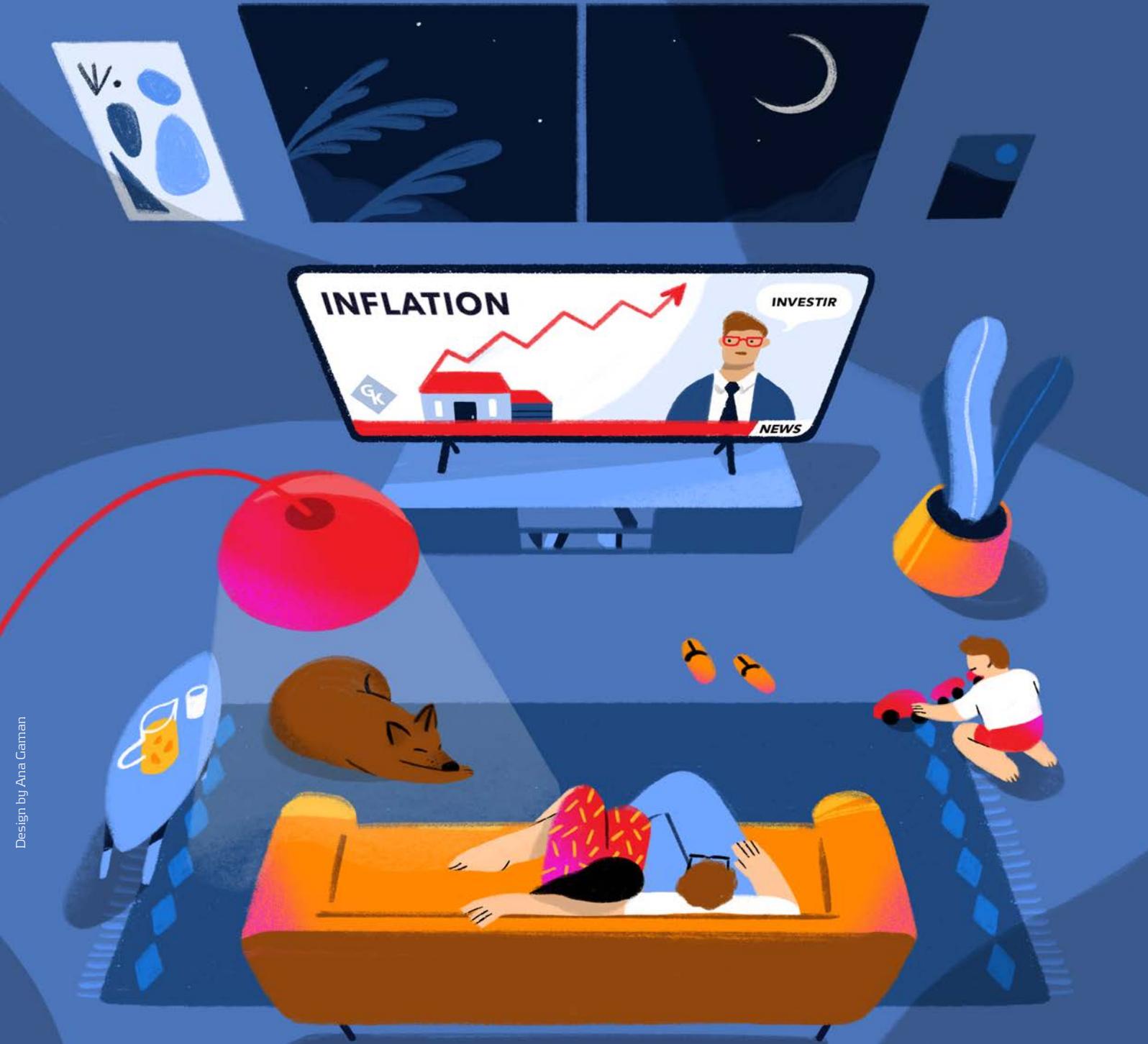




# MAGAZINE GROUPE KARTHEISER

NOTRE CHAMP D'ACTIVITÉ S'ÉTEND SUR TOUT LE PAYS

EDITION JUIN – SEPTEMBRE 2022



Design by Ana Gaman

WWW.IMMONORD.LU



EDITION N° 36  
JUN - SEPTEMBRE 2022

# SOMMAIRE



## ESELBORN/CLERVAUX

Nouveau projet de  
Résidence à 7 unités

PAGE 15



## NOTRE APPART/HOTEL AU TYROL

Saison d'été/automne du 11.06.2022 - 16.10.2022  
Prix intéressants - Réservez dès maintenant !

PAGES 30-35



- 04 **Promotion immobilière**  
Développement de projets immobiliers dans tout le pays.
- 06 **Nouvelles constructions maisons**  
Nous vous proposons des nouvelles constructions dans le pays entier et à des prix intéressants.
- 10 **Sponsoring**
- 12 **Groupe KARTHEISER**  
Raisons pour lesquelles choisir les services de notre groupe.
- 13 **Terrains / Lotissements**  
Nous recherchons pour une clientèle existante des terrains à bâtir dans toutes les régions du Grand-Duché !
- 14 **Résidences**  
Projets actuels et futurs
- 18 **Appartements existants**
- 21 **Vente de votre bien immobilier**
- 22 **Tendance immobilier**  
Parole d'expert (Jean-Paul Scheuren)
- 23 **Produits fiscaux**
- 24 **Biens d'exceptions / Maisons**
- 26 **Offre d'emploi**
- 28 **Location**
- 29 **Art & Feelings**
- 30 **Notre appart/hôtel au Tyrol**



## EDITORIAL

# Chers lecteurs,

### IMMOBILIER

#### INFLATION ET ÉVOLUTION DES PRIX SUR LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER.

L'inflation est de retour et elle est là pour rester. Ce qui se passe actuellement est un choc résultant du conflit en Ukraine et de la hausse des prix de l'énergie. L'Agence internationale de l'énergie prévoit une nouvelle hausse des prix dans les années à venir.

La dévaluation de l'argent offre une opportunité d'investir les économies réalisées dans le marché immobilier, car on dispose ici d'un excellent instrument pour arrêter la dévaluation de l'argent et d'autre part, on investit dans des logements modernes qui répondent aux mesures d'économie d'énergie les plus actuelles. C'est pourquoi nous avons tout mis en œuvre pour nous tourner vers l'avenir et en tant qu'acteur de premier plan au Luxembourg, nous investissons dans de nombreux projets qui combinent un rendement garanti avec un bien immobilier à haute efficacité énergétique, qui récupère immédiatement son coût pour le résident ou l'investisseur.

Nous pouvons vous offrir de nombreux nouveaux projets immobiliers en phase de finalisation d'autorisations et vous pouvez voir le détail dans le présent magazine.

### SERFAUS - FISS - LADIS

Notre appart-hôtel LUXAPART à LADIS vous offre tout dont vous avez besoin pour passer des vacances d'été/automne inoubliables.

Entouré de paysages somptueux avec vue sur les montagnes imposantes et installé à quelques minutes du télésiège, notre appart-hôtel réunit toutes les conditions pour des vacances réussies. Rendez-vous dans un de nos appartements dont la saison d'été/automne va jusqu'au 16.10.2022.

Laissez-vous séduire par leur charme et demandez votre offre personnalisée sous [info@luxambientetirol.at](mailto:info@luxambientetirol.at).

Plus de détails sur les pages 30-35 de ce magazine.



**Guy Kartheiser**  
Directeur



#### SIÈGE SOCIAL DU GROUPE KARTHEISER

8 route d'Ettelbruck  
L - 9160 INGELDORF

Tél. (+352) 26 811 911-1

**Ouvert du lundi au vendredi**

8:30 à 12:30 et 13:30 à 18:00

**Samedi**

Sur rendez-vous



#### AGENCE À ETTELBRUCK

102 Grand'Rue  
L - 9051 ETTELBRUCK

Tél. (+352) 26 811 911-700

**Ouvert du mardi au vendredi**

14:00 à 17:00

**Samedi**

Sur rendez-vous



#### AGENCE À MERSCH

2 rue Lohr  
L - 7545 MERSCH

Tél. (+352) 26 811 982

**Ouvert du lundi au vendredi**

10:00 à 12:30 et 13:30 à 18:00

**Samedi**

9:00 à 16:00

LOTISSEMENTS | RESIDENCES | MAISONS



## PROMOTIONS IMMO NORD

PROMOTIONS IMMOBILIÈRES

DANS TOUT LE PAYS

## DÉVELOPPEMENT DE PROJETS IMMOBILIERS

Vous êtes propriétaire  
d'une ancienne maison,  
fermette, grange (même  
à démolir) ou d'un terrain  
à bâtir ?



