



MAGAZINE GROUPE KARTHEISER

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

EDITION FÉVRIER - MAI 2025



HEISDORF/WALFERDANGE

Projet de 26 appartements PAGE 31



CLERVAUX

Projet de 19 unités (appartements/commerce) PAGE 27

WWW.IMMONORD.LU



EDITION N°41
FÉVRIER - MAI 2025
SOMMAIRE

MARCHÉ D'OCCASION



RODER/MARNACH

**APRÈS 2 ANNÉES DE BAISSÉ DE PRIX AU MARCHÉ D'OCCASION DE L'IMMOBILIER,
DE BONNES OPPORTUNITÉS SE PRÉSENTENT DÈS À PRÉSENT**

Détails voir pages 14-23 et 36-37



OSWEILER/ECHTERNACH

Nouveau projet de 6 maisons à partir de 924.102 € htva

PAGE 11



NOTRE APPART/HOTEL AU TYROL

Saison d'hiver allant jusqu'au 21 avril 2025
Prix intéressants - Ils restent encore des places libres

PAGES 39-43



**SI VOUS N'ÊTES PAS
ENCORE INSCRIT À NOTRE
NEWSLETTER, FAITES-LE
DÈS MAINTENANT !**

- 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.
- 12 **Terrains**
Nous recherchons pour une clientèle existante des terrains à bâtir dans toutes les régions du Grand-Duché !
- 13 **Art & Feelings**
Créateur d'ambiance
- 14 **Biens d'exceptions / maisons existantes**
- 24 **Vente de votre bien immobilier**
- 25 **Produits fiscaux**
- 26 **Résidences**
Projets actuels et futurs
- 35 **Nouveaux projets**
- 36 **Appartements existants**
- 38 **Locations / Présence du Groupe Kartheiser à travers le pays**
- 39 **Notre appart / hôtel au Tyrol**

EDITORIAL

Chers lecteurs,

IMMOBILIER

LE MARCHÉ IMMOBILIER LUXEMBOURGEOIS A REPRIS SON ÉLAN.

Après 2 années de « crise » dans le secteur immobilier, avec des baisses de prix entre 20 à 30 % pour les biens d'occasion et un blocage presque complet pour les ventes VEFA, **le marché a enfin repris depuis le 3^e trimestre 2024** et les chiffres récents de nos ventes sont très encourageants.

A notre avis, les acquéreurs potentiels, à condition qu'ils reçoivent un crédit bancaire, ne devraient plus attendre longtemps pour se lancer dans les affaires.

Les prix des biens VEFA (nouvelles constructions) ont aussi été adaptés à la situation actuelle du marché et on retrouve dans ce segment également de bonnes 'opportunités'.

A cela s'ajoute que la **Banque Centrale Européenne a procédé durant les derniers mois à 5 diminutions de 0.25 % chacune** du taux de base de référence. On s'attend encore à 2 à 4 diminutions supplémentaires jusqu'à fin juin 2025, ce qui devrait relancer davantage le marché immobilier en général, avec l'octroi de plus de crédits hypothécaires de la part des banques.

Un facteur important constitue également la **diminution temporaire** (du 1^{er} octobre 2024 jusqu'au 30 juin 2025) **des frais d'acte et d'enregistrement de l'État luxembourgeois**, lors de l'acquisition d'un bien immobilier.

En effet, durant la période précitée, on bénéficie - à part du crédit d'impôt individuel - en général d'une réduction de 50 % (3.5 % au lieu de 7 %). Nos conseillers pourront vous donner des informations détaillées à ce sujet lors d'une entrevue.

En considération de tous les facteurs précités, le marché immobilier luxembourgeois devrait ainsi retrouver des incitants suffisants pour investir à nouveau dans la 'pierre'.

En ce qui concerne les propriétaires, la prolongation de la loi sur l'imposition de la plus-value à la moitié du 'demi-taux global' (+ 10 % au lieu de + 20 %) jusqu'au **30.06.2025** devrait constituer un élément important pour offrir leur bien à la vente.

SERFAUS - FISS - LADIS

Notre appart-hôtel LUXAPART à Ladis vous offre tout ce dont vous avez besoin pour passer des vacances 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.

Découvrez nos appartements pendant la saison d'hiver du 06/12/2024 au 21/04/2025.

Laissez-vous séduire par le charme de nos appartements et demandez votre offre personnalisée sous info@luxambientetirol.at.



Plus de détails sur les pages 39-43 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 17:30

Sur rendez-vous après 17:30

Samedi sur rendez-vous



AGENCE À ETTELBRUCK

102 Grand'Rue
L - 9051 ETTTELBRUCK

Tél. (+352) 26 811 911-700

Du lundi au samedi

sur rendez-vous



AGENCE À MERSCH

2 rue Lohr
L - 7545 MERSCH

Tél. (+352) 26 811 982

Ouvert du mardi 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 NOS SERVICES :

- DÉVELOPPEMENT DE PROJETS IMMOBILIERS
- MORCELLEMENT DE PARCELLES

CE SERVICE COMPREND :

- ▶ L'étude et l'analyse au préalable de votre dossier.
- ▶ L'élaboration des plans par un architecte agréé.
- ▶ La présentation du projet à la «commune concernée».
- ▶ 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)
- ▶ MERTZIG
- ▶ PRATZ (4 MAISONS)

PROJETS ACTUELS

- ▶ BASCHARAGE
- ▶ BERCHEM
- ▶ DILLINGEN
- ▶ ESCHDORF
- ▶ ESCH/ALZETTE
- ▶ GREVELS
- ▶ HEIDERSCHIED
- ▶ INGELDORF
- ▶ LELLIG
- ▶ LEVELANGE / BECKERICH
- ▶ MEDERNACH
- ▶ OSWEILER/ECHTERNACH
- ▶ REICHLANGE / REDANGE
- ▶ TANDEL/VIANDEN
- ▶ USELDANGE



BERCHEM

CONSTRUCTION DE 6 MAISONS JUMELÉES

A B



190 - 200 m²



2.86 - 3.35 ares



35.56 - 41.43 m²



3-4

À PARTIR DE
1.100.000 € HTVA

- ▶ Nouveau projet 'KRAIZHIEL' comportant 6 maisons de haut standing.
- ▶ Emplacement idéal dans un cadre verdoyant, calme et central.

