Vente d'un bien immobilier par WEOL Immobilière Sàrl

Prix de vente 1.100.000,00 €.

Photos et données non-contractuelles

Présentation de la commune

La localité de **Hesperange** est située sur l'Alzette et est limitrophe, au nord-ouest, de la capitale luxembourgeoise, de la commune de Contern à l'est, de la commune de Roeser au sud et de la commune de Weiler-la-Tour au sud-est. La commune se compose de la localité de Hesperingen et d'une zone industrielle et commerciale relativement vaste, ce qui contribue fortement à faire de Hesperange l'une des communes les plus riches du Luxembourg. Les autres villages de la commune de Hesperingen sont Alzingen, Fentingen, Itzig et Howald.

La localité en chiffres

Habitants : 2.977

- Luxembourgeois : 1.206
- Non-Luxembourgeois : 1.771

Histoire de la localité

En aval du pont de l'Alzette actuel on découvrit les fondations d'un pont sur le tracé d'un "diverticulum" reliant deux voies romaines en direction de Trèves. Après l'occupation définitive par les Francs et plus tard la fondation de l'abbaye d'Echternach (698), le site de Hesperange devenait bientôt domaine de celle-ci. L'historien Alexandre Wiltheim découvrit un acte daté de 867, où apparut le nom de "Hasmaringa". Sous les premiers comtes de Luxembourg la localité figure parmi les possessions de l'abbaye d'Altmünster (Luxembourg). Les seigneurs de Rodemack, vassaux puissants des comtes de Luxembourg et fournissant cinq gouverneurs au comté, érigeaient la seigneurie de Hesperange, et le château-fort de Luxembourg eut vers 1300 comme avant-poste le manoir de Hesperange.

Citons la bretelle d'autoroute à l'ouest (1976), l'autoroute vers Thionville (après 1981) et finalement celle du Contournement Est avec le pont haubané Victor Bodson (1994). La mairie du Centre Civique (1962) au milieu du complexe scolaire, avec salle de fêtes, ne correspondant plus aux exigences croissantes de l'infrastructure communale, il fallait promulguer la construction de la troisième mairie consécutive (1992), après la démolition de l'ancien "Urbéngsschlass". Elle est mise en valeur par un parc public de 13 ha.

Explorez en 3D avec Matterport

https://my.matterport.com/show/?m=B5ygDtuNvq4

Ou visitez notre site pour l'expérience complète dans votre langue préférée :

LU link FR link DE link EN link PT link

Visionnez sur YouTube

https://youtu.be/bvoXwmVCvhY

Descriptif

Maison de caractère à Hesperange – Vue imprenable sur le château ! Un joyau rare à rénover.

Weol Immobilière vous présente en exclusivité cette superbe maison à rénover, située 4, rue de l'Alzette à Hesperange, dans une rue piétonne calme et sans issue, offrant une vue exceptionnelle sur les ruines historiques du château d'Hesperange.

Un bien authentique, au potentiel incroyable, idéal pour une rénovation haut de gamme !
Caractéristiques principales :

- Type : Maison de caractère 3 façades.
- Surface totale exploitable : Plus de 400 m², dont 190 m² habitables actuellement.
- Chambres : 5 chambres à l'étage + combles aménageables.
- Grange exceptionnelle : Environ 140 m² exploitables sur un seul niveau, offrant une très belle hauteur sous plafond permettant d'aménager facilement deux niveaux selon vos besoins (mezzanine, duplex, bureaux ou espace détente).
- Extérieurs : Terrasse, jardin intimiste accessible par escaliers en pierre, vue panoramique sur le château et l'église d'Hesperange.
- Particularités uniques : Deux magnifiques pièces creusées directement dans la roche, idéales pour créer une cave à vin exceptionnelle, un espace détente original, ou tout autre aménagement selon vos envies. Un véritable trésor architectural, rare et authentique.

Agencement actuel :
Rez-de-chaussée (environ 110 m²) :

- Salon lumineux de 17,4 m².
- Séjour de 17,4 m².
- Cuisine équipée récente (2015) de 13,4 m².
- Cellier attenant (13,4 m²).
- Atelier/buanderie (43,2 m²).