**NOUS SOMMES INTÉRESSÉS  
PAR VOTRE BIEN !**

Demandez votre offre personnalisée au  
**+352 621 170 970**  
(M. Guy KARTHEISER).

# DEPUIS 2014, NOUS VOUS OFFRONS NOTRE SERVICE 'DÉVELOPPEMENT DE PROJETS IMMOBILIERS'

## CE SERVICE COMPREND :

- ▶ L'étude et l'analyse au préalable de votre dossier.
- ▶ La présentation du projet à la «commune concernée».
- ▶ L'élaboration des plans par un architecte agréé.
- ▶ Toutes les phases de développement du projet.
- ▶ Après finalisation du dossier : commercialisation du projet au meilleur prix possible.



## NOUVELLES CONSTRUCTIONS

- ▶ Vous êtes déjà propriétaire d'un terrain à bâtir et vous envisagez de réaliser un projet immobilier ?
- ▶ Vous recherchez un terrain à bâtir en vue d'une construction ?
- ▶ Vous êtes à la recherche d'un constructeur fiable ?

**NOS COLLABORATEURS SONT À VOTRE DISPOSITION POUR VOUS CONSEILLER ET POUR TROUVER LA MEILLEURE SOLUTION QUANT À LA RÉALISATION DE VOTRE PROJET.**

# NOUVELLES CONSTRUCTIONS MAISONS

## PROJETS FUTURS

- ▶ BIVELS/VIANDEN (3 MAISONS)
- ▶ LORENTZWEILER/ (5 MAISONS)
- ▶ PRATZ (3-4 MAISONS)
- ▶ REICHLANGE / REDANGE (3-4 MAISONS)

## PROJETS ACTUELS

- ▶ BASCHARAGE
- ▶ BOURSCHEID
- ▶ ESCHDORF
- ▶ GREVELS
- ▶ INGELDORF
- ▶ KAHLER/GARNICH
- ▶ LEVELANGE / BECKERICH



## BOURSCHEID

2 NOUVELLES MAISONS

A B

**Maison de gauche :** ▶ EUR 1.120.000 HTVA (clefs en mains) ▶ Surface utile : +- 200 m<sup>2</sup> ▶ Terrain de 5.54 ares  
**Maison de droite :** ▶ EUR 695.000 HTVA (gros œuvres) ▶ Surface utile : +- 200 m<sup>2</sup> ▶ Terrain de 5.09 ares

2 nouvelles maisons modernes en état de futur achèvement sur des terrains de 5.54 respectivement 5.09 ares; 4-5 chambres à coucher; **plans encore modulables** selon vos désirs; situation très calme avec une vue panoramique; grande terrasse de 29,40 m<sup>2</sup>; garage 2 voitures; proche d'Ettelbruck.



## BASCHARAGE

MAISONS BI-FAMILIALES / APPARTEMENTS

**A B**

Nouveau projet immobilier à 4 unités qui vous garantit un confort optimal et un espace vie de qualité certain. Architecture moderne avec toiture plate. 2 à 3 chambres à coucher. Jardins privés. Grandes terrasses orientées Sud. Début de construction: 3<sup>e</sup> trimestre 2022.

- ▶ Surfaces habitables : 85,39 m<sup>2</sup> à 110.72 m<sup>2</sup>.
- ▶ Surfaces des terrasses de 9,47 m<sup>2</sup> jusqu'à 27,09 m<sup>2</sup>.
- ▶ Jardins privés pour les unités du 1<sup>er</sup> étage ( 177.19 respectivement 196.70 m<sup>2</sup> ).
- ▶ Prix à partir de EUR 755.475 htva.
- ▶ Emplacement intérieur double fermé au prix de EUR 60 000 htva. (prix à ajouter au prix annoncé).

Type de bien	Surface hab.	Ch.	Terrasse	Jardin privatif	Prix htva
Maison bi-familiale D 01	110.72 m <sup>2</sup>	3	9.47 m <sup>2</sup>	177.19 m <sup>2</sup>	1.017.820 €
Appartement G 02	85.39 m <sup>2</sup>	2	25.46 m <sup>2</sup>	-	755.475 €
Maison bi-familiale G 01	93.10 m <sup>2</sup>	3	9.47 m <sup>2</sup>	196.70 m <sup>2</sup>	853.196 €
Appartement D 02	100.09 m <sup>2</sup>	2	27.09 m <sup>2</sup>	-	910.595 €

## ESCHDORF

7 NOUVELLES MAISONS



- ▶ Surfaces utiles : 210 et 227 m<sup>2</sup>
- ▶ Terrain : 1.92 - 2.44 ares

À partir de  
686.800 € htva  
(gros-oeuvre fermé)

Nouveau projet de 7 maisons jumelées resp. mitoyennes à Eschdorf. Les habitations passives comprennent toutes un grand living avec cuisine ouverte + accès à une belle terrasse. Les étages sont composés de 3 chambres à coucher et de 2 salles de bains. En plus, chaque maison dispose d'un grenier aménageable.

Proche de toutes les commodités diverses et à 15 minutes d'Ettelbruck, respectivement à 10 minutes de Pommerloch.

**Livraison «clé en main» ou en «gros-oeuvre fermé» possible !**

Type de bien	Ch.	Terrain	Terrasse	Surface utile	Prix htva	Gros-oeuvre fermé
Maison lot 8	3-4	1.92 ares	12.00 m <sup>2</sup>	227.00 m <sup>2</sup>	865.240 €	-
Maison lot 9	3-4	2.44 ares	20.00 m <sup>2</sup>	210.00 m <sup>2</sup>	899.520 €	686.800 €

## GREVELS / GROSBOWS

4 NOUVELLES MAISONS JUMELÉES



- ▶ Surface utile : +- 170 - 250 m<sup>2</sup>
- ▶ Terrain : +- 4.11 ares chacun

Nouveau projet de 4 terrains ayant chacun en moyenne +- 4.11 ares. Plans encore modifiables suivant les désirs des clients.

Sur demande

Vue imprenable et panoramique plein Sud.  
Situation calme à proximité de Rambrouch (6 km) et Grosbous (4 km).

## INGELDORF/ DIEKIRCH



## 4 MAISONS CLÉS EN MAIN



## 4 TERRAINS SANS CONTRAT DE CONSTRUCTION

- ▶ Terrains de 2.78 ares à 5.48 ares ;
- ▶ Prix maison à partir de 1.341.738 € htva.
- ▶ Prix terrain sans contrat de construction à partir de 535.000 €

Les maisons d'une architecture moderne, disposent de 3-4 chambres avec une terrasse orientée vers le Nord voir Sud. La plupart des maisons comportent également une terrasse orientée plein sud au 2<sup>e</sup> niveau avec vue imprenable sur la rivière Sûre.

Travaux en cours. La durée des travaux s'étalera sur maximum 15 mois ouvrables.

En dehors de la 'garantie décennale', le promoteur offre également une 'assurance décennale' !

Type de bien	Terrain	Ch.	Terrasse	Surface hab.	Prix htva
Maison lot 2	5.48 ares	4	72.50 m <sup>2</sup>	197.05 m <sup>2</sup>	1.467.809 €
Maison lot 4	4.35 ares	4	72.43 m <sup>2</sup>	195.26 m <sup>2</sup>	1.341.738 €
Terrain lot 5	3.80 ares	-	-	-	615.000 €
Terrain lot 6	3.28 ares	-	-	-	557.600 €
Terrain lot 7	2.78 ares	-	-	-	535.000 €
Terrain lot 8	5.03 ares	-	-	-	655.000 €



# SPONSORING DU GROUPE KARTHEISER



LE GROUPE KARTHEISER FÉLICITE LE NOUVEAU CHAMPION 2021/22 EN BASKET "AMICALE STEESEL" POUR LEUR EXPLOIT !