- ▶ Nombreuses possibilités de personnalisation quant au choix des finitions privatives.

Type de bien	Surface hab.	Ch.	Terrain	Terrasse/ balcon	Prix htva
Lot n°1	190.60 m ²	3	2.86 ares	40.67 m ²	1.100.000 €
Lot n°4	199.55 m ²	4	2.92 ares	41.43 m ²	1.180.000 €
Lot n°6	193.54 m ²	4	3.35 ares	35.56 m ²	1.200.000 €

BASCHARAGE

MAISONS BI-FAMILIALES / APPARTEMENTS

A B

À partir de
745.138 € htva93.10 - 110.72 m²177.19 - 196.70 m²9.47 - 27.09 m²

2-3

- Projet immobilier à 4 unités qui vous garantit un confort optimal dans une architecture moderne
- Jardins privés pour 2 unités ; grandes terrasses orientées sud
- Finition des travaux : **mars 2025**
- Emplacement intérieur double au prix de 60.000 € htva

Type de bien	Surface hab.	Ch.	Terrasse	Jardin privé	Prix htva
Maison bi-familiale D 01	110.72 m ²	3	9.47 m ²	177.19 m ²	820.000 €
Maison bi-familiale G 01	93.10 m ²	3	9.47 m ²	196.70 m ²	745.138 €
Appartement D 02	100.09 m ²	2	27.09 m ²	-	750.000 €

DILLINGEN

NOUVEAU QUARTIER - 2 MAISONS JUMELÉES

A B

À partir de
746.005 € htva183 - 185 m²

3.98 - 4.45 ares

27 - 37 m²

3-4

- Nouveau projet 'AM HONDSBIERG' comportant 2 maisons jumelées.
- Plans encore modulables.
- Construction par un entrepreneur de renommée, matériaux de qualité 'haut de gamme'
- A 12 km d'Echternach, voir 15 km de Diekirch

Type de bien	Surface hab.	Ch.	Terrain	Terrasse	Prix htva
LOT n° 7	183.00 m ²	4	3.98 ares	37.00 m ²	746.005 €
LOT n° 8	185.00 m ²	4	4.45 ares	27.00 m ²	762.035 €

ESCHDORF/HEIDERSCHIED

7 NOUVELLES MAISONS

A B

À partir de
585.000 € htva98.50 - 227 m²

1.92 - 1.97 ares

12 m²

3-5



2

- Les habitations passives comprennent un grand living avec cuisine ouverte + accès à une belle terrasse
- Chaque maison dispose d'un grenier aménageable
- Proche de toutes les commodités diverses de la vie courante; à 15 min. d'Ettelbruck et à 10 minutes de Pommerloch

Type de bien	Surface utile	Ch.	Terrain	Terrasse	Prix htva
Bureau/commerce r-d-c	98.50 m ²	-	-	-	585.000 €
Bureau/commerce 1 ^{er} ét.	99.30 m ²	-	-	-	586.000 €
Maison lot 6	227.00 m ²	3-4	1.97 ares	12.00 m ²	798.000 €
Maison lot 8	227.00 m ²	3-4	1.92 ares	12.00 m ²	848.000 €

A A

ESCH-SUR-ALZETTE

12 MAISONS EN FUTUR CONSTRUCTION

À partir de
950.000 € htva200.65 - 225.40 m²

1.55 - 2.50 ares

39.70 - 41.08 m²

4-5

Travaux en cours !

- › Projet immobilier à 12 unités d'architecture moderne à prix accessibles et 'clefs en mains'
- › Nouveau concept de cahier des charges avec trois 'gammes de finitions' et selon budget du client
- › Matériaux de qualité 'haut de gamme' - garantie et assurance décennale comprises
- › Terrains privatifs de 155 - 250 m² ; 4-5 chambres ; grands balcons / terrasses
- › Situation calme et centrale

Type de bien	Surface utile	Ch.	Terrain	Terrasse	Prix htva
Maison 03	200.65 m ²	4	1.56 ares	39.70 m ²	950.000 €
Maison 04	200.65 m ²	4	1.56 ares	39.70 m ²	950.000 €
Maison 05	200.65 m ²	4	1.55 ares	39.70 m ²	950.000 €
Maison 06	225.40 m ²	5	2.50 ares	41.08 m ²	1.100.000 €

A A

GREVELS/GROSBIOUS

4 NOUVELLES MAISONS EN BANDE

À partir de
595.000 € htva
(gros-oeuvre fermé)291 - 296 m²

3.02 - 6.54 ares

14.97 - 18.18 m²

3



4

- › Livraison en état de « gros-oeuvre fermé », incluant la façade isolante
- › Grandes terrasses et jardins orientés plein sud, garage pour 2 voitures
- › Situation calme dans la commune de Grosbious, à 15 min d'Ettelbruck ou de Redange

Type de bien	Surface utile	Ch.	Terrain	Terrasse	Prix htva
Maison lot 1	291.00 m ²	4	6.54 ares	15.04 m ²	635.000 €
Maison lot 2	296.00 m ²	4	3.02 ares	18.18 m ²	595.000 €
Maison lot 3	296.00 m ²	4	3.03 ares	18.18 m ²	595.000 €
Maison lot 4	291.00 m ²	4	3.83 ares	14.97 m ²	622.000 €

GREVELS

NOUVEAU PROJET DE 2 MAISONS JUMELÉES

A B

À partir de
798.000 € htva172 m²

4.09 - 4.13 ares



4

- › Nouveau projet de 2 maisons jumelées sur des terrains de 4.09 et 4.13 ares
- › Plans encore modulables selon vos souhaits
- › Jardin orienté plein sud avec une vue imprenable / panoramique
- › Situation très calme, proche de Grosbous, de Rambrouch et d'Ettelbruck

Type de bien	Surface utile	Ch.	Terrain	Terrasse	Prix htva
Maison lot A	172.00 m ²	4	4.09 ares	12.00 m ²	798.000 €
Maison lot B	172.00 m ²	4	4.13 ares	12.00 m ²	798.000 €

