



**MONDE AVENIR**

Move in, Move out, Move on

Appartement à vendre,  
68 Grand-Rue,  
Wasserbillig

Au cœur du village de Wasserbillig, à quelques pas de la rivière Moselle,

Au 1er étage d'une résidence bien entretenue,

L'appartement, traversant et avec une belle hauteur de plafond, comprend comme suit:

Une grande entrée avec espace pour le rangement,

Un grand séjour, 30,5 m<sup>2</sup>

Une cuisine indépendante, toute équipée, 6 m<sup>2</sup>

2 chambres doubles, 12 m<sup>2</sup>, 10,5 m<sup>2</sup>

1 salle de bains, 6 m<sup>2</sup>

Des w.c. séparés, 2 m<sup>2</sup>

Un débarras, 2,4 m<sup>2</sup>

Un balcon orienté sud, 4 m<sup>2</sup>

Surface utile: 84,79 m<sup>2</sup>

1 garage fermé, 16 m<sup>2</sup>

1 cave, 4 m<sup>2</sup>

## POINTS CLÉS





## PIECE PAR PIECE



L'appartement est traversant, de belles portes vitrées transmettent la lumière naturelle jusque dans le vaste hall d'entrée,  
Le séjour est suffisamment large pour un espace salon, un espace salle à manger et même un coin bureau,  
Du salon, on accède au balcon qui donne sur l'arrière de la résidence et qui est orienté sud,  
La cuisine indépendante est, elle aussi, très lumineuse et elle est toute équipée. Elle peut facilement s'ouvrir sur le séjour si souhaité,



## PIECE PAR PIECE



Les 2 chambres doubles donnent sur l'avant de la résidence. La chambre principale a un beau bow-window. La salle de bains comprend une baignoire avec douche, une double vasque, et des w.c..  
D'autres w.c. séparés et un débarras complètent l'appartement..

Ancien Passeport Energétique G & G.

Nouveau passeport en préparation avec recommandation pour une classe énergétique F

Charges mensuelles actuelles : 315 €

L'ancien Fonds de Réserve comprenait 5500 € ; il a été transféré dans le nouveau Fonds pour la Rénovation.

Les châssis de fenêtres sont en PVC, les vitrages sont doubles.

Les volets sont électriques,

Chauffage au gaz.

De beaux matériaux ont été utilisés dans tout l'appartement: granite, marbre, autre pierre, bois, portes en verre,

La résidence comprend un ascenseur.



## DONNEES TECHNIQUES

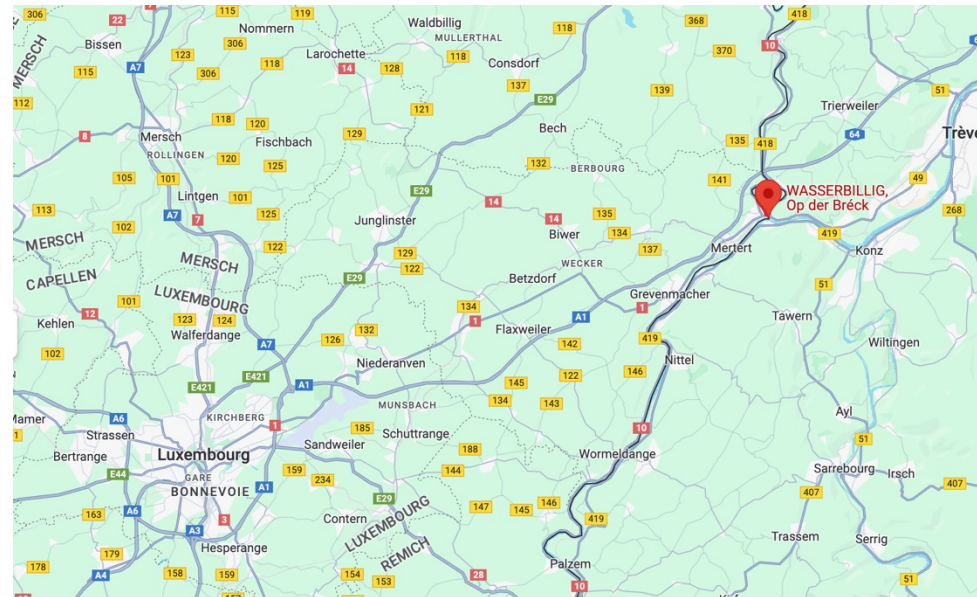


Le bien est situé dans la Grand-Rue à quelques pas de la frontière allemande.