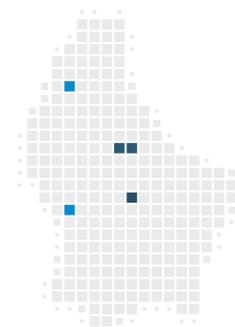


LE GROUPE KARTHEISER SOUTIENS CES ÉQUIPES DEPUIS DES ANNÉES



## PRESENCE DU GROUPE KARTHEISER À TRAVERS LE PAYS :

- Agence **INGELDORF**  
ETTELBRUCK/DIEKIRCH
- Agence **MERSCH**  
(Cactus Mersch)
- Agence à **ETTELBRUCK**  
( Zone piétonne )
- Préseniors au Cactus **INGELDORF**  
et **ETTELBRUCK**
- Préseniors au Shopping Center  
**KNAUF** à **POMMERLOCH**
- Préseniors au Cactus **REDANGE**



A B

## KAHLER / GARNICH

NOUVELLE MAISON AVEC 'CONTRAT DE CONSTRUCTION'



- ▶ Terrain de 8.38 ares
- ▶ Surface brute : 457.22 m<sup>2</sup>
- ▶ Terrasses : 86.55 m<sup>2</sup>

Prix sur demande

Maison clé en main, spacieuse et lumineuse sur un grand terrain de 8,38 ares.

Cette nouvelle construction d'architecture moderne dispose d'une surface brute de 457,22 m<sup>2</sup> avec 4 chambres à coucher. La façade arrière se compose en grande partie de baies vitrées. Possibilité d'aménager le grenier pour 2 chambres supplémentaires.

Proche de toutes les commodités diverses de la vie courante, de l'autoroute A6 et de la gare à Kleinbettingen.

LEVELANGE / BECKERICH  
NOUVEAU PROJET DE 6 MAISONS JUMELÉES

A A



- ▶ Surfaces utiles des maisons : entre 180 - 250 m<sup>2</sup>
- ▶ Terrains : entre 4.22 - 6.85 ares.

Prix sur demande

Nouveau projet de 6 maisons jumelées dans un 'milieu rural'.  
Les plans de construction sont encore modulables selon vos désirs.  
Oberpallen avec ses commerces et restaurants se trouve à 2 km.

Début de construction : 4<sup>e</sup> trimestre 2022 / 1<sup>er</sup> trimestre 2023.

▶ **9 RAISONS POUR CHOISIR  
LES SERVICES DU GROUPE  
KARTHEISER :**



- ▶ Conseils professionnels dans les secteurs suivants: immobilier, banque, fiscalité, assurances et créateur d'ambiance !
- ▶ **5 vendeurs à votre disposition couvrant tout le Grand-Duché de Luxembourg !**



- ▶ 3 agences et heures d'ouverture flexibles sur rendez-vous !
- ▶ Publicité dans les médias divers !
- ▶ Magazine Groupe KARTHEISER 3-4 fois par an !
- ▶ Différentes vitrines de vente et présentoirs à travers les zones NORD - OUEST - CENTRE !
- ▶ Très bonne accessibilité ( parkings et arrêt de bus devant la porte ) et visibilité de notre agence principale à Ingeldorf !
- ▶ En permanence ± 100 objets à disposition, visibles sur [www.immonord.lu](http://www.immonord.lu)
- ▶ Langues parlées

**PUBLICITÉ POUSSÉE DANS LES DIFFÉRENTS MÉDIAS**



# TERRAINS



## PROPRIÉTAIRES DE TERRAINS :

Nous recherchons pour une clientèle existante des terrains à bâtir dans tout le pays !



## VOTRE FUTUR BIEN DE RÊVE !

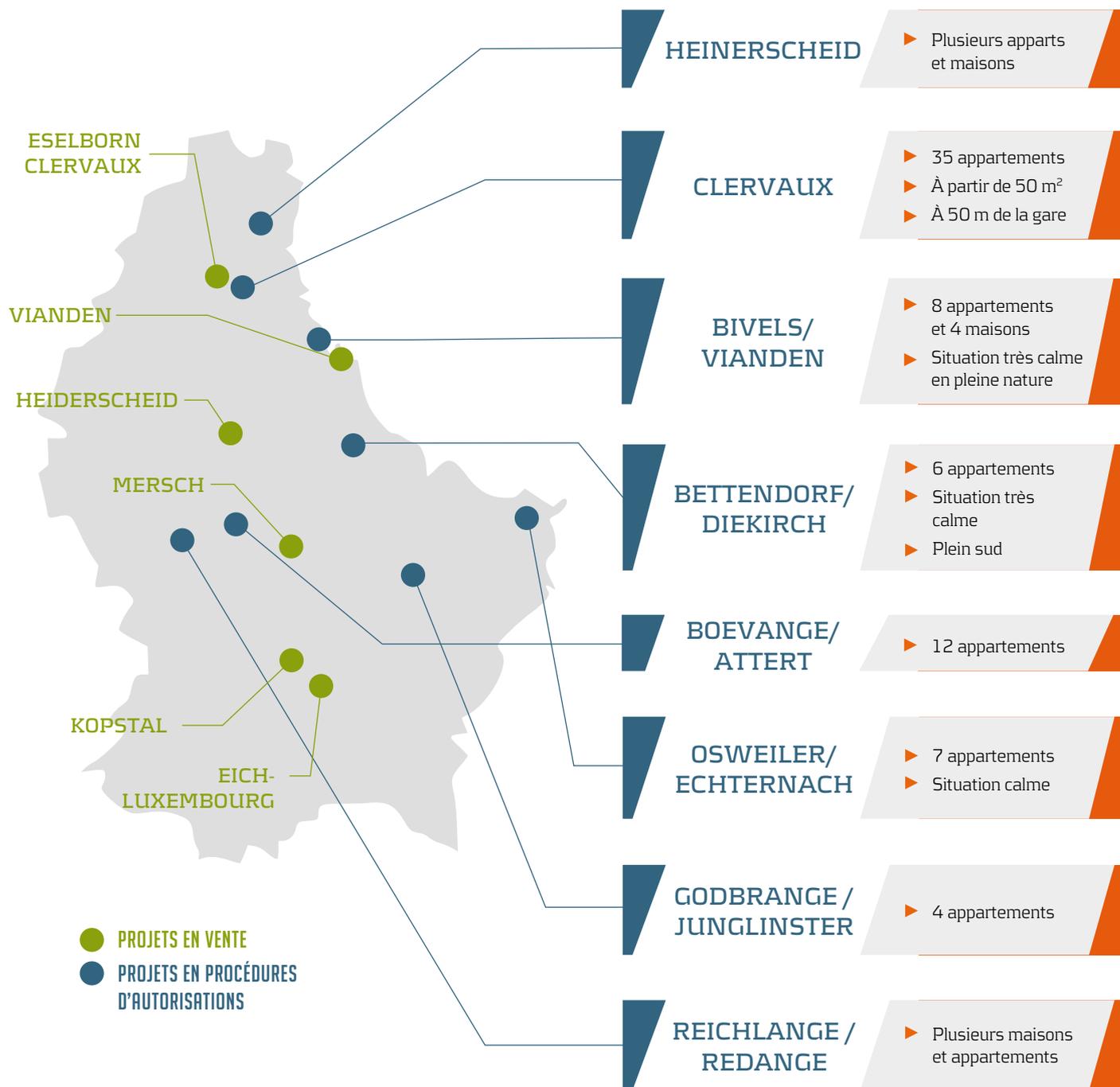
Pour notre société  
**PROMOTIONS  
IMMO NORD**, nous  
recherchons également  
des grands terrains  
pour réaliser des  
lotissements.

Veillez retrouver  
tous nos terrains  
disponibles sur  
[www.immonord.lu](http://www.immonord.lu)

# RÉSIDENCES

## NOUVEAUX PROJETS

COMMERCIALISATION AU COURANT  
DU 3<sup>E</sup> / 4<sup>E</sup> TRIMESTRE 2022





A B

A PARTIR DE 810.312 €

ESELBORN/CLERVAUX  
NOUVELLE RÉSIDENCE À 7 UNITÉS▶ Surface : 114 - 149 m<sup>2</sup>▶ Terrasses : 30.7 - 125 m<sup>2</sup>

▶ Chambres : 3

Nouvelle résidence en pleine nature avec **une vue panoramique sur le 'golf de Clervaux'**.

Grandes terrasses / balcons plein Sud ; matériaux de qualité 'haut de gamme' (**construction avec bloc Poroton S8-49 cm**) ; proche de toutes les commodités diverses comme écoles (primaire, secondaire et école européenne), docteurs, commerces, supermarchés, activités sportives et culturelles, zone piétonne de Clervaux ; à 3 minutes de route de la gare de Clervaux.

Début construction : 3<sup>e</sup> trimestre 2022.