HEIDERSCHIED

NOUVEAU PROJET IMMOBILIER DE 2 MAISONS JUMELÉES

A A

À partir de
1.219.800 € htva236 - 357 m²

2.36 - 3.45 ares

42.30 - 58.50 m²

4

- › Nouveau projet de 2 maisons jumelées en futur construction
- › Terrasse au rez-de-chaussée et balcon au 1^{er} étage
- › Situation calme proche de toutes les commodités diverses de la vie courante
- › Ettelbruck pourra être rejoint en 10 min. de route
- › Construction en cours

Type de bien	Surface utile	Ch.	Terrain	Terrasse	Prix htva
Maison lot 1	357.00 m ²	4	3.45 ares	42.30 m ²	1.333.900 €
Maison lot 2	236.00 m ²	4	2.36 ares	58.50 m ²	1.219.800 €

INGELDORF/DIEKIRCH

PROJET DE 2 MAISONS JUMELÉES

A A

765.000 € htva
Gros oeuvre fermé232 m²

2.94 ares



4-6



2



2

- › Maison moderne avec toiture plate sur 4 niveaux
- › Grande terrasse ; garage pour 2 voitures
- › Situation calme et à proximité d'Ettelbruck et de Diekirch avec toutes les commodités diverses de la vie courante
- › Construction en cours

Type de bien	Surface utile	Ch.	Terrain	Terrasse / balcon	Prix htva
Maison Lot A (de gauche)	232.00 m ²	4-6	2.94 ares	35,34 m ² + 5,34 m ²	765.000 €

LELLIG / MANTERNACH

NOUVELLE CONSTRUCTION DE 5 MAISONS JUMELÉES

A A+

À partir de
795.000 € htva



237 - 300 m²



2.87 - 4.12 ares



12 - 22 m²



3 - 5

- Nouveau projet immobilier de 5 maisons jumelées
- Jardins de 140 à 265 m²
- Situation calme proche de toutes les commodités diverses de la vie courante
- À 5 km de Grevenmacher (région Moselle)

Type de bien	Surface utile	Ch.	Terrain	Terrasse	Prix htva
Maison lot 2	241.75 m ²	3	3.03 ares	12.00 m ²	910.000 €
Maison lot 4	237.00 m ²	5	2.87 ares	12.00 m ²	795.000 €
Maison lot 5	300.00 m ²	5	4.12 ares	12.00 m ²	1.050.000 €

LEVELANGE / BECKERICH

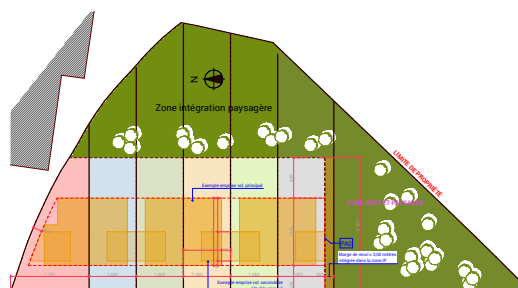
NOUVEAU PROJET DE 6 MAISONS

A A

À partir de
880.000 € htva



- 6 nouvelles maisons 'clefs en mains' sur des terrains plats avec une vue imprenable
- Entrepreneur de renommée et construction avec du bloc 'Poroton'
- Plans encore modulables selon vos souhaits et dans la mesure du possible
- Proche de toutes les commodités diverses de la vie courante
- Oberpallen avec ses commerces à 1.5 km



MEDERNACH

2 NOUVELLES MAISONS

A B

À partir de
994.280 € htva



176 - 237 m²



3.18 - 4.88 ares



22 - 30 m²



4

- Nouveau projet 'AM HONDSWÉNKEL' comprenant 4 appartements et 2 maisons unifamiliales
- Maison 1 jumelée avec la résidence; maison 2 libre de 4 cotés
- Matériaux de qualité 'haut de gamme'
- Garage pour 2 voitures

Type de bien	Surface utile	Ch.	Terrain	Terrasse	Prix htva
Maison 1	176.00 m ²	4	3.18 ares	30.00 m ²	994.280 €
Maison 2	237.00 m ²	4	4.88 ares	22.00 m ²	1.186.145 €

OSWEILER/ECHTERNACH

6 MAISONS EN CONSTRUCTION

A A

À partir de
924.102 € htva



255 - 404 m²



2.99 - 4.73 ares



18.45 - 30 m²



3-5

- › Nouveau projet de 6 maisons spacieuses et lumineuses
- › Terrasses et jardins orientés plein sud ;
- › Greniers aménageables avec raccords en attente ;
- › Prix « clé en main » non soumis à l'indexation
- › Matériaux de qualité 'haut de gamme'

Type de bien	Surface utile	Ch.	Terrain	Terrasse	Prix htva
Maison lot n° 2	404.00 m ²	4-5	4.73 ares	30.00 m ²	1.193.627 €
Maison lot n° 4A	320.00 m ²	4-5	2.99 ares	29.00 m ²	924.102 €
Maison lot n° 6A	255.00 m ²	3-4	4.64 ares	18.45 m ²	995.000 €

REICHLANGE / REDANGE

6 NOUVELLES MAISONS

A A

PRIX SUR
DEMANDE

TANDEL/DIEKIRCH

2 NOUVELLES MAISONS

A B

À partir de
968.943 €
tva 3% - 17%



173 m²



3.25 - 3.51 ares



27.68 - 32.76 m²



4

- › Nouveau projet de 8 maisons unifamiliales au total
- › Plans encore modulables dans la mesure du possible
- › Grandes terrasses ; deux salles d'eau ; garage double
- › Situation très calme et à proximité de DIEKIRCH (5 km)

Type de bien	Surface utile	Ch.	Terrain	Terrasse	Prix tva 3% - 17%
Maison 6	173.00 m ²	4	3.25 ares	32.76 m ²	968.943 €
Maison 7	173.00 m ²	4	3.51 ares	27.68 m ²	985.843 €

USELDANGE

NOUVEAU PROJET DE 7 MAISONS EN CONSTRUCTION MASSIVE

A B

À partir de
926.785 € htva



153 - 166 m²



1.65 - 2.96 ares



28 - 31 m²



3

- › Nouveau projet de 4 maisons jumelées et 3 maisons de rangée avec des grandes terrasses et jardins privés
- › Situation calme le long de la « Rue de Buschdorf » et de la « Rue de la Gare » à Useldange
- › Prix accessible « clé en main » non soumis à l'indexation
- › Garantie et assurance décennale comprises !
- › Promoteur de renommée