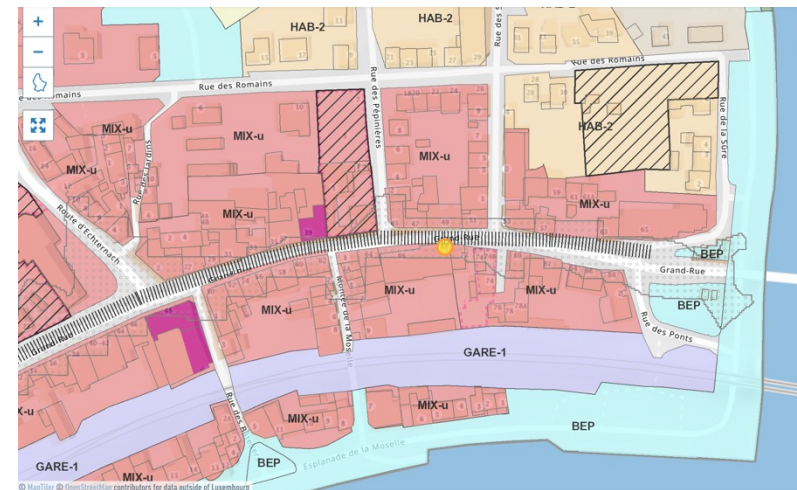
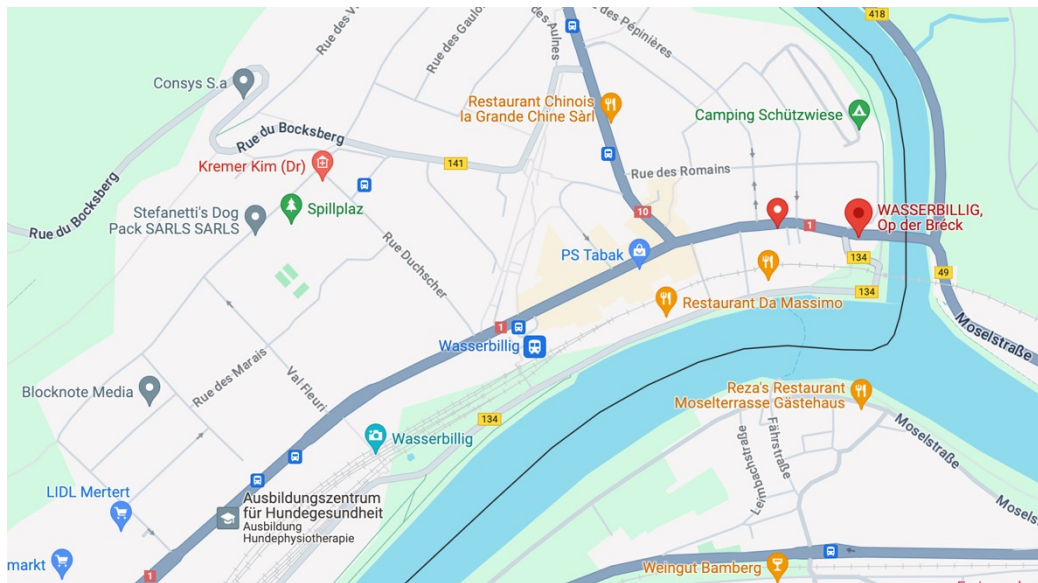
Tous les types de magasins et les infrastructures communales se trouvent à proximité.