Type de bien	Ch.	Surface	Terrasse	Prix htva
Appartement 1 (R.-de-ch.)	3	118.90 m <sup>2</sup>	67.50 m <sup>2</sup>	883.750 €
Appartement 2 (R.-de-ch.)	3	115.80 m <sup>2</sup>	76.50 m <sup>2</sup>	883.125 €
Appartement 4 (1 <sup>er</sup> ét.)	3	117.00 m <sup>2</sup>	29.50 m <sup>2</sup>	823.438 €
Appartement 6 (1 <sup>er</sup> ét.)	3	114.30 m <sup>2</sup>	30.70 m <sup>2</sup>	810.312 €
Penthouse 7 (2 <sup>e</sup> ét.)	3	149.50 m <sup>2</sup>	124.80 m <sup>2</sup>	1.194.375 €

## HEIDERSCHIED

### NOUVELLE RÉSIDENCE À 6 UNITÉS



- ▶ Surface : 152 m<sup>2</sup>
- ▶ Chambres : 3

**815.700 € htva**

Nouvelle résidence à 6 unités en futur construction comprenant 2 studios, 2 apparts et 2 duplex; grandes terrasses orientées sud; matériaux de qualité; début de construction: 01/2023; proche du lac de la Haute Sûre.

Le prix annoncé s'entend hors TVA et hors emplacements.

Type de bien	Ch.	Terrasse	Surface hab.	Prix htva
Duplex lot 2	3	36.70 m <sup>2</sup>	152.00 m <sup>2</sup>	815.700 €

## MERSCH

### NOUVEAU PROJET À 7 APPARTEMENTS



- ▶ Surface : 65 à 117 m<sup>2</sup>
- ▶ Terrasses : 9.5 à 30 m<sup>2</sup>
- ▶ Chambres : 1-3

**À partir de  
630.793 € htva**

Nouveau projet de 7 unités à 1-3 chambres à coucher; grandes terrasses allant de 9.47 - 30.75 m<sup>2</sup>; jardin privatif pour les appartements du rez-de-chaussée (supplément à ajouter au prix htva).

Situation très centrale et proche de toutes les commodités diverses ( écoles, docteurs, commerces, activités sportives et culturelles ; gare de Mersch à 800 m ; A 7 vers Kirchberg à 300 m ).

Début de construction : 4<sup>e</sup> trimestre 2022 - . 1<sup>er</sup> trimestre 2023.

## VIANDEN

NOUVELLE RÉSIDENCE À 5 APPARTEMENTS

A A

à partir de  
446.633 € htva

- ▶ Surface : 75.33 - 90.63 m<sup>2</sup>
- ▶ Chambres : 1-2

Construction d'une nouvelle résidence à 5 appartements en plein centre de Vianden (Grand-Rue). Les 5 appartements disposent de 1 à 2 chambres à coucher, ainsi que d'une cave privative.

La résidence sera construite exclusivement avec des matériaux de 1<sup>er</sup> choix.

Début de construction prévu pour le 3<sup>e</sup> trimestre 2022 !

Type de bien	Ch.	Surface	Prix htva
Appartement 1	1	75.33 m <sup>2</sup>	446.633 €
Appartement 2	2	90.63 m <sup>2</sup>	483.082 €

## KOPSTAL

NOUVELLE RÉSIDENCE À 3 UNITÉS

A B

Prix sur  
demande

- ▶ Surfaces : 129.27 m<sup>2</sup> - 131.97 m<sup>2</sup>
- ▶ Terrasses : 9.54 m<sup>2</sup> - 29.13 m<sup>2</sup>

Projet de résidence à 3 unités au cœur de Kopstal, architecture moderne ; 2 chambres à coucher avec terrasse ; matériaux de haut standing ; ascenseur ; emplacements fermés, jardin privatif pour l'appartement du rez-de-chaussée.

Travaux en cours!

## EICH/LUXEMBOURG

NOUVEAU PROJET À 4 UNITÉS

A B

Prix sur  
demande

- ▶ Surfaces : 35.27 m<sup>2</sup> - 99.30 m<sup>2</sup>
- ▶ Terrasses : 4.68 m<sup>2</sup> - 9.75 m<sup>2</sup>
- ▶ Garage fermé (supplément)

Nouveau projet de résidence à 4 unités situé à Luxembourg-Eich et comprenant 2 studios, 1 appartement et un duplex ; matériaux de haut standing ; ascenseur ; belles terrasses ; jardins ; proche du centre de Luxembourg-ville.

# APPARTEMENTS EXISTANTS

A A

## ESCH / BELVAL

PENTHOUSE DE 2014 EN TRÈS BON ÉTAT



- ▶ Surface habitable : 151 m<sup>2</sup>
- ▶ 3 chambres
- ▶ 1 garage fermé et 1 emplac. extérieur

1 298 000 €

Penthouse de 2014 en très bon état sis dans le quartier de BELVAL et comprenant 3 grandes chambres à coucher + une superbe terrasse de 11 m<sup>2</sup>; 1 garage fermé; un emplacement intérieur ainsi qu'une cave sont compris dans le prix; triple vitrage; volets roulants électriques; placards intégrés; bibliothèque; panneaux thermiques; situation très centrale par rapport à toutes les commodités diverses comme commerces, écoles, docteurs, transports en commun, activités culturelles et sportives; etc ....; libre à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2022.

## BERELDANGE

DUPLEX AVEC DEUX BALCONS + JARDIN

G H

998.000 €



- ▶ Surface habitable : 117 m<sup>2</sup> / 2 balcon
- ▶ Chambres : 3
- ▶ 1 garage fermé et 1 emplacement extérieur

Beau duplex partiellement rénové à partir de 2008; 3 chambres à coucher; endroit très calme; deux balcon/terrasses de +- 19 m<sup>2</sup> au total; cuisine séparée de 12.25 m<sup>2</sup>; jardin; un garage fermé + emplacement extérieur + une cave sont compris dans le prix; proche de toutes les commodités diverses; libre à partir de fin juillet 2022 au plus tard.





## BISSEN

BEL APPARTEMENT

F F

694.000 €



- ▶ Surface habitable : 82.11 m<sup>2</sup>
- ▶ Chambres : 2
- ▶ 1 empl. intérieur + 1 empl. extérieur

Joli appartement au deuxième étage d'une résidence construite en 2006. L'appartement dispose de 2 chambres et d'une terrasse de 5,24 m<sup>2</sup> avec vue splendide; un emplacement intérieur et extérieur ainsi qu'une cave sont compris dans le prix.



## DRAUFFELT

APPARTEMENT EN PLEINE NATURE

E E

348.000 €



- ▶ Surface : 62,20 m<sup>2</sup>
- ▶ Chambre : 1
- ▶ 1 garage fermé et 1 emplacement extérieur

Bel appartement en très bon état dans une petite résidence à 6 unités ; grand living de 37 m<sup>2</sup>; balcon avec vue magnifique ; situation calme à 3-5 minutes à pieds de la gare de Drauffelt; garage fermé de 22.32 m<sup>2</sup> et un emplacement extérieur ainsi qu'une cave sont compris dans le prix; proche de toutes les commodités diverses ; libre pour le 01/10/2022.



## KEHLEN

PROCHE DE LUXEMBOURG VILLE

E E

909.000 €



- ▶ Surface : 92 m<sup>2</sup>
- ▶ Chambres : 2
- ▶ 2 emplacements intérieurs

Très bel appartement (2<sup>e</sup> étage) à 2 ch. à coucher dans une petite résidence construite en 2007 (7 unités). 2 grandes caves et 2 emplacements intérieurs compris dans le prix; intérieur soigné; ascenseur; chauffage au gaz; double vitrage; volets roulants électriques; balcon couvert de 8 m<sup>2</sup> orienté Ouest.

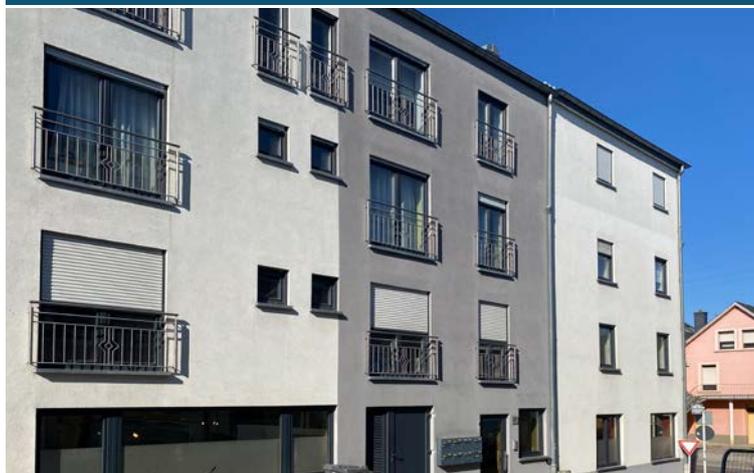


## RODANGE

BEL APPARTEMENT



488.000 €



- ▶ Surface : 62,20 m<sup>2</sup>
- ▶ Chambre : 1

Bel appartement de 2011 situé au 1er étage d'une résidence à 8 unités.