Type de bien	Surface utile	Ch.	Terrain	Terrasse	Prix htva
Maison lot 1	166.25 m ²	3	2.58 ares	31 m ²	998.789 €
Maison lot 4	165.49 m ²	3	2.96 ares	31 m ²	1.040.964 €
Maison lot 6	153.04 m ²	3	1.65 ares	28 m ²	926.785 €

TERRAINS

“Avec” ou “sans contrat de construction”



	VILLE	DESCR.	SUPERFICIE	PRIX
	ANSEMBOURG/ KEHLEN	2 terrains à bâtir sans 'contrat de construction'; situation calme; libre de suite; aucun délai à respecter quant au commencement des travaux.	5.31 ares	440.000€
			5.65 ares	490.000€
	BIVELS / VIANDEN	Terrains 'sans contrat de construction' pour une maison isolée - des maisons unifamiliales jumelées. Vous pouvez choisir vous-même le constructeur !	3.27 ares	163.500€
			3.97 ares	193.000€
			5.43 ares	243.500€
	BOURSCHEID	Terrain à bâtir sans « contrat de construction » pour une maison unifamiliale ; face avant ± 13 m ; profondeur ± 39 m ; vue dégagée sur la vallée ; proche de Diekirch et d'Ettelbruck avec toutes leurs commodités diverses.	5.09 ares	325.000€
	DERENBACH	2 terrains à bâtir pour maisons jumelées sans « contrat de construction ». Situation très calme avec une vue dégagée, orientation sud. Aucun délai à respecter quant au commencement des travaux de construction.	3.66 ares 3.71 ares	175.000€ 158.000€
	GOESDORF	Terrain sans « contrat de construction » pour une maison isolée, libre de 4 côtés. Travaux de terrassement déjà réalisés. Proche de Wiltz et Ettelbruck avec toutes les commodités diverses.	5.05 ares	245.000€
	GROSBOUS	2 terrains à bâtir 'sans contrat de construction' Proche de MERSCH, REDANGE et ETTELBRUCK, avec toutes les commodités diverses.	4.10 ares 4.07 ares	385.000€ 328.000€
	HAUTBELLAIN/ TROISVIERGES	Magnifique terrain à bâtir en zone HAB-1 permettant le développement d'un projet jusqu'à 4 unités ; idéalement situé dans un cadre calme à proximité de Troisvierges ; largeur à rue de ± 89 m ; terrain plat, ne nécessitant pas de travaux d'infrastructure importants.	31.13 ares	590.000€
	HOFFELT	Terrain à bâtir sans 'contrat de construction' pour une maison unifamiliale avec logement intégré. Orientation sud-est. Proche de Wintrange et Clervaux avec toutes leurs commodités diverses.	7.90 ares	198.000€
	REICHLANGE/ REDANGE	2 terrains à bâtir sans « contrat de construction ». Vous pouvez choisir vous-mêmes votre constructeur, voir vous n'avez aucun délai à respecter quant au commencement des travaux.	5.47 ares 3.97 ares	348.000€ 285.000€
	REULER/ CLERVAUX	Terrain(s) pour une maison isolée ou maisons jumelées. Vous pouvez choisir vous-même votre constructeur, voir vous n'avez aucune contrainte quant au commencement des travaux.	2.90 ares	158.000€
			2.90 ares	168.000€

PROPRIÉTAIRES DE TERRAINS :

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

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



Art & Feelings
CRÉATEUR D'AMBIANCE



Membre du
GROUPE KARTHEISER

' 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

BIENS D'EXCEPTION MAISONS



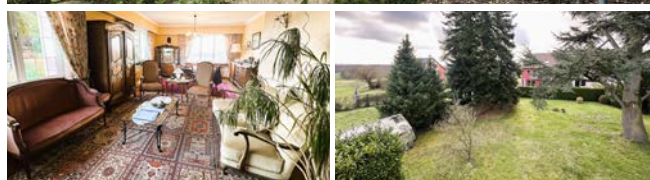
Le marché des biens d'occasion a l'avantage pour l'acheteur de visualiser immédiatement le bien ce qui peut influencer une prise de décision rapide.

D'autre part, la mise à disposition du bien se fera souvent entre 2-6 mois, ce qui arrange l'acquéreur qui ne veut pas attendre 15-20 mois par rapport à la jouissance des "nouvelles constructions".

Les années 2022 - 2024 ont été marquées par une baisse des prix entre 20 - 30 %, ce qui permet, dès à présent, d'acquérir son logement de rêve à prix correct.

BEAUFORT

MAISON RÉNOVÉE À 4 CHAMBRES



230 m² 13.74 ares 4 1 1-2

848.000 €

- › Maison rénovée partiellement sur un grand terrain de 13.74 ares
- › 4 grandes chambres à coucher et grenier de 68 m²
- › Grande terrasse/balcon; maison de jardin; libre de suite
- › Situation très calme proche des commodités de la vie courante

BETTBORN

MAISON RÉNOVÉE À 5 CHAMBRES



200 m² 2.50 ares 5 2 2

698.000 €

- › Belle maison ayant ses origines vers 1920
- › Entièrement rénovée en 2022/2023
- › Surface habitable : 110 m²+studio de 35 m²
- › Un double garage est compris dans le prix
- › Studio au 1^{er} étage (travaux de finition restants à faire)

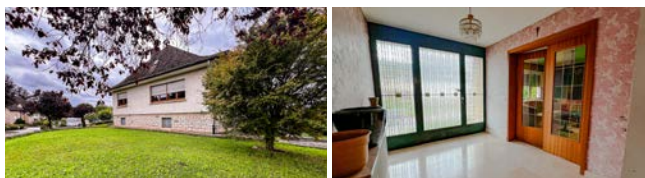


LUXEMBOURG

- ▶ BEAUFORT
- ▶ BETTBORN
- ▶ BETTENDORF
- ▶ BILSDORF/RAMBROUCH
- ▶ BOULAIDE
- ▶ BUSCHRODT/GROSBOLIS
- ▶ ERPELDANGE/SÛRE
- ▶ ESCHDORF (2X)
- ▶ ETTTELBRUCK (3X)
- ▶ FOLSCHETTE
- ▶ HOFFELT
- ▶ KAHLER
- ▶ LANNEN
- ▶ LELLIG/MANTERNACH
- ▶ LIELER
- ▶ MERSCH
- ▶ OSWEILER
- ▶ PRATZ (2X)
- ▶ RODER/MARNACH
- ▶ SCHIEREN (2X)
- ▶ SURRE
- ▶ TROINE-ROUTE
- ▶ VIANDEN
- ▶ WILTZ

