5862

117 m2	3	1	3,49 ar	1
SURFACE	CHAMBRES	SDB	TERRAIN	EMPL. INT.

DESCRIPTION

iMMOSOLUTIONS vous propose en exclusivité, au cœur du vieux village de Hesperange, une ancienne maison de ferme du 19e siècle pleine de charme, avec jardin privatif orienté sud. Située au 11, rue de la Montagne, dans une rue calme entourée de maisons historiques, à quelques pas des commerces, des écoles et des transports et à quelques minutes de Luxembourg-Ville, la maison offre une surface habitable d'environ 117 m² sur un terrain total de 3.49 ares, dont un jardin d'env. 148 m². La maison est actuellement en cours de débarras et sera remise à l'acquéreur vide et propre. Les photos et la visite virtuelle ont été prises avant le débarras. Rez-de-chaussée (env. 69 m²) :– hall d'entrée et dégagements– salon d'env. 15 m²– second salon d'env. 10 m²– salle à manger d'env. 13 m²– cuisine d'env. 10 m²– salle de bains avec baignoire d'env. 11 m²– débarras1er étage (env. 49 m²) :– chambre 1 d'env. 19 m²– chambre 2 d'env. 16 m²– bureau d'env. 14 m²– ancien grenier de la grange d'env. 36 m², non aménagéCombles :– combles aménagés d'env. 30 m² au sol (salle de loisirs et rangement), avec fenêtres de toitSous-sol et annexes :– cave voûtée d'env. 15 m²– buanderie d'env. 13 m² (ancien garage)Extérieur :– jardin privatif engazonné et clôturé d'env. 148 m², orienté sud et protégé par la paroi rocheusePoints forts :– emplacement rare dans le vieux centre de Hesperange– caractère authentique : murs épais en moellons, encadrements en grès, volets en bois, cave voûtée et porte d'entrée de l'entre-deux-guerres– maison bien entretenue : toiture en ardoises avec fenêtres de toit et gouttières en zinc, fenêtres PVC double vitrage, façade crépie– grand potentiel : l'ancien grenier de la grange permet de créer deux chambres supplémentaires ou une seconde salle de bains dans le volume existant– chauffage électrique à accumulation installé en 2022– raccordement au gaz disponible dans la cave– aucune protection nationale au titre du patrimoineÀ savoir :Les finitions intérieures datent des années 1970/80 et sont à moderniser. La hauteur sous plafond au 1er étage est d'environ 2.10 à 2.19 m. Pas d'emplacement de stationnement privatif, stationnement dans la rue. Le PAG de la commune prévoit la conservation du gabarit de la construction. Certificat de performance énergétique : classe I / I / H.Une maison de village idéale pour une famille qui recherche du cachet, un jardin et un grand potentiel d'aménagement à Hesperange, à un prix en dessous de 700 000 €.

EQUIPEMENTS

Jardin	Cave
Grenier	1 Empl. intérieur

INFORMATIONS

Type	Maison
Transaction	Vente
Etat	Libre
Région	Centre
Visite 360	Disponible
Reference	#20086510

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	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**

I

CLASSE DU BIEN
> 700
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

11, Rue de la Montagne, Hesperange 5862

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 I) : 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	**1 748 €/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 €**

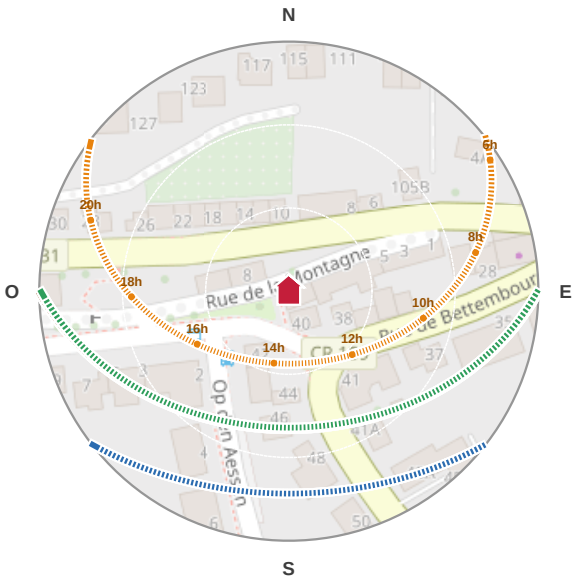
Interets du credit en sus, selon le montant emprunte : env. 50 187 € par tranche de 100 000 € sur 25 ans a 3,50 %.

Simulations indicatives etablies au 27/11/2026 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

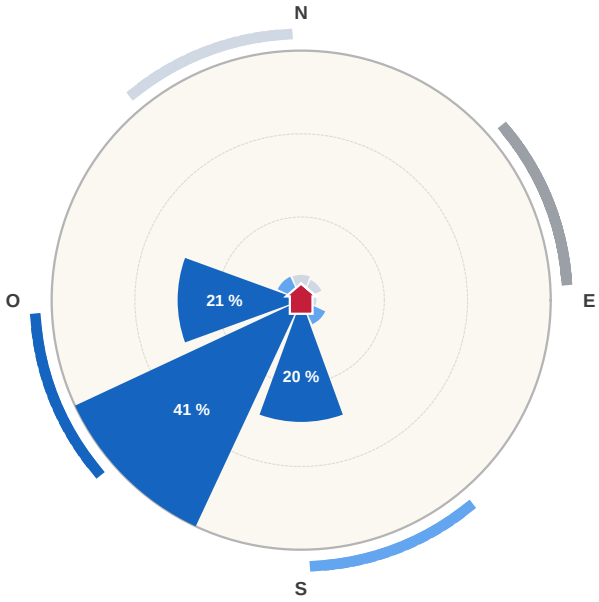
Informations calculées à l'adresse exacte du bien — exclusivité iMMOSOLUTIONS

COURSE DU SOLEIL



SAISON	LEVER	COUCHER	JOURNÉE	MIDI
Printemps 21.3.	06h36	18h49	12h13	41°
Été 21.6.	05h28	21h46	16h18	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 - 9 m — Côté pluie

Façade S - 15 m — Exposition moyenne

Façade N - 15 m — Protégé

Façade E - 9 m — Mur mitoyen

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

ENVIRONNEMENT & RISQUES À L'ADRESSE

Bruit routier
Jour 65–69 dB · Nuit 55–59 dB

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)

Patrimoine protégé
Aucun immeuble ou site protégé à cette adresse

Site potentiellement pollué (CASIPO)
Parcelle inscrite au cadastre CASIPO — Hesperange, Hesperange(A), 317 / 1557
Une inscription ne signifie pas une pollution avérée. Renseignez-vous auprès de l'Administration de l'environnement.

Zone inondable
Hors zone inondable cartographiée

Bruit ferroviaire
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

Kockelscheuer — 40 m · 1 min à pied

Fentange, Duelemerbach — 130 m · 3 min à pied
Lignes : 512, 513

Gewaennchen (N°14) — 250 m · 4 min à pied

Hesperange, Sprëtzenhaus — 250 m · 4 min à pied
Lignes : 455, 456, 461, 501, 512, 513

GARES

Howald — 1,7 km · 27 min à pied
Trains : CFL-60, RE

Berchem — 3,4 km
Trains : CFL-60, RE

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