Intérieur soigné, ascenseur, volets roulants électriques.



Situation centrale; très bien desservi par les transports en commun.

## TETANGE

GRAND DUPLEX RÉNOVÉ + STUDIO



888.000 €



- ▶ Surface : 165 m<sup>2</sup>
- ▶ Chambres : 5
- ▶ 1 garage fermé et 1 emplacement extérieur
- ▶ Jardin privatif

Grand duplex rénové (2e étage) + studio (rdch) comprenant au total 5-6 chambres à coucher;

jardin privatif de 72 m<sup>2</sup> avec maison de jardin et 1 garage fermé compris dans le prix; 3 salles d'eau; terrasse couverte.



## TUNTANGE

GRAND DUPLEX RÉNOVÉ



878.000 €



- ▶ Surface : 125 m<sup>2</sup>
- ▶ Chambres : 3
- ▶ 1 emplacement intérieur

Grand duplex rénové (3<sup>e</sup> étage) comprenant au total 3 chambres à coucher; 2 salles d'eau; ascenseur; grand living de 38,85 m<sup>2</sup>; 1 emplacement intérieur et une cave

sont compris dans le prix de vente; plusieurs emplacements extérieurs communs; proche de toute les commodités diverses.



► **VENTE DE VOTRE BIEN IMMOBILIER !**

**PLUS DE 2000 BIENS VENDUS EN 16 ANS**

**CONFIEZ LA VENTE DE VOTRE BIEN IMMOBILIER À DES PROFESSIONNELS DU MÉTIER !**



Nous cherchons en permanence pour une clientèle existante des maisons (même à démolir), des appartements et des terrains à bâtir dans tout le Grand-Duché de Luxembourg.



 **PASSEPORT ÉNERGÉTIQUE OFFERT!\***

\* Offre soumise à des conditions

N'hésitez pas à nous contacter au **26 811 911 1**

# TENDANCE IMMOBILIER



PAROLE D'EXPERT

## POURQUOI EST-IL AUJOURD'HUI CONSEILLÉ D'INVESTIR DANS L'IMMOBILIER EN CES TEMPS INCERTAINS D'INFORMATIONS, DE HAUSSE DES PRIX EN GÉNÉRAL ET DE CONFLIT EN UKRAINE?

L'immobilier a traditionnellement constitué une "valeur refuge", car il est extrêmement résistant aux chocs économiques.

Cependant, il ne faut pas oublier que l'investissement immobilier s'inscrit sur le long terme, plus que sur le court terme, ceci déjà à cause des hauts frais de transferts qui en découlent.

Investir dans la pierre peut donc être un bon moyen de se prémunir contre une dévaluation de la monnaie due à l'inflation, problème actuel le plus important de l'économie européenne et conséquence directe ou non de la guerre en Ukraine.



**JEAN-PAUL SCHEUREN,**  
PRÉSIDENT DE LA CHAMBRE  
IMMOBILIERE



Donc il ne faut pas hésiter à se décider pour un investissement immobilier aussi longtemps que les prix correspondent aux fondements économiques et que l'offre reste tirée par la demande. Dans le cas du Luxembourg, on peut même considérer que l'offre reste à la traîne de la demande toujours croissante, et que la rétraction de la demande au niveau de l'occupation propre sera vite remplacée par la demande destinée à la location.

En ce qui concerne l'attente de l'explosion d'une bulle immobilière avec une chute des prix, deux points sont à soulever : nul n'est capable de prédire les bulles, c'est la définition même de la bulle qui le veut. Si ajustement des prix il y aurait, elle ne serait pas importante et elle serait vite rattrapée par les augmentations subséquentes.

Donc l'investissement immobilier sur une perspective à long terme est une bonne opportunité, mais veillez à étudier soigneusement les offres du marché avant de vous décider et n'hésitez pas à demander conseil à un professionnel de l'immobilier.



► **L'IMMOBILIER :**  
**LE MOYEN IDÉAL POUR AVOIR LES**  
**RENDEMENTS LES PLUS ÉLEVÉS**  
**(RENDEMENT LOYER + GAIN FISCAL IMPORTANT)**

## AVANTAGES FISCAUX DES PRODUITS DÉDUCTIBLES (2022)

Produits de déduction fiscale pour personnes physiques. Montants maximaux en EUR fiscalement déductibles par an au Luxembourg.

Catégorie d'investissement	Célibataire	Marié	+ 1 enfant à charge
Assurances (accident, décès et/ou invalidité, R.C. voiture, vie,...) Intérêts débiteurs en rapport avec l'acquisition d'un terrain, de mobilier, d'une voiture	672,00 €	1.344,00 €	2.016,00 €
Contrat Epargne - logement (Wüstenrot)	672,00 €* <small>* doublement des montants déductibles si l'imposable à moins de 41 ans</small>	1.344,00 €* <small>* doublement des montants déductibles si l'imposable à moins de 41 ans</small>	2.016,00 €* <small>* doublement des montants déductibles si l'imposable à moins de 41 ans</small>
Assurance Pension	3.200,00 €	3.200,00 €	0
Intérêts débiteurs bien immobilier privé (ou bien 2.000 - 1.500 - 1.000 €) par personne de famille	p.m.	p.m.	p.m.
<b>Investisseurs</b> Amortissement sur achat de biens nouveaux destinés à la location	Nouvelle loi soumise à des conditions. En général 5% par année, pendant 5 ans sur la 'partie construction'.  Exemple : En investissant dans un appartement nouveau au prix d'achat de EUR 500.000 (partie terrain de EUR 125.000 et partie construction de EUR 375.000), vous pouvez déduire un amortissement annuel de 5% sur la partie «construction», soit EUR 18.750 par an !		

# BIENS D'EXCEPTION / MAISONS

## DONCOLS

BELLE PROPRIÉTÉ RÉNOVÉE



- ▶ Surface utile : 365 m<sup>2</sup>
- ▶ Terrains : 16.41 ares
- ▶ Chambres : 5

Belle propriété rénovée à découvrir, sur grand terrain de 16.41 ares avec 5 chambres à coucher/bureaux; chauffage au gaz; triple vitrage; système d'alarme; panneaux thermiques; aménagements professionnels extérieurs; grand jardin; atelier vers l'arrière du bâtiment de 41 m<sup>2</sup>; surface utile de +- 365 m<sup>2</sup>; situation calme proche de POMMERLOCH et de Bastogne; libre à l'acte notarié.