HH
BETTENDORF/DIEKIRCH

MAISON LIBRE DE 4 CÔTÉS







748.000 €

288 m² 6.10 ares 2 1

- ▶ Charmante maison de 1970 libre des 4 côtés
- ▶ Menuiseries extérieures et salle de bain de 2011
- ▶ Grenier d'une surface de 68 m² pouvant accueillir 2 chambres supplémentaires (travaux en attente de finalisation)
- ▶ Situation très calme

BILSDORF / RAMBROUCH

CHARMANTE MAISON SUR GRAND TERRAIN








1.488.000 €

440 m² 34.25 ares 9 2 7-8

- ▶ Maison de 2013 d'une surf. utile de 440 m² avec studio + ascenseur
- ▶ 9 ch. à coucher (de 8.86 - 26.58 m²); grandes terrasses de + 66 m²
- ▶ 4 salles d'eau; système BOSE avec caméras; système d'alarme
- ▶ 7-8 emplacements extérieurs.
- ▶ Situation très calme proche du lac de la Haute Sûre; à découvrir !

G F

BOULAIDE
MAISON ISOLÉE



144 m² 11.28 ares 2 1

498.000 €

- › Maison isolée sur magnifique terrain plat de 11,28 ares
- › Construite en blocs de béton en 1982
- › La majorité des murs intérieurs a été démolie afin de faciliter l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite
- › Proche du Lac de la Haute Sûre ; libre de suite

F F

BUSCHRODT / GROSBOWS
MAISON JUMELÉE



292 m² 4.82 ares 4 3

928.000 €

- › Charmante maison jumelée de 1999
- › Grande terrasse de 12.42 m² et jardin d'hiver avec poêle à bois (toit ouvrant et marquise électrique)
- › Proche de toutes les commodités diverses de la vie courante, transport en commun devant la porte
- › Libre de suite

A A

ESCHDORF

NOUVELLE MAISON EN COURS DE CONSTRUCTION



227 m² 1.92 ares 4-5 2

848.000 € htva

- › Nouvelle maison (lot 8) d'une surface utile de +/- 227 m²
- › Double emplacement de parking intérieur fermé au sous-sol compris
- › Finition des travaux : avril 2025
- › Combles aménageables (chambre supplémentaire voir 2; division à revoir)

A A

ESCHDORF

SURFACE DE BUREAU/COMMERCE



99.30 m²

586.000 € htva

- › Bureaux / commerce en cours de construction, à 3 minutes de route de Heiderscheid - profession libérale également possible
- › Proche de toutes les commodités diverses de la vie courante
- › Le Lac de la Haute Sûre se trouve à 5 minutes de route
- › Livraison prévue pour le 2^e trimestre 2025. Le prix annoncé s'entend hors TVA.

ETTELBRUCK

CHARMANTE MAISON RÉNOVÉE



174 m² 3.77 ares

4

1

798.000 €

- › Charmante maison rénovée en 2022/2023
- › Volets roulants électriques; triple vitrage; CPE en cours
- › 2 cuisines et 2 salles d'eau; jardin orienté sud-ouest
- › Situation calme et très centrale proche de toutes les commodités diverses de la vie courante; zone piétonne à 300 m

ETTELBRUCK

SALON DE COIFFURE / COMMERCE



160 m²

1

540.000 €

- › Surface commerciale comprenant actuellement un salon de coiffure de +- 100 m²
- › 1 garage fermé - caves diverses
- › Situation en plein centre d'Ettelbruck

F G

FOLSCHETTE

MAISON DE PRESTIGE



420 m²

8.77 ares

5

2-3

1.395.000 €

- › Origines du bien remontent vers 1840 et des rénovations importantes ont eu lieu en permanence ; très bon état
- › Nichée dans un écrin de verdure, cette propriété jouit d'une situation privilégiée offrant une vue panoramique imprenable
- › Architecture raffinée, matériaux nobles et les finitions sur-mesure confèrent à chaque espace un caractère unique; des baies vitrées laissent entrer la lumière naturelle ;
- › Panneaux thermiques, cuve eau pluviale, etc. À découvrir !

HOFFELT / WINCRANGE

CHARMANTE FERMETTE



640 m² 14.00 ares 5 5

838.000 €

- › Charmante maison / ferme à 5 ch. à c. ayant ses origines vers 1850
- › Partie 'grange' de +- 470 m², potentiel de division et/ou de stockage
- › Maison d'une surface habitable de +- 170 m².
- › Possibilité d'acquérir des terrains de 74.50 ares à quelques pas du bien en question
- › À découvrir !

KAHLER / GARNICH

NOUVELLE MAISON



457 m² 8.38 ares 4-6 3

Prix sur demande

- › Construction d'architecture moderne d'une surface habitable de 206 m²
- › La façade arrière se compose en grande partie de baies vitrées
- › Possibilité d'aménager le grenier en 2-3 chambres supplémentaires
- › Proche de toutes les commodités diverses, de l'autoroute A6 et de la gare de Kleinbettingen

LANNEN

FERMETTE CHARMANTE



400 m² 11.52 ares 5 2 3

770.000 €

- › Ancienne ferme à 4-5 chambres ayant ses origines vers 1900
- › Maison corps de logis + grange/étables
- › Morcellement autorisé en 4 parcelles (3 terrains à bâtir + corps de logis existant)
- › Intéressant également pour un promoteur
- › Situation très calme à 5 km de Rédange avec toutes ses commodités

LIELER / WEISWAMPACH

GRANDE MAISON AVEC VUE PANORAMIQUE



200 m² 10.56 ares 3 3

748.000 €

- › Maison charmante de 2005, dans un très bon état
- › Grand terrain de 10.56 ares, orienté sud-ouest
- › Situation très calme en pleine verdure avec des vues imprenables
- › 2 vérandas; 3 garages et de nombreux emplacements extérieurs
- › Pompe à chaleur; différentes annexes; prix correct. A découvrir !