1er étage (environ 110 m²) :

- 5 belles chambres (entre 13 et 14 m² chacune).
- Salle de bains.
- Couloir dégagé et lumineux.

Combles (environ 60 m²) :

- Espace aménageable selon vos envies (suite parentale, bureau, salle de jeux…)

Grange attenante (environ 140 m² au sol) :

- Idéale pour une extension habitable, bureaux professionnels ou espace bien-être exceptionnel.

Un environnement de vie privilégié :
Idéalement située à Hesperange, dans une rue calme et sécurisée, vous profitez à la fois d'une tranquillité absolue et d'un accès immédiat à toutes les commodités :

- Proximité directe des commerces (Cactus, Yoyo Howald).
- À quelques pas du centre-ville d'Hesperange, écoles, restaurants, jeunesse.
- Randonnées pédestres et parcours fitness dans les bois à proximité immédiate (Emile Zahlen, Hollesch Bierg Lift).
- Accès facile et rapide à Luxembourg-Ville (moins de 10 minutes via la Route de Thionville).

Informations techniques complémentaires :

- Chauffage gaz récent (Buderus, 2023).
- Fenêtres double vitrage (2006).
- Isolation toiture en Stéréoduc, Velux bois.
- Dalles en bois à tous les étages (extension réalisée en 2019).
- La maison est habitable en l'état, mais nécessiterait une rénovation générale pour répondre aux critères modernes actuels.

Nous proposons sur demande un devis précis de rénovation et une étude détaillée des aides de l'État pour la rénovation énergétique.

Planifiez votre visite :
Réservez une visite directement via,notre calendrier en ligne, disponible 24/7.

Ne manquez pas cette opportunité rare à Hesperange :
Cette maison unique allie authenticité, potentiel et un cadre de vie exceptionnel. Un véritable coup de cœur à saisir rapidement !

Caractéristiques

✓ *Type :*	*Maison*
✓ *Année de construction :*	*1960*
✓ *Disponibilité :*	*A convenir*
✓ *Etat :*	*A rafraichir*
✓ *Terrain :*	*5a 35ca*
✓ *Exposition :*	*Est/Ouest*
✓ *Cuisine :*	*Equipé de 2016*
✓ *Chauffage :*	*Gaz*

WEOL AGENCE IMMOBILIÈRE

Détails complémentaires

Grange

- ✓ Idéale pour une extension habitable, bureaux professionnels ou espace bien-être exceptionnel.

RDC

- ✓ Salon lumineux de 17,4 m².
- ✓ Séjour de 17,4 m².
- ✓ Cuisine équipée récente (2015) de 13,4 m².
- ✓ Cellier attenant (13,4 m²).
- ✓ Atelier/buanderie (43,2 m²).

1er

- ✓ 5 belles chambres (entre 13 et 14 m² chacune).
- ✓ Salle de bains.
- ✓ Couloir dégagé et lumineux.

2ème

- ✓ Espace aménageable selon vos envies (suite parentale, bureau, salle de jeux…)

Equipements de Cuisine

- ✓ Frigo
- ✓ Four
- ✓ Plaque
- ✓ Hôte
- ✓ Lave-vaisselle

Equipements électriques

- ✓ Câble TV
- ✓ Téléphone
- ✓ Internet
- ✓ Câbles électriques

Certifications

Classe de performance énergétique (F **)**
Classe d'isolation thermique (G)

Fenêtres

PVC double vitrage de 2006 et verre sécurité dans la cuisine de 2016
Bois double vitrage sous combles

Toiture

Revêtement Zinc
Habillage « Giproc » intérieur
Isolation Styrodur

Sol

Carrelage, carreau de ciment et parquet

Revêtement mural

Peinture
Papier peint

Services

Bus
Commerces
Ecoles
Café
Poste
Mairie
…

AGENCE IMMOBILIÈRE

Photos

AGENCE IMMOBILIÈRE

Perception des droits, principes liés à votre achat

Perception des droits :
Taux d'enregistrement de 5% plus 2/10, ceci correspond à 6% du prix d'achat

