



MONDE AVENIR

Move in, Move out, Move on

Immeuble de rapport à vendre,
Square Gal Patton,
Steinfort

Bâtiment de 2 façades, en plein centre de la petite ville de Steinfort, sur la place de la commune, avec un commerce au rez-de-chaussée surélevé et une maison sur 4 niveaux; les 2 unités sont totalement indépendantes l'une de l'autre, les 2 accès, tous deux sur le devant du bâtiment sont donc aussi indépendants. Il y a aussi 7 places de parking devant, la maison a la jouissance du jardin arrière, orienté ouest.

Commerce :

83,3 m²

Maison :

191,86 m² habitable,

87,66 m² non habitable

Espace de vie : salons, salle à manger, cuisine : 70m²

4 chambres doubles, 17, 17, 17 & 20 m²

2 salles d'eau

2 W.C.

Buanderie, cave, local technique,

Grande terrasse et jardin cloturé,

Un garage fermé

POINTS CLÉS



L'espace commercial est au rez-de-chaussée, légèrement sur-élevé par rapport à la rue, et il est accessible par une rampe qui est adaptée aux personnes à mobilité réduite.

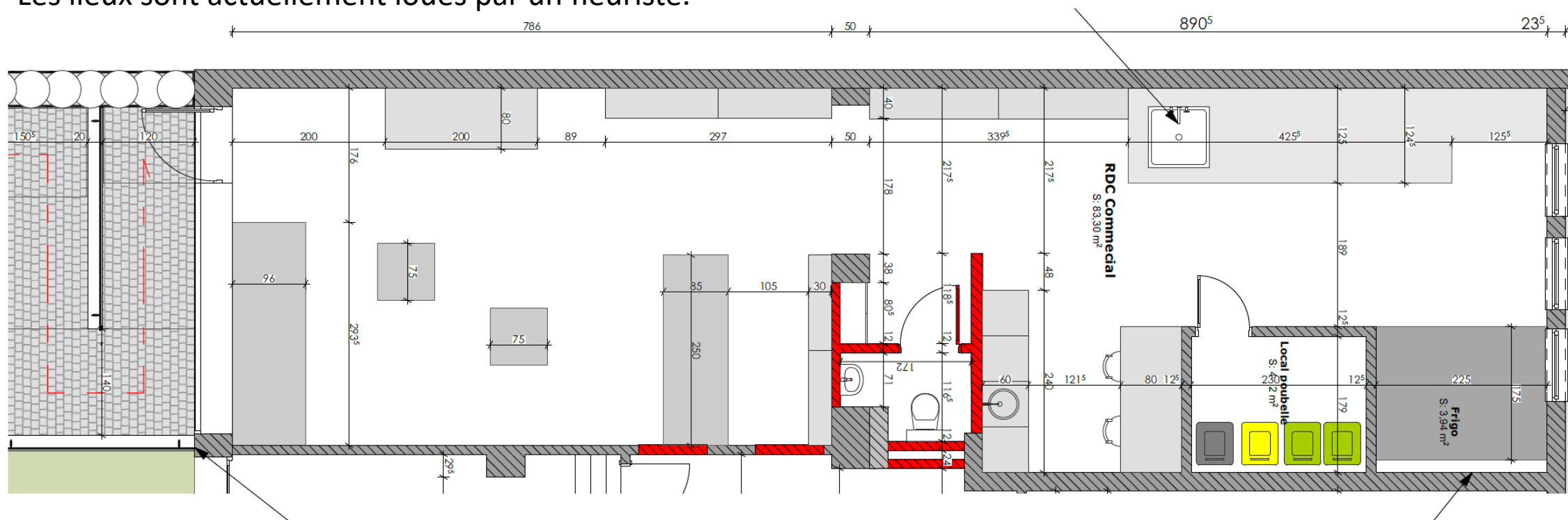
Le local comprend un w.c. avec lavabo, un coin kitchenette et un local fermé pour poubelles. Le reste de l'espace est ouvert et traversant.