II

LELLIG / MANTERNACH

2 MAISONS + ÉTABLES + GRANGE



869 m² 38.50 ares 3 + 3 3

1.288.000 €

- › Ancienne ferme/grand complexe immobilier comprenant deux maisons d'habitations distinctes avec une surface habitable totale de 232 m² (rénovations à prévoir)
- › Différentes étables et granges (garage et distillerie)
- › Possibilité de construire 3 maisons unifamiliales supplémentaires
- › Grand jardin orienté sud-ouest. Situation très calme

FG

MERSCH

MAISON DE RAPPORT, RESTAURANT ET 9 CHAMBRES



640 m² 9

2.900.000 €

- › Maison de rapport rebâtie en 2011 en très bon état comprenant un commerce sous forme de restaurant (60 couverts) avec terrasse extérieure (30 couverts) et 9 chambres louées meublées de 15 m² à 36,3 m²
- › Partie grange arrière de +/- 230 m²
- › Proche des commodités diverses et à 100 m de la gare de Mersch

AA

OSWEILER / ECHTERNACH

MAISON 'CLÉS EN MAIN'



255 m² 4.64 ares 4 2

995.000 € htva

- › Maison lot n°6 en état de GROS ŒUVRE actuel
- › Livraison possible dans 8 mois ;
- › Prix « clé en main » non soumis à l'indexation ;
- › Terrasses et jardins orientés plein sud ;
- › Greniers aménageables avec raccordements en attente ;
- › Classe énergétique AA, pompe à chaleur air/eau, triple vitrage et volets roulants électriques.

PRATZ

CHARMANTE MAISON



260 m² 5.09 ares 5 3 1 5

- › Charmante maison de 2021 avec un appartement au niveau 0 (entrée privative), libre de 4 côtés
- › Une grande terrasse et deux grands balcons
- › Proche de toutes les commodités diverses de la vie courante (écoles, crèches, supermarché, docteurs, activités sportives et culturelles, etc ...)
- › Le bien se trouve dans un état presque neuf

1.238.000 €

PRATZ / PREIZERDAUL

CHARMANTE MAISON / FERMETTE



370 m² 8.55 ares 4 3

- › Charmante maison / fermette de 1785, rénovée entièrement au rez-de-chaussée
- › Partie supérieure de la maison reste encore à achever en partie
- › Grenier de 77 m² aménageable
- › Grande grange de 125 m² au sol (2 niveaux)
- › Jardin orienté plein sud; à découvrir !

898.000 €



RODER / MARNACH
BIEN D'EXCEPTION DE CHARME

2.198.000 €



924 m²



51.21 ares



6-8



2



10

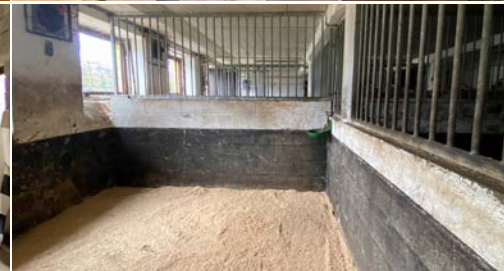
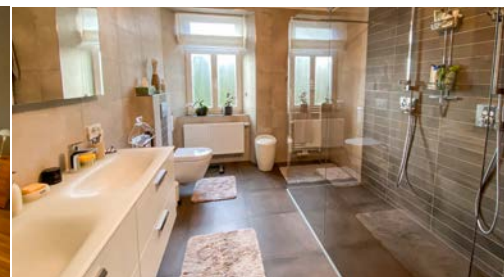


20



- Ancienne ferme avec beaucoup de charme ayant ses origines vers 1881 et rénovée de façon 'exemplaire'
- Grange sur 2 niveaux comportant au total +- 600 m² (actuellement divisée en 8 box 3x3 m et divers autres compartiments - stockage de différents matériaux possible; accès vers la partie supérieure pour véhicules à l'arrière)
- Manège de 20 x 40 m
- Installation photo-voltaïque de +- 24 kw
- Vu la grandeur du bien au niveau m² et son classement en zone mixte villageoise (MIX-v) **avec la possibilité d'inclure au total 7 logements** (voir plan 3^{ème} photo ci-dessus), le bien est également intéressant pour plusieurs ménages, voir sorte de co-habitation ou bien pour un promoteur.

À découvrir !



G I

SCHIEREN
MAISON MITOYENNE



194 m² 3.40 ares 4 1

788.000 €

- › Charmante maison mitoyenne (origines en 1950)
- › Située dans une rue calme avec peu de circulation
- › A proximité des transports publics, de l'école primaire, de la maison relais / crèche et des aires de jeux
- › A 300 m de la gare de Schieren

F F

SCHIEREN
MAISON MITOYENNE



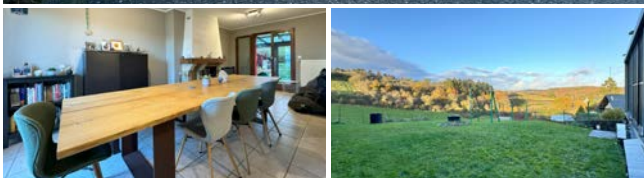
175 m² 2.71 ares 4 1

838.000 €

- › Belle maison mitoyenne (1998) rénovée à partir de 2014
- › Très bon état; 3 terrasses/balcons de 26 m²
- › 2 emplacements extérieurs; jardin; situation calme
- › Proche d'Ettelbruck, de l'autoroute A7 et de la gare de SCHIEREN

F G

SURRE
BELLE MAISON PLEIN-PIED



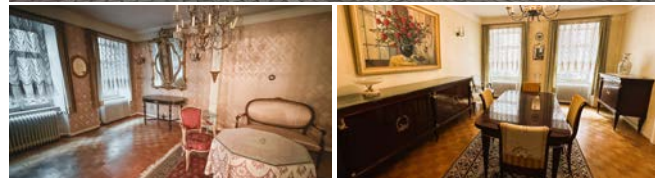
190 m² 6.66 ares 2 1
+ 6 parkings

590.000 €

- › Belle maison plein-pied rénovée en 1999 et en très bon état
- › Beaucoup d'espace libre pour les loisirs
- › Véranda chauffée avec une vue imprenable sur la vallée
- › Grande cour avec plusieurs places de parking, ainsi qu'un grand carport