1.248.000 €

G H

## KNAPHOSCHIED

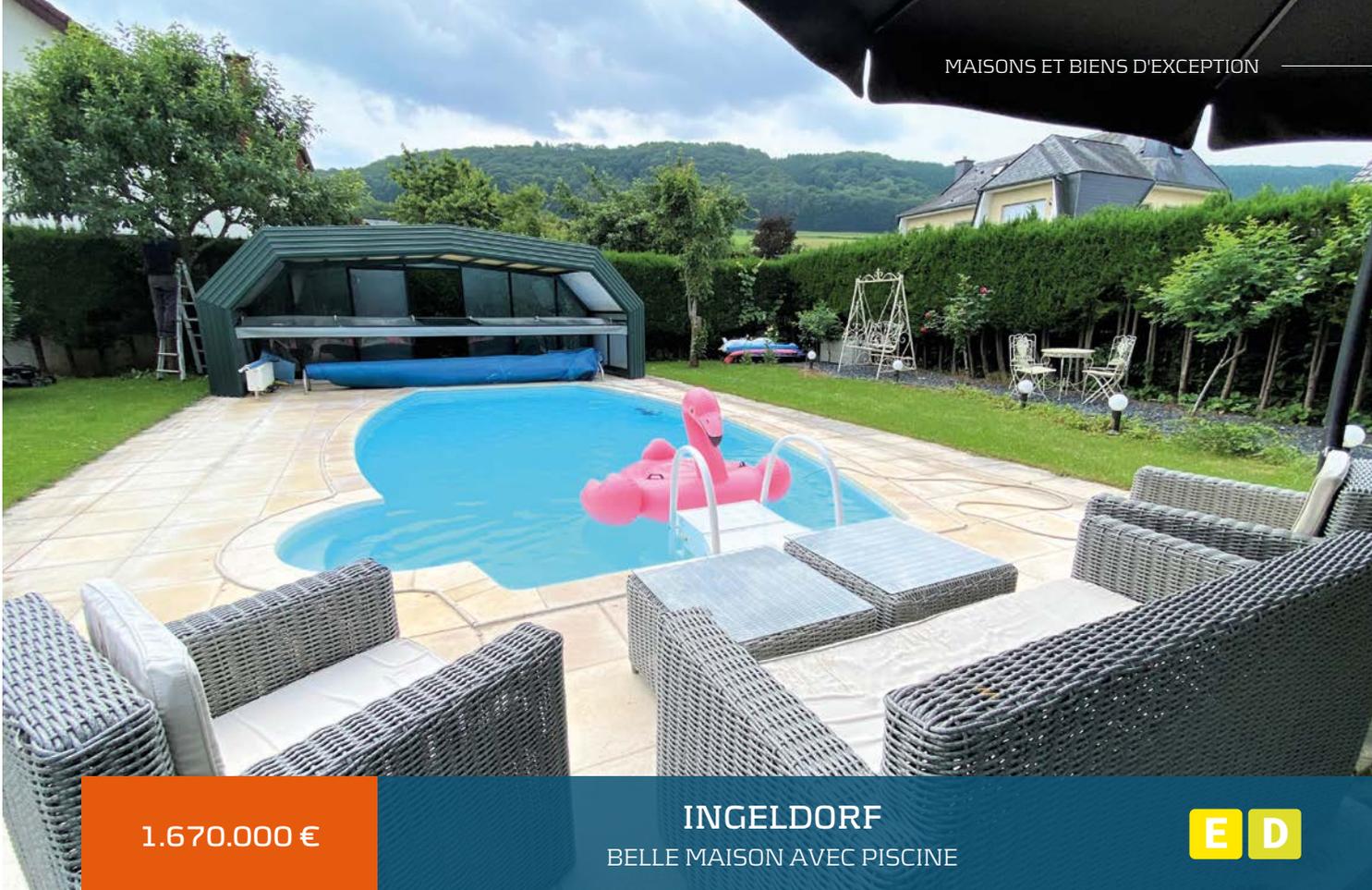
MAISON DE CHARME



- ▶ Surface habitable : 120 m<sup>2</sup>
- ▶ 3 chambres
- ▶ Terrain : 3.00 ares

Maison de charme ayant ses origines vers 1823 et rénovée les dernières années; volets roulants électriques pour les velux; plusieurs emplacements extérieurs; situation très calme; idéal également pour seconde résidence; proche de la gare de Drauffelt et Wiltz; à découvrir !

588.000 €



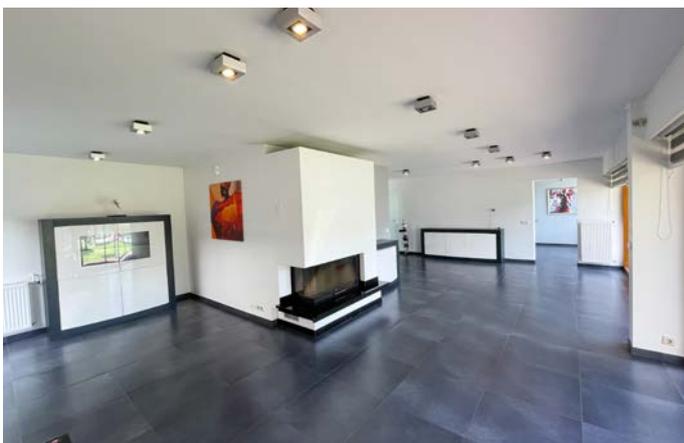
1.670.000 €

**INGELDORF**  
BELLE MAISON AVEC PISCINE



- ▶ Surface habitable : 250 m<sup>2</sup>
- ▶ Terrain : 7.90 ares
- ▶ Chambres : 5
- ▶ Piscine chauffée

Belle maison rénovée à partir de 2016 comprenant 5 chambres à coucher sur grand terrain de 7.90 ares, orientation Sud-Ouest dans quartier très calme d'Ingeldorf ; proche de toutes les commodités diverses ; grande piscine (chauffée) de +- 24 m ; 3 niveaux et pièces de grandes luminosités ; chauffage au gaz ; volets roulants électriques ; 3 salles d'eau ; double garage et 3 emplacements extérieurs ; proche d'Ettelbruck et Diekirch ; à découvrir !





## OFFRE D'EMPLOI

### **Agent immobilier expérimenté avec au moins 3 années d'expérience en la matière.**

Dans le cadre de l'expansion de nos activités, le Groupe KARTHEISER envisage d'engager un agent immobilier (m/f)

#### **Votre mission :**

- créer et entretenir proactivement une relation mutuellement bénéfique entre la société et ses clients (actuels/potentiels et futurs)
- vente des biens du portefeuille immobilier (maisons, appartements, terrains, etc...)
- visite sur les lieux avec les clients intéressés aux produits d'IMMO NORD
- fidéliser la clientèle en lui offrant une qualité de services
- s'engager à démarcher de nouveaux clients, soit d'apporter de nouvelles affaires
- aider dans l'organisation générale du groupe KARTHEISER et développement de notre 'corporate identity'

#### **Votre profil :**

- vous pouvez travailler de façon autonome, vous savez vous fixer des objectifs et vous donner les moyens de les atteindre
- vous êtes dynamique, ambitieux, motivé et orienté performance
- vous avez l'esprit commercial, un excellent sens de contact et une bonne présentation
- vous êtes sérieux, ponctuel, agissez toujours de façon responsable et fiable
- vous avez le sens de l'organisation
- vous disposez d'une maîtrise parfaite des langues suivantes: luxembourgeois, français, allemand, anglais (toute autre langue sera considérée comme un avantage)
- vous avez une excellente maîtrise des outils informatiques usuels

Nous sommes une agence conviviale et nos clients nous font confiance. Si vous vous sentez apte à vous engager afin de poursuivre ce but, alors déposez votre candidature (lettre de motivation + CV) par courriel à l'adresse suivante :

**JOBS@IMMONORD.LU**



## REISDORF EN PLEINE NATURE



- ▶ Surface habitable : 140 m<sup>2</sup>
- ▶ 3 chambres
- ▶ Terrain : 24,40 ares

**588.000 €**

Maison à rénover complètement sur grand terrain de 24.40 ares ; 3 chambres à coucher ; situation calme en pleine nature ; vue imprenable/panoramique depuis la terrasse (38 m<sup>2</sup>).  
Bien à découvrir !



## VIANDEN IMMEUBLE DE RAPPORT



- ▶ Surface habitable : 260 m<sup>2</sup>
- ▶ Terrain : 5.86 ares

**1.190.000 €**

Immeuble de rapport au centre de Vianden.  
Ce bien est composé d'un commerce au rez-de-chaussée, trois appartements répartis sur trois étages, plusieurs emplacements extérieurs et un hangar avec possibilité pour un projet d'agrandissement; idéal pour un investisseur!



## WEIDINGEN/ WILTZ BELLE MAISON



- ▶ Surface utile : 149 m<sup>2</sup>
- ▶ 3 chambres
- ▶ Terrain : 2.16 ares

**875.000 €**

Belle maison construite en 2017 à 3 chambres à coucher et située dans un quartier calme de la région de Wiltz; caractère moderne avec une terrasse de +16m<sup>2</sup>; un garage et 3 places de stationnement extérieures; chauffage avec une pompe à chaleur, ce qui est un atout particulier dans le contexte de l'augmentation constante des prix de l'énergie; disponible à partir de juillet 2022.

# ▶ LOCATION

À LOUER



## BIENS À LOUER :

Pour une clientèle existante, nous sommes toujours à la recherche de biens immobiliers pour la location, surtout dans les régions

**CLERVAUX - ETTTELBRUCK - DIEKIRCH - MERSCH**

## SERVICE GRATUIT POUR LES PROPRIÉTAIRES !

Retrouvez nos biens en location sur notre site internet

[WWW.IMMONORD.LU](http://WWW.IMMONORD.LU)

## ROOST/BISSEN

IMMEUBLE COMMERCIAL



- ▶ Surface : 10.500 m<sup>2</sup>
- ▶ Loyer : 10 € resp. 12 € / m<sup>2</sup> / mois

Immeuble commercial de 10.500 m<sup>2</sup> au total, situé à Roost, à côté de l'autoroute A7, offrant une belle visibilité et une accessibilité optimale. Le tout se compose de deux immeubles communiquant entre eux et pourra être loué en plusieurs parties. L'immeuble face à la route de Luxembourg comprend les bureaux (14 pièces de ± 13,5 m<sup>2</sup> par bureau) avec une salle d'exposition d'une surface totale de 4.800 m<sup>2</sup>. L'expo est également accessible par 2 quais.