A l'avant, le local est vitré sur toute sa largeur (environ 4,5m).

A l'arrière 3 fenêtres qui donne sur le jardin privatif de la maison, éclairent le fond du commerce.

Les lieux sont actuellement loués par un fleuriste.

VISITE PIÈCE PAR PIÈCE

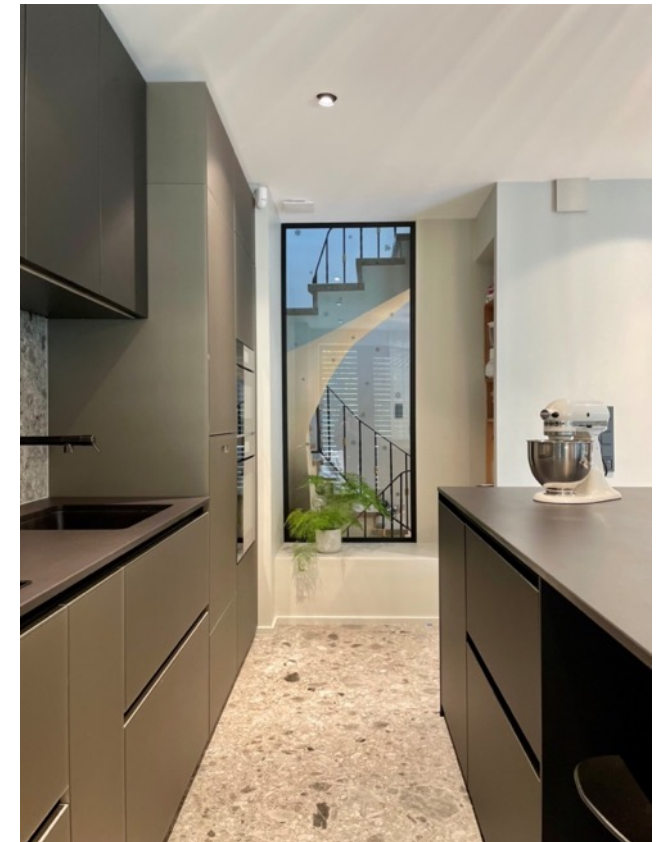




VISITE PIÈCE PAR PIÈCE



Au 1^{er} étage, les pièces de vie se composent de plusieurs espaces tous ouverts les uns vers les autres. A l'arrière de la maison, la cuisine, moderne, avec ses équipements intégrés, s'ouvre d'une part, sur la belle terrasse extérieure et le jardin, d'autre part sur la salle à manger, véritable lieu de rassemblement. De là, il n'y a qu'un pas vers le salon-bibliothèque et sa cheminée à feu ouvert, puis vers le salon TV à l'avant du bâtiment. La cage d'escalier profite de la lumière naturelle de la cuisine. Ici et là, des espaces de rangement font de cet espace un lieu fonctionnel.





VISITE PIÈCE PAR PIÈCE



4 chambres doubles et 2 salles d'eau constituent les espaces nuit. Le 2ème étage est entièrement consacré aux enfants avec 2 belles chambres, une salle de bains moderne et un espace jeux. La suite parentale, au 1^{er} étage, est intelligemment agencée et représente un beau travail de rangements intégrés. La chambre d'amis, quant à elle, se trouve à l'arrière du rez-de-chaussée et elle a un accès direct vers le jardin.



Indéniablement un lieu de vie et de travail conçu par des professionnels du bâtiment, cela se voit et s'apprécie. La rénovation de ce bâtiment est une réussite !