H H

VIANDEN
MAISON DE MAÎTRE



345 m² 1.92 ares 10 1

690.000 €

- › Charmante maison de maître (+/-1800) en plein centre de VIANDEN
- › 5 niveaux
- › Diverses terrasses à l'arrière
- › Garage 1 voiture
- › Idéal également pour une profession libérale; voir co-habitation; libre de suite

WILTZ

MAISON DE RAPPORT/ D'HABITATION/COMMERCE



580 m² 3.22 ares 4

540.000 €

- › Maison de rapport/commerce/d'habitation rénovée partiellement durant les dernières années
- › 5 niveaux avec une surface utile de +/- 580 m², surface habitable 371 m², surface commerce 153 m²
- › Située dans la 'Grand-Rue' à Wiltz
- › Libre de suite. Prix correct !

TROINE ROUTE

SPACIEUX IMMEUBLE COMMERCIAL COMPRENANT TROIS NIVEAUX



850 m² 18.26 ares 3 12

1.950.000 €

- › Spacieux immeuble commercial comprenant 3 niveaux avec ascenseur et des entrées séparées sur chaque étage.
- › Le bâtiment construit en 2002 dispose de 280 m² (surface nette) par niveau, de 3 garages et de plusieurs parkings extérieurs.
- › Des raccordements à l'eau et l'électricité se trouvent partout dans l'immeuble et ainsi un aménagement en crèche, en plusieurs bureaux ou habitations sera facilement réalisable.

▶ **VENTE DE VOTRE BIEN IMMOBILIER !**



PLUS DE 2200 BIENS VENDUS EN 19 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.

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

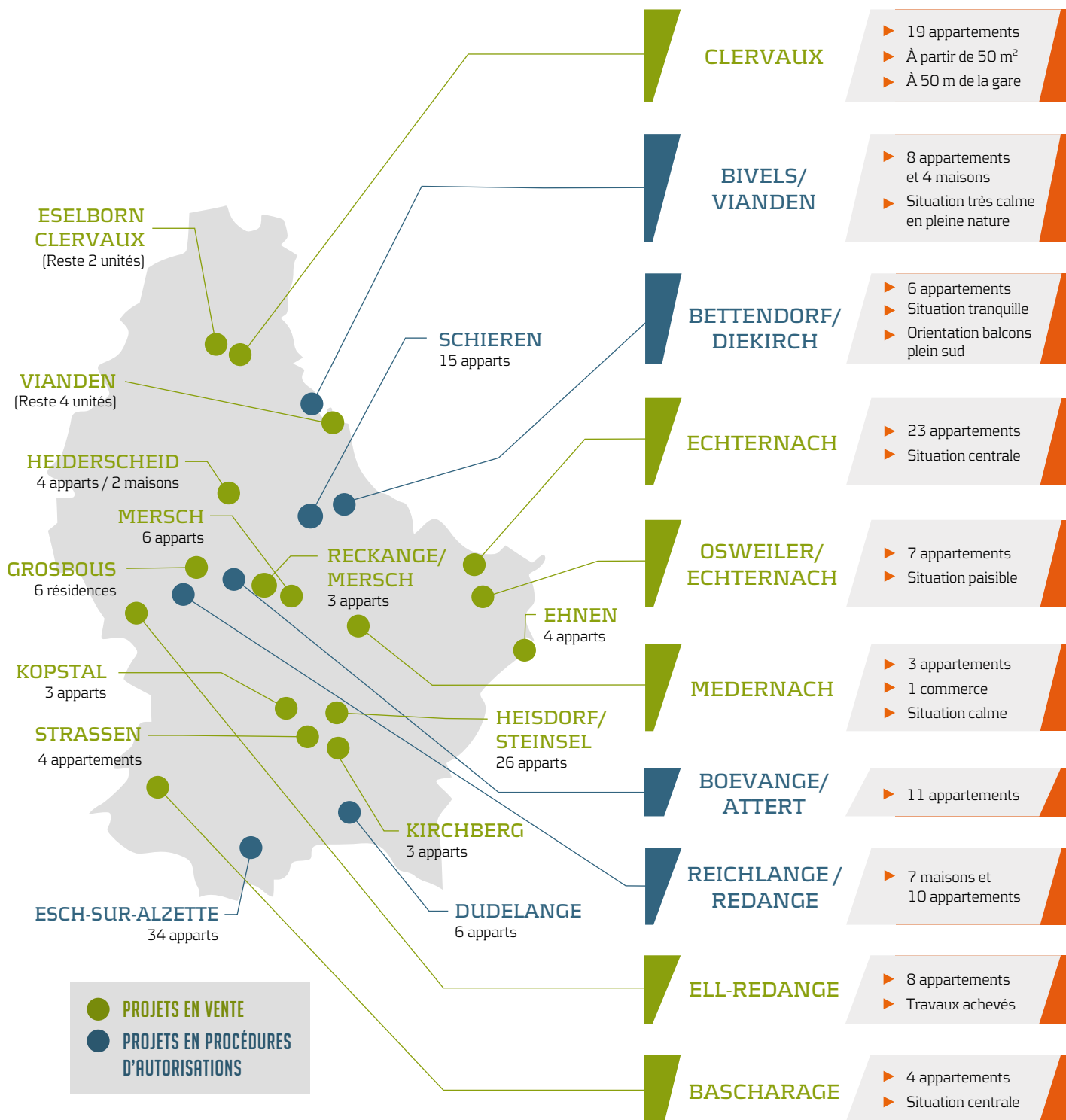
AVANTAGES FISCAUX DES PRODUITS DÉDUCTIBLES (2025)

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 4.000 - 3.000 - 2.000 €) par personne du ménage	p.m.	p.m.	p.m.
Spécial investisseurs (nouvelle loi limitée jusqu'au 30/06/2025)	<p>Pour tout acte signé avant le 30/06/2025 : 'amortissement' sur achat de nouveaux biens destinés à la location. 6% par année, pendant 6 ans sur la 'partie construction'.</p> <p>Exemple : En investissant dans un nouvel appartement 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 6% sur la partie «construction», soit EUR 22.500 par an !</p>		