Vous êtes aussi à quelques pas de la rivière Moselle et les promenades le long donnent un petit air de vacances.

Lien vers la commune de Mertert pour tout savoir sur Wasserbillig et ses environs  
<https://mertert.lu/>



## SITUATION GEOGRAPHIQUE



Vous êtes à deux pas de

### **Le Ferry pour l'Allemagne**

Qui transport personnes et véhicules

### **La Gare Ferroviaire de Mertert- Wasserbillig**

Vers Luxembourg-Ville en 30mns

### **Lignes de bus :**

303 & 306 vers Trier et Luxembourg-  
Ville

271, 272 & 333 vers Echternach &  
Grevenmmacher

L'arrêt de bus le plus proche est à  
50m de la résidence  
**Op der Bréck**

### **Autoroute:**

L'autoroute A1 vers Trier et  
Luxembourg-Ville est à 5mns en  
voiture,  
De là vous êtes au Kirchberg en  
15mns.



MOBILITE

## CONSIDERATIONS FINANCIERES & FISCALES

Prix annoncé : 599 000 €

### Frais d'enregistrement :

Dans le cas d'une ancienne construction, l'enregistrement est calculé sur le prix total du terrain et de la construction existence

Taux d'imposition : 7%

Base de calcul : prix de vente enregistré dans l'Acte de Vente

Par exemple :  $599\ 000 * 7\% = 41\ 930\ €$

### Crédit d'impôt / Bëllegen Akt :

Est applicable sur les frais d'enregistrements

Chaque acheteur bénéficie du crédit d'impôt

Plafond de 40 000 € par personne qui achète l'appartement pour en faire sa résidence principale.

Si applicable à 100% sur les frais d'enregistrements ci-dessus, le nouveau solde des frais à payer est  $41\ 930 - 40\ 000 = 1\ 930\ €$  dans le cas d'une personne seule. Si le bien est acheté par un couple, la taxe à payer peut attendre le seuil minimum de 100 euros.

Si acquisition pour la revente, le taux d'imposition est différent.

Faveur fiscale - TVA à 3% sur travaux de rénovation : à confirmer

Frais de notaire : à la charge de l'acheteur

Frais d'agence : à la charge du vendeur

### ASSURANCES A SOUSCRIRE :

Possible de le rassembler dans un même package :

Couverture contre l'incendie, contre les forces de la nature (tempêtes, etc), contre les dégâts des eaux, contre le bris de glace, contre le vol / Responsabilité civile – Immeuble / Solde Restant Dû

CONSIDERATIONS  
FISCALES



VOTRE AGENT

Claire Aumont

+352 621 355 207

[www.mondeavenir.lu](http://www.mondeavenir.lu)

[contact@mondeavenir.lu](mailto:contact@mondeavenir.lu)



Les informations contenues dans ce document ont été fournies par la Partie Venderesse ou un de leurs Représentants et elles doivent être traitées avec la plus grande confidentialité.

Monde Avenir S.à.r.l. décline toute responsabilité concernant l'exactitude et la complétude de ces informations, et n'endosse aucune des opinions exprimées ; la société n'est donc pas responsable ni pour les erreurs, les omissions, les représentations erronées, le manque d'informations, ni pour les informations et idées exprimées dans ce document.

Ces informations ne représentent ni une offre de vente, ni une incitation à acheter ou à investir dans la propriété ou le projet représenté dans ce document ; elles sont uniquement proposées à titre informatif auprès de la personne à qui cette brochure est présentée. De plus, ces informations n'ont aucune valeur juridique, financière ou qui relève du conseil d'investissement.

Nous recommandons fortement à la Partie Acheteuse ou à la Partie Investisseuse, qui reste seule responsable pour la prise de décision d'achat ou d'investissement, de faire preuve de diligence en prenant en compte toutes les considérations légales, fiscales, financières et en matière d'investissement qui pourraient découler de l'achat de la propriété ou du projet présenté.