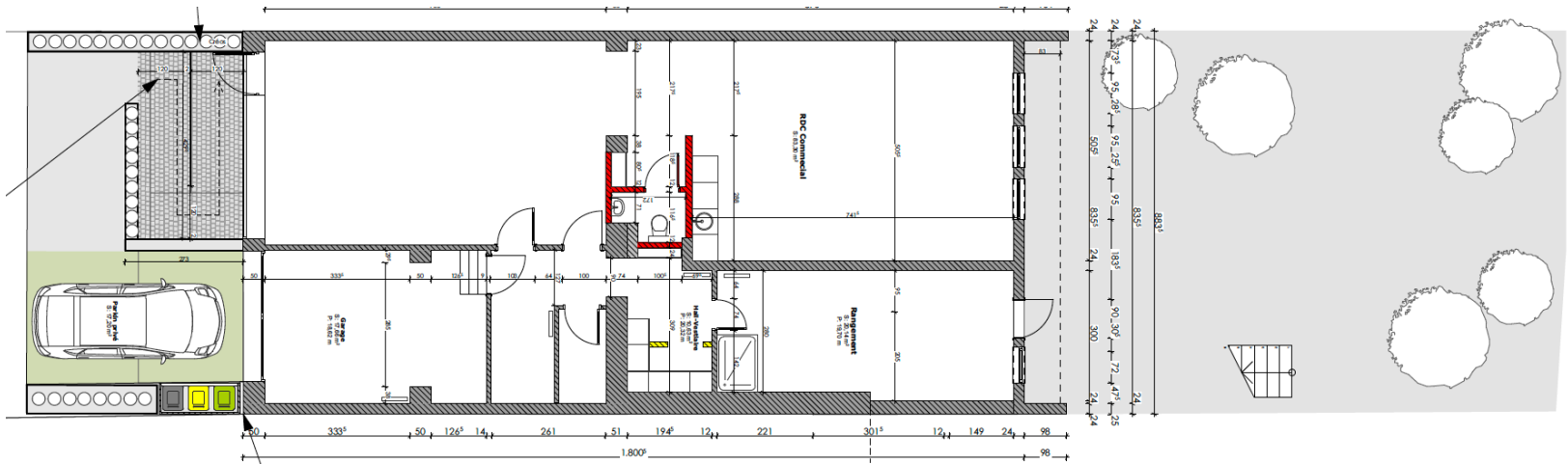
Les agencements sont pensés et fonctionnels,
Les matériaux sélectionnés sont dits "nobles":
Des beaux parquets en point de hongrie,
Des marbres, du Corian, des pierres coulées dans la résine.... Un vrai plaisir pour les yeux.
Les rangements intégrés sont nombreux et pratiques, la maison fonctionne parfaitement pour une famille.