- Droits d'enregistrement dus : (1.200.000,00 / 100 * 6%) = **72.000,00 €**

Taux du droit de transcription hypothécaire est de 1% du prix d'achat

- Droit de transcription dus : (1.200.000,00 / 100 * 1%) = **12.000,00 €**

Total perception(s) : **84.000,00 €**

Bénéfice du crédit d'impôt, Personnes concernées
Le crédit d'impôt peut être accordé à toute personne physique qui :

- Veut acquérir une propriété immobilière à des fins d'habitation personnelle ;
- Au moment de la signature de **l'acte notarié**, est soit :
  - **Résidente** au Luxembourg et inscrite au bureau de la population d'une commune ;
  - **Non résidente**, mais qui s'engage à s'installer au Luxembourg dans l'immeuble acquis ;
- Habite un pays de l'**Espace économique européen**. Elles sont assimilées aux résidents. Elles ne sont **pas tenues d'avancer les droits d'enregistrement et de transcription** et d'en demander le remboursement par la suite. Elles bénéficient du crédit d'impôt de manière automatique, **à condition** de l'avoir demandé lors de la signature de l'acte notarié ;
- Habite un **pays tiers** : le crédit d'impôt ne sera octroyé qu'au moment où l'acquéreur pourra **présenter un certificat de résidence au Luxembourg**.

Immeubles concernés
La réduction fiscale est accordée :

- Aux **places à bâtir** situées dans une zone d'habitation et :
- Sur laquelle il peut être bâti immédiatement une construction en vertu d'un règlement des bâtisses ;
- Destinée à servir d'habitation principale, personnelle et effective à son propriétaire ;
- Aux **logements destinés à servir d'habitation principale, personnelle et effective** à son propriétaire et également les immeubles en voie de construction ;
- Aux **dépendances bâties** (garages, remises, granges) **ou non** (jardins), attenantes ou séparées de l'immeuble d'habitation principale, mais situées à proximité de celui-ci.

Ne sont pas visés :

- Les résidences secondaires ;
- Les maisons de week-end ;
- Les immeubles destinés à la location et au commerce.

Montant du crédit d'impôt

- Est limité à **40.000 euros** par acquéreur ;
- Peut être utilisé en une seule fois ;
- Peut être utilisé au fur et à mesure, pour d'autres acquisitions, jusqu'à épuisement, au cas où les droits d'enregistrement et de transcription dus sur une acquisition n'atteignent pas le montant total du crédit d'impôt.

Obligations de l'acquéreur
L'acquéreur s'engage à occuper effectivement et personnellement, en tant que propriétaire, le bien acquis :

- Dans un délai de :
- 2 ans à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition ;
- 4 ans en cas d'acquisition d'un terrain à bâtir ou d'un immeuble en voie de construction ;
- Pendant une période continue de 2 ans au moins.

L'acquéreur peut adresser au Directeur de l'AED une **demande écrite et motivée de prolongation du délai d'occupation**.

Remboursement du crédit d'impôt
L'acquéreur doit rembourser intégralement l'abattement accordé avec les intérêts légaux à partir du jour de l'octroi si, **avant l'accomplissement des 2 ans d'occupation**, il :

- Loue même partiellement l'immeuble ;
- Cède l'immeuble ;
- Cesse de l'occuper.

Honoraires et émoluments du notaire
Un règlement Grand-Ducal fixe le montant des émoluments du notaire. Ceux-ci sont équivalents à environ 1% du montant de l'acquisition (terrain et constructions).

Les frais liés à cette propriété seront de plus au moins : **2'000.00 €**

Le notaire facture également les frais engagés par son Etude afin de mener à bien la transaction immobilière : demandes d'extraits cadastraux ou de toute autre pièce administrative collectée auprès d'organismes comme les syndics de copropriété ou autres administrations.

C'est parce que pour nous chaque client est différent, que nous vous proposons un service adapté à chacun

Weirich Brigitte
Agente immobilière
+352 621 34 27 34

Oliveira Nuno
Agent Immobilier
+352 621 171 988

N'hésitez pas à nous contacter pour de plus amples renseignements.
Bienvenu dans votre nouveau chez vous !