L'immeuble en retrait et face à l'autoroute se compose de 3 niveaux (2.000 / 2.000 et 1.200 m<sup>2</sup>) et est également accessible par différents quais. Il y a un grand nombre de places de parking qui seront à partager entre les locataires.



Membre du  
GROUPE KARTHEISER

# Art & Feelings

Créateur d'ambiance

'ENTSPANNUNG UND WOHLBEFINDEN'  
IN IHREN WOHN- ODER ARBEITSRÄUMEN.



WATER EDITION



PLANT EDITION



ACOUSTIC PANELS



SALLE D'EXPOSITION : 8 ROUTE D'ETTELBRUCK • L-9160 INGELDORF • TEL. 26 80 30 80

► [WWW.ARTFEELINGS.LU](http://WWW.ARTFEELINGS.LU)

**Lux apart** <sup>☆☆☆</sup>  
*Ambiente*

— APPART HOTEL —

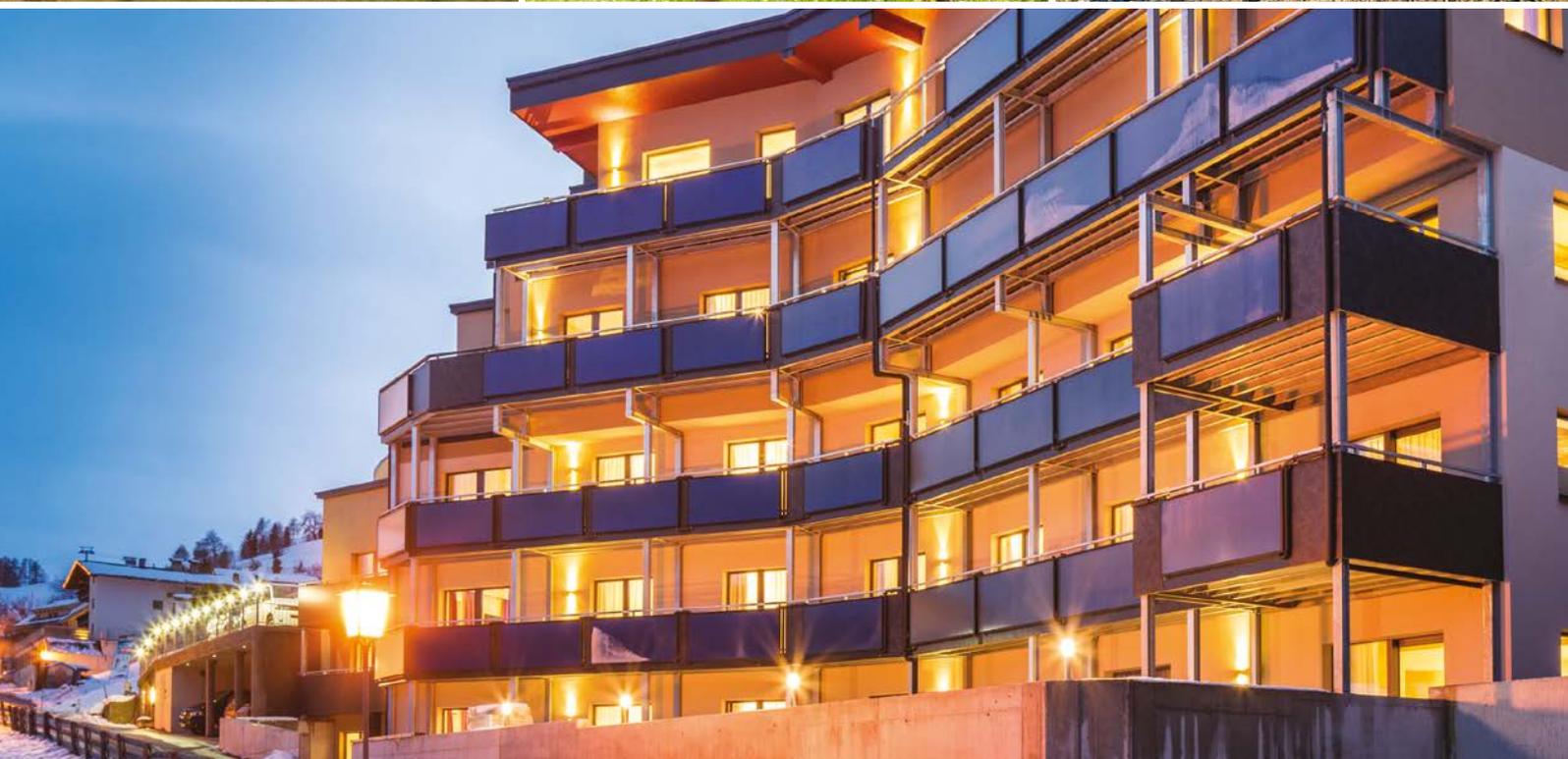
by  **Groupe KARTHEISER**

**Tirol**



Luxemburger  
Projekt

IHR WOHLFÜHL-URLAUB  
MIT WELLNESS



 **Membre du groupe KARTHEISER**

LUXAPART AMBIENTE  
Razilweg 24/3 - A-6532 LADIS  
info@luxambientetirol.at

Anschrift Luxemburg:  
8 route d'Ettelbruck  
L-9160 INGELDORF

Tél: +352 26 811 911 880  
Tél: +352 621 170 970



## APPART-HOTEL IN LADIS

### IHR APPART-HOTEL FÜR EINEN SICHEREN UND UNVERGESSLICHEN URLAUB IN SERFAUS-FISS-LADIS.

#### WIR BIETEN

Grosse AMBIENTE-Appartements im tiroler Stil  
Herrliche Aussicht auf die Bergwelt  
Gemütlichkeit  
Grosse Balkons/Terrassen südlich orientiert  
200 Meter von der Talstation SONNENBAHN  
SUPER.SOMMER.CARD und  
Wellnessbereich mit Erholungsfaktor

**HERZ - WAS WILLST DU MEHR !**





## SOMMER

Abwechslungsreiche Attraktionen rund um Serfaus-Fiss-Ladis, sowie **die wunderschöne Natur der Tiroler Berge**, lassen während des Sommerurlaubes, keine Langeweile aufkommen. Die Region bietet neben dem Wandern auch Biken, Klettern oder Rafting. Im Sommer, können Urlauber bis zu 25°C erwarten, da empfiehlt sich auch ein Sprung ins kühle Nass der malerischen Bergseen. Für das gemütliche Beisammensein am Abend, laden **zahlreiche Events und Veranstaltungen unter freiem Himmel** ein. Und auch die Gourmets unter Ihnen, kommen bei typischen Tiroler Schmankerln voll auf Ihre Kosten.



SUPER.SOMMER.CARD ein „All-Inclusive-Wander-Erlebnis“ von Mitte Juni bis Ende Oktober! Mit der **SUPER.SOMMER.CARD**, dürfen Sie die Gondelbahnen sowie den Wanderbus zwischen den Dörfern Serfaus-Fiss-Ladis benutzen.



## GOLDENER HERBST

### SEILBAHNEN GEÖFFNET BIS MITTE OKTOBER

Wenn der Herbst, inmitten einer einzigartigen Naturvielfalt, den Tiroler Bergen sein flammend rotes Kleid überstreift, kommt für Wanderer die Saison so richtig in die Gänge. Zu keiner anderen Zeit im Jahr, ist das Farbenspiel der Natur magischer, beeindruckender und atemberaubender als in diesen Wochen. **Das ist die genussvollste Zeit des Jahres!**



# GIPFELSTÜRMER UND FERNGUCKER UNTERWEGS IN SERFAUS-FISS-LADIS

Naturerlebnis in Verbindung mit viel Bewegung steht rund um Serfaus-Fiss-Ladis auf der Tagesordnung. Wie könnte man besser in die beeindruckende Tiroler Bergwelt eintauchen als zu Fuß? Ob Familientour, Genusswanderung oder hochalpine Dreitausenderbesteigung, die Tiroler Ferienregion bietet für jeden Outdoorliebhaber die passende Tour.