Passeport Energétique C & C

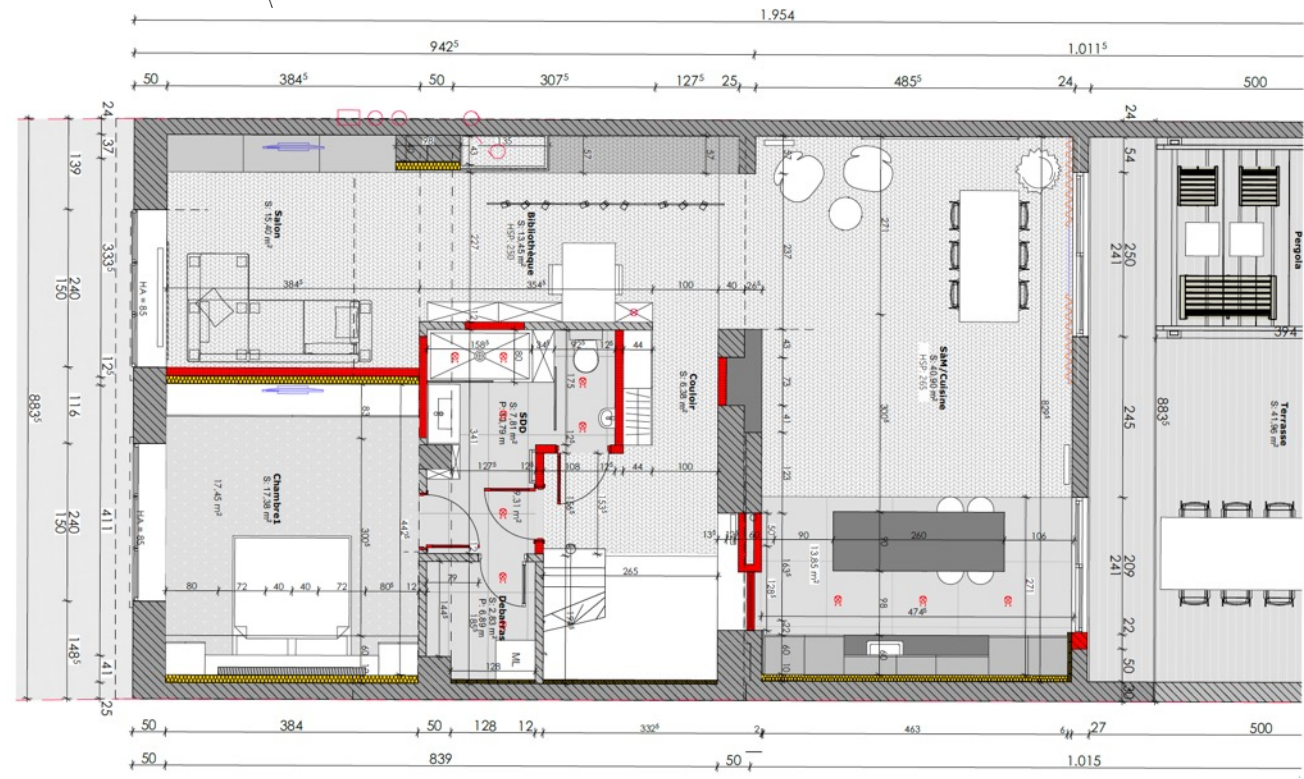
Chauffage au gaz,



DONNÉES TECHNIQUES



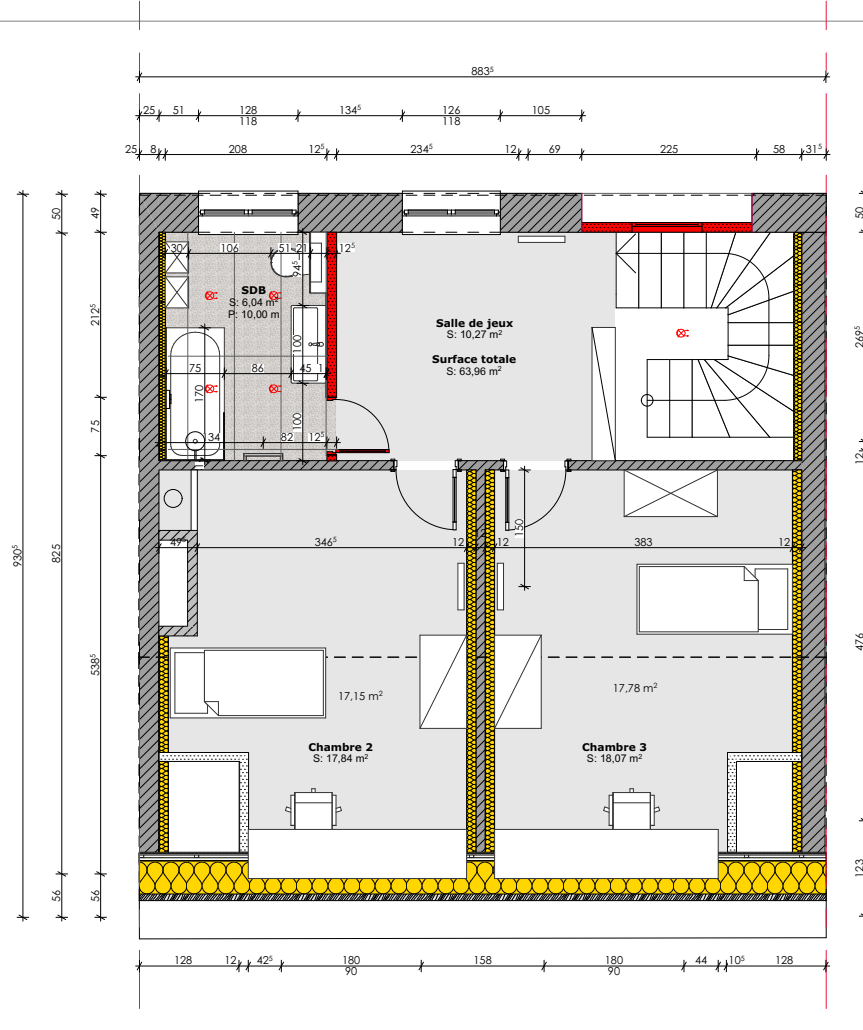
Rez-de-Chaussée



1er étage

DONNÉES TECHNIQUES

COMBLES



2ème étage



1:50

JUNGEN - LECOCQ

DONNÉES TECHNIQUES

