



WEISS & FABER
IMMOBILIÈRE

WWW.IMMOWEISS.LU

info@immoweiss.lu

T. 99 83 61



EXPOSÉ

Appartement à Ettelbrück

46A, Avenue des Alliés,

L-9012 Ettelbruck

TYPE DE BIEN

Appartement

PRIX DE VENTE

345.000 €

ADRESSE

**46A, Avenue des Alliés,
L- 9012 Ettelbruck**

NUMÉRO CADASTRAL

1339/7781

SURFACE HABITABLE

44m²

CHAMBRES

1

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Le bien est complété par une cave privative, un emplacement de parking intérieur ainsi qu'un emplacement de parking extérieur.

CPE



Les informations contenues dans la présente annonce sont fournies sous réserve d'erreurs ou de modifications et l'agence ne pourra en aucun cas être tenue responsable de l'inexactitude de celles-ci.



Vue extérieure



Balcon



Cuisine



Salon



Salon



Chambre

FRAIS DE NOTAIRE

*Les frais de notaire regroupent l'ensemble des frais liés à une acquisition immobilière.**

TAXES FISCALES

Les droits d'enregistrement et de transcription s'élèvent à 7 % du prix du bien (6 % + 1 %).

FRAIS D'HYPOTHÈQUE

Demandés par la banque, ils couvrent l'acte notarié et l'inscription de la garantie hypothécaire. En cas de revente avant la fin du prêt, des frais de mainlevée s'ajoutent.

ASSURANCE SOLDE RESTANT DÛ

Souvent exigée par l'organisme prêteur, elle couvre le capital restant en cas de décès de l'emprunteur.

FRAIS NOTARIAUX ILS COMPRENNENT :

- **Dépenses diverses** : frais engagés par le notaire (documents cadastraux, syndic, etc.)
- **Honoraires** : environ 1 % du prix du bien.

AIDES POUR LES JEUNES ACQUÉREURS

Le plafond du prêt pris en compte pour la subvention d'intérêt est porté à 300.000 € lorsqu'un des acquéreurs a 35 ans ou moins.

CRÉDIT D'IMPÔT - «BËLLEGEN AKT»

Pour une résidence principale, un abattement fiscal allant jusqu'à 45 000 € par acheteur (soit 90 000 € pour un couple) peut être accordé. Un montant minimum de 100 € reste toutefois à payer. L'acheteur doit notamment occuper personnellement le logement pendant une durée minimale de 2 ans (liés à des conditions).

EXONÉRATION DES DROITS D'ENREGISTREMENT SUR LES VEFA

Les acquéreurs d'un logement en VEFA pour besoin personnel (construction achevée à maximum 80 %) bénéficieront, pendant 3 ans, d'une exonération des droits d'enregistrement sur la partie construction sous réserve que chaque acquéreur remplisse les conditions prévues. Les droits resteront dus uniquement sur la valeur du terrain.

RÉGIME « 3 x 6 »

Le nouveau régime dit «3 x 6» prévoit un amortissement de 6 % pendant 6 ans sur une base amortissable pouvant atteindre 600.000 €, afin de soutenir l'investissement locatif.

*Les mesures mentionnées sont fournies uniquement à titre informatif et n'ont aucun caractère contraignant. Des modifications peuvent encore intervenir dans le cadre de la procédure législative.

WEISS & KRATZER

Protéger, conseiller, accompagner – c'est notre engagement chez Assurances Weiss & Kratzer.



foyer.lu

ASSURANCE HABITATION & QUOTIDIEN

Avec nos solutions sur mesure, protégez votre foyer au quotidien en toute simplicité. Grâce à notre formule Mozaïk, combinez garanties indispensables, options pratiques et modules personnalisés pour une couverture à votre image.

ASSURANCE SOLDE RESTANT DÛ

L'assurance temporaire solde restant dû (TSRD) **focus investissement** couvre les emprunts immobiliers et les investissements à long terme consentis pour acheter ou construire une habitation ou des locaux professionnels.

CONCEPTIO

Chez Conceptio, nos architectes d'intérieur vous accompagnent à chaque étape de votre projet.



conceptio.lu

POUR UN INTÉRIEUR SUR-MESURE

Que ce soit pour réorganiser les volumes, moderniser une cuisine, repenser une salle de bain ou aménager un espace vide, nous sommes là pour vous guider, vous inspirer et donner vie à vos envies.



WEISS & FABER IMMOBILIÈRE

Depuis plus de 30 ans, Weiss & Faber Immobiliaire met son expertise au service de vos projets. Écoute, conseils personnalisés et accompagnement complet : tout est mis en œuvre pour que vous vous sentiez bien dans votre nouveau chez-vous, dès le premier jour.



immoweiss.lu

L'évolution de la situation familiale, les changements d'emploi, les exigences de la vieillesse: les raisons de la vente de votre maison sont aussi complexes que la vente elle-même.

Après tout, votre propre bien est généralement votre possession matérielle la plus précieuse et est souvent associé à de nombreux souvenirs émotionnels.

Ne laissez rien au hasard lors de la vente de votre bien et faites confiance à nos nombreuses années d'expérience !

Weiss & Faber Immobiliaire est synonyme

- d'expérience en tant qu'entreprise familiale depuis 1991
- de proximité client – succursales à Diekirch, Marnach, Weiswampach et Saint Vith
- d'équipe compétente composée d'agents immobiliers, de décorateurs d'intérieur et de courtiers d'assurance qualifiés



NOS PRESTATIONS POUR LES ACHETEURS

Chez Weiss & Faber Immobiliaire, nous guidons chaque acheteur avec transparence, rigueur et bienveillance, pour un achat en toute sérénité.



LARGE CHOIX DE BIENS

Accédez à un portfolio varié, comprenant des propriétés dans différentes gammes de prix pour répondre à tous les besoins et budgets.



VISITES PERSONNALISÉES

Profitez de visites privées sur mesure, dans le respect de votre emploi du temps et selon notre philosophie : « La qualité prime sur la quantité ».



NÉGOCIATIONS TRANSPARENTES ET ÉTHIQUES

Nous menons des négociations honnêtes et ouvertes avec les vendeurs pour garantir des transactions équitables.



ASSURANCE SUR MESURE

Élaboration d'une offre d'assurance adaptée à vos besoins spécifiques (disponible sur demande).



ESTIMATION PRÉCISE ET OBJECTIVE

Nos experts chevronnés vous fournissent une évaluation impartiale et détaillée de chaque bien afin de vous aider à prendre une décision éclairée.



ACCOMPAGNEMENT COMPLET

Nous prenons en charge toutes les formalités administratives et juridiques, vous accompagnant de la première visite jusqu'à la remise des clés.