Ein markiertes Wegenetz von rund 500 Kilometer spannt sich um die sonnige Ferienregion hoch über dem oberen Tiroler Inntal.

## WANDERUNGEN FÜR GROß UND KLEIN

Wandern ist in Serfaus-Fiss-Ladis ein Erlebnis für die ganze Familie und macht selbst Kindern Spaß. Damit das gelingt, hat sich die Ferienregion gemeinsam mit dem bekannten österreichischen Kinderbuchautor Thomas Brezina ein innovatives Konzept ausgedacht. Auf drei abenteuerlichen Themenwegen – dem **Piratenweg** in Serfaus, dem **Hexenweg** in Fiss und dem **Forscherpfad** in Ladis – werden große und kleine Gäste zu geheimen Ermittlern.

## GENUSSWANDERN MIT AUSBLICK

Viel Sonne, tolle Panoramen und eine perfekte Infrastruktur – mehr braucht es nicht zum Bergegehen. Genau damit punkten die drei Dörfer Serfaus, Fiss und Ladis, wo die Sonne rund 2.000 Stunden im Jahr scheint. Kein Wunder also, dass es rund um das Hochplateau zahlreiche, ausgeschriebene Genießertouren gibt. Wer beispielsweise die Bergwelt mit allen Sinnen erfahren möchte, wandert auf dem **Six Senses – Genusserlebnisweg** der Sinne in Serfaus, dem Fisser **Kraft- und Sinnesweg** oder dem **Panorama-Genussweg** zwischen Serfaus und Fiss.





## BERGTOUREN MIT SCHMACKES

Der Furgler ist der Hausberg von Serfaus und ein lohnendes Ziel für eine Bergtour auf schmalen Pfaden und mit leichten Kletterpassagen. Die Besteigung oder Überschreitung des Furgler gehört tatsächlich **zu den schönsten Bergtouren** der Region. Der Berg erhebt sich westlich hoch über Serfaus und ist ein besonders aussichtsreicher Dreitausender. Mit der Lazidbahn lässt sich die Besteigung des Furglers erleichtern. Über den Furglersee und das Furglerjoch geht es auf 3.004 Meter Höhe bis zum Gipfel. Aber Achtung: Der Nordgrat eignet sich nur für trittsichere und schwindelfreie Bergsteiger.

## AKTIV GENIEßEN UND SCHLEMMEN

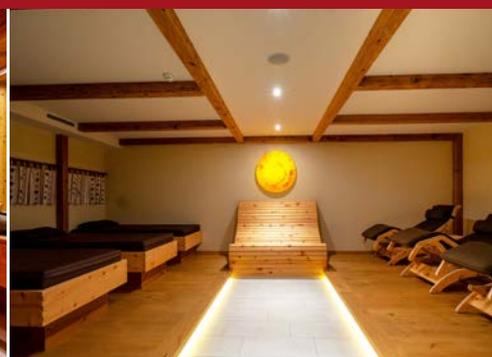
Wer spektakuläre Ausblicke und viel Bewegung in Kombination mit exzellenter Kulinarik erleben möchte, für den ist die Kulinarik-Wanderung genau das Richtige. Gäste bestimmen selbst die Wanderroute und Einkehr-Stopps und erhalten für ihre Mühen ein Vier-Gang- Überraschungsmenü. Das Beste aber ist: In den Genuss von exzellenter Hütten-Kulinarik kommt jeder Gast in Serfaus-Fiss-Ladis, **denn die urigen Bergrestaurants, Almen und Hütten** punkten alle mit zahlreichen Spezialitäten. Egal wo man einkehrt, die ausgezeichneten Gerichte aus heimischen Produkten sind garantiert immer die ideale Stärkung für die Wanderung.



## WOHLFÜHLEN LEICHT GEMACHT

Ob vor, bei oder nach den Erlebnissen in der Natur – **genießen hat in Serfaus-Fiss-Ladis Priorität**. Grund genug für die Einwohner, an den schönsten Flecken der Ferienregion sogenannte Wohlfühlstationen aufzubauen. Getreu dem Motto, Abschalten und die Füße hochlegen, laden im ganzen Gebiet **Hängematten, ergonomische Genussliegen, Loungemöbel oder Strandkörbe zum Rasten und Relaxen ein**. Gemeinsam haben sie das grandiose Panorama auf Bergspitzen, Täler und schroffe Felskanten. Einfach herrlich !

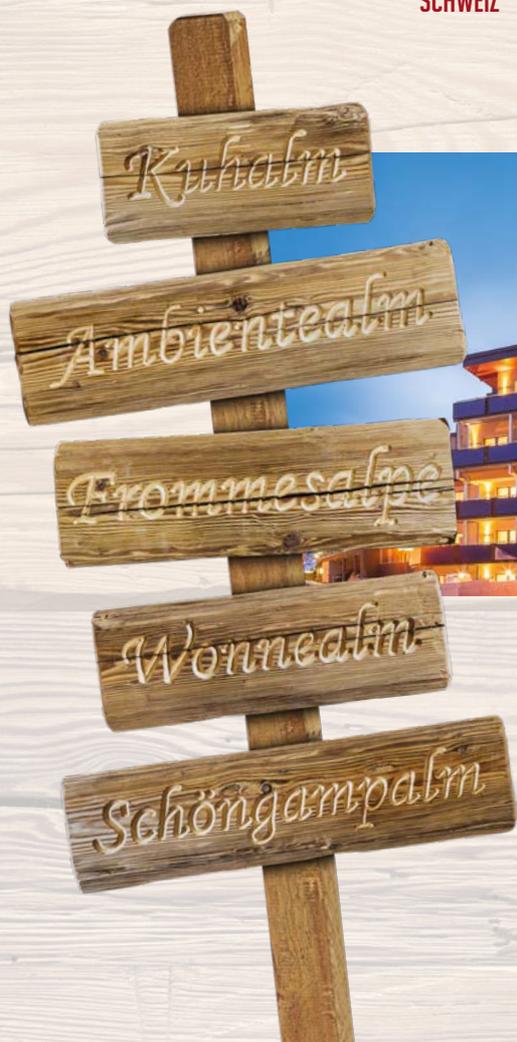




# IHR WOHLFÜHL-URLAUB MIT WELLNESS

FRAGEN SIE IHR PERSÖNLICHES ANGEBOT UNTER [INFO@LUXAMBIENTETIROL.AT](mailto:INFO@LUXAMBIENTETIROL.AT)

Anfahrt von Luxemburg:  
620 km



## ► Kontakt & Anschrift

LUXAPART AMBIENTE  
A-6532 LADIS • Razilweg 24/3

Gruppe KARTHEISER  
L-9160 INGELDORF • 8 route d'Ettelbruck

Tél: +352 26 811 911 880  
Tél: +352 621 170 970

[info@luxambientetirol.at](mailto:info@luxambientetirol.at)

## ◀ UNSERE APPART-WOHNUNGEN

[WWW.LUXAMBIENTETIROL.AT](http://WWW.LUXAMBIENTETIROL.AT)





## LA SOLUTION IMMOBILIÈRE ALL-IN-ONE



### Agence immobilière

(Membre de la Chambre Immobilière)

- ▶ Ventes et achats
- ▶ Estimations gratuites
- ▶ Locations
- ▶ Assistance passeports énergétiques



PROMOTIONS  
IMMO NORD

### Promotion immobilière

- ▶ Développement de projets immobiliers
- ▶ Nouvelles constructions
- ▶ Transformations



### Solutions bancaires

- ▶ Analyse de votre dossier de crédit par nos soins
- ▶ Négociations bancaires conditions avantageuses

lalux<sup>LU</sup>

### Produits fiscaux Assurances

- ▶ Payez moins d'impôts !
- ▶ Assurances toutes branches



### Créateur d'ambiance

- ▶ WATER EDITION
- ▶ PLANT & ART EDITION
- ▶ ACOUSTIC PANELS
- ▶ HEALING CRYSTALS



### Appart Hôtel avec wellness

- ▶ Au Tyrol
- ▶ SERFAUS-FISS-LADIS



#### SIÈGE SOCIAL DU GROUPE KARTHEISER

8 route d'Ettelbruck  
L-9160 INGELDORF

#### AGENCE ETTTELBRUCK

102 Grand'Rue  
L-9051 Ettelbruck

#### AGENCE À MERSCH

Centre commercial CACTUS  
2 rue Lohr • L-7545 Mersch