Steinfort est une commune très vivante. Vous trouverez tout sur place :

Magasins d'alimentation et autres,

Des services médicaux, avec notamment l'Hôpital Intercommunal,

Des restaurants,

Des infrastructures scolaires,

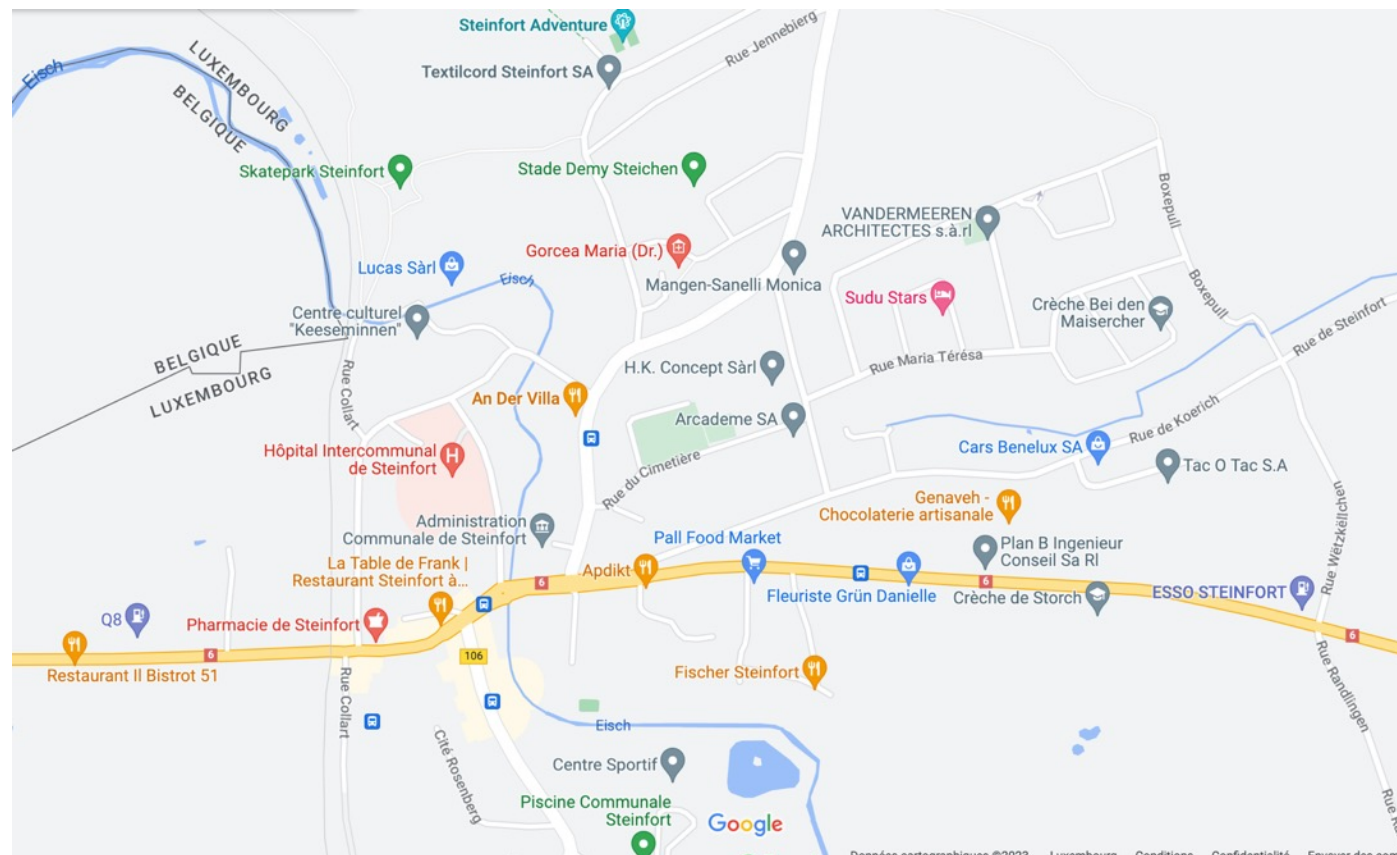
Des infrastructures sportives : une piscine publique, un Club de Tennis,

Des infrastructures culturelles,

La forêt, à proximité, permet des ballades pédestres et à vélo: le Parc Acrobatique « Steinfort Adventure » s'y trouve

Steinfort ce sont aussi des zones d'activités avec bureaux, ateliers et petites usines qui se trouvent à proximité; la frontière belge est proche.

www.steinfort.lu



SITUATION
GÉOGRAPHIQUE

L'arrêt de bus le plus proche est à quelques mètres de la maison!

Les lignes qui traversent la commune sont:

70U vers Rodange, Colmar, et Diekirch

741 vers Windhof et Goebblange

750 vers Esch-sur-Alzette

802 vers Luxembourg-Ville et Howald

812 vers Eischen et Luxembourg-Kirchberg

832 vers Redange-sur-Attert et Graas

833 vers Hobscheid and Greisch

M10 vers le lycée Attert

Bus de nuit

La gare ferroviaire la plus proche est à Kleinbettingen dans la commune; elle dessert Luxembourg-Ville, Arlon et au-delà, Bruxelles.

Egalement à proximité

L'autoroute A6 qui relie la Belgique à Luxembourg-Ville, et au-delà la France et l'Allemagne.



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Administration du cadastre
et de la topographie

map.geoportail.lu

Le géoportail national du Grand-Duché du Luxembourg



Date d'impression: 14/05/2021 13:48

www.geoportail.lu est un portail d'accès aux informations géolocalisées, données et services qui sont mis à disposition par les administrations publiques luxembourgeoises. Responsabilité: Malgré la grande attention qu'elles portent à la justesse des informations diffusées sur ce site, les autorités ne peuvent endosser aucune responsabilité quant à la fidélité, à l'exactitude, à l'actualité, à la fiabilité et à l'intégralité de ces informations. Information dépourvue de foi publique.
Droits d'auteur: Administration du Cadastre et de la Topographie. <http://g-o.lu/copyright>

Echelle approximative 1:1000

0 10 20 30m

<http://g-o.lu/3/Z7cE>



MOBILITÉ

CONSIDERATIONS FINANCIERES & FISCALES

Prix annoncé : 2 397 000 €

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 : $2\,397\,000 * 7\% = 167\,790$ €

Crédit d'impôt / Bëllegen Akt :

Est applicable sur les frais d'enregistrements

Ne concerne que les résidences principales

Chaque acheteur bénéficie du crédit d'impôt

Plafond de 20 000 € par personne

Si applicable à 100% sur les frais d'enregistrements ci-dessus, le nouveau solde des frais à payer est $167\,790 - 40\,000 = 127\,790$ €.

Si acquisition pour la revente, le taux d'imposition est différent. Dans ce cas, le crédit d'impôt n'est pas applicable.

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

Frais de notaire : sur un prix de vente enregistré à l'Acte de Vente de 2 397 000 € : environ 2 969 €

Frais d'agence : payable par le vendeur donc non applicable ici

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

DONNEES FISCALES

VOTRE AGENT
Claire Aumont
+352 621 355 207
www.mondeavenir.lu
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.