RÉSIDENCES

NOUVEAUX PROJETS





À PARTIR DE 324.720 € htva

CLERVAUX

NOUVELLES RÉSIDENCES À 19 UNITES



49.15 - 88.82 m²



6.70 - 39 m²



1-3

Construction en cours

- › Nouveau projet de 19 unités sur l'ancien site de l'hôtel "LE CLARAVALLIS"
- › 18 appartements/penthouse et 1 commerce
- › Matériaux de qualité 'haut de gamme' - Prix d'un emplacement intérieur : 27.500 € htva
- › Grandes terrasses et balcons (6.70 - 39 m²)
- › Idéal également pour 'investisseurs'
- › Situation parfaite par rapport à la gare de CLERVAUX (à 50 m); Lycée technique à 250 m; Ecole Européenne à 2 km

Type de bien	Ch.	Surface	Terrasse	Prix htva
Commerce RDCH	-	49.55 m ²	/	324.720 €
Appartement B1 RDCH	1	57.25 m ²	8.00 m ²	408.540 €
Appartement B3 1 ^{er} ét.	2	76.40 m ²	18.88 m ²	532.310 €
Appartement B4 2 ^{ème} ét.	2	87.92 m ²	10.52 m ²	616.770 €
Appartement C2 1 ^{er} ét.	3	86.35 m ²	8.75 m ²	589.680 €
Appartement C7 2 ^{ème} ét.	1	51.13 m ²	6.70 m ²	368.280 €
Penthouse C9 3 ^{ème} ét.	1	49.15 m ²	39.00 m ²	411.620 €

ECHTERNACH

23 APPARTEMENTS ET 2 LOCAUX COMMERCIAUX

A A

À partir de
499.500 € htva59.96 - 94.26 m²7.41 - 10.5 m²

1-3

- › Nouveau projet immobilier à 25 unités d'architecture classique et 'forfait tout compris'
- › Matériaux de qualité 'haut de gamme' - garantie et assurance décennale comprises
- › Chambres 1-2 ; grands balcons / terrasses
- › Situation calme et centrale (à qq pas de la zone piétonne)

Type de bien	Ch.	Surf. hab.	Terrasse/balcon	Prix htva
Appart. 03 étage 1	2	74.04 m ²	7.41 m ²	531.000 €
Appart. 06 étage 1	0-1	59.96 m ²	/	499.900 €
Appart. 08 étage 1	2	80.92 m ²	10.51 m ²	667.726 €
Appart. 13 étage 2	2	94.26 m ²	/	688.000 €
Appart. 14 étage 2	0-1	59.96 m ²	/	499.900 €
Appart. 19 étage 2	1	74.01 m ²	7.41 m ²	636.486 €

ELL / REDANGE

8 APPARTEMENTS - CONSTRUCTION ACHEVÉE

A+ A

À partir de
435.000 € htva73.16 - 103.60 m²5.9 - 16.5 m²

2-3

- › Nouvelle résidence à 8 appartements
- › Jardin privatif pour les apparts du RDCH
- › Matériaux de qualité 'haut de gamme'
- › Grands balcons/terrasses
- › À 2.5 km de Redange
- › Travaux achevés

Type de bien	Ch.	Surf. hab.	Terrasse/balcon	Jardin privatif	Prix htva
Appart. 0.1	2	73.16 m ²	16.50 m ²	51.00 m ²	563.000 €
Appart. 0.2	1	55.56 m ²	13.89 m ²	51.63 m ²	435.000 €
Appart. 0.3	2	85.44 m ²	16.50 m ²	57.48 m ²	648.000 €
Appart. 1.4	2	73.16 m ²	5.94 m ²	/	535.000 €
Appart. 1.6	3	103.60 m ²	5.94 m ²	/	698.000 €

A A

ESELBORN/CLERVAUX

NOUVELLE RÉSIDENCE À 7 UNITES

À PARTIR DE
628.000 € htva

85 - 91 m²14.10 - 62.52m²

2

- › Nouvelle résidence en pleine nature avec une vue panoramique sur le 'Golf de Clervaux'
- › Grandes terrasses / balcons plein sud; 2 emplacements intérieurs (60.000 € htva)
- › Matériaux de qualité 'haut de gamme' (construction avec bloc Poroton 58-49 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
- › A 3 minutes de route de la gare de Clervaux

Type de bien	Ch.	Surface	Terrasse	Jardin privatif	Prix htva
Appartement 026 1 ÉTAGE	2	85.49 m ²	14.10 m ²	/	628.000 €
Appartement 018 RDCH	2	91.05 m ²	62.52 m ²	184.26 m ²	728.000 €

A B

EHNEN

NOUVEAU PROJET À 4 APPARTEMENTS

À partir de
394.536 € htva

58.02 - 112.57 m²13.03 - 41.40 m²

1-2

- › Nouvelle résidence, comprenant 4 appartements de haut standing
- › Doubles empl. intér. (50.000 € htva)

- › Début des travaux : 2^{ème} trim. 2025
- › Matériaux de qualité 'haut de gamme'

Type de bien	Ch.	Surf. hab.	Terrasse	Prix htva
Appart. 1	2	112.57 m ²	41.40 m ²	675.420 €
Appart. 2	1	95.10 m ²	30.28 m ²	570.600 €
Appart. 3	1	58.02 m ²	13.06 m ²	394.536 €
Appart. 4	1	65.44 m ²	13.03 m ²	412.303 €

GROSBOWS

NOUVEAU PROJET À 5 BLOCS ET 30 APPARTEMENTS

À partir de
530.000 € htva

A A

72.50 - 88.50 m²10.50 - 63.70 m²

1-2

- › Nouveau projet de résidences comprenant au total 30 apparts/penthouses répartis sur 5 blocs
- › Grandes terrasses / balcons orientés sud-ouest; grande cave comprise dans le prix de vente
- › Garantie et assurance décennale comprises; prix fixe
- › A 11 km d'Ettelbruck et proche de toutes les commodités diverses de la vie courante !

Type de bien	Ch.	Surf. hab.	Terrasse	Prix htva
Lot 2 Appart. 01 rdch	2	78.10 m ²	11.40 m ²	550.000 €
Lot 2 Appart. 02 rdch	2	72.50 m ²	10.50 m ²	530.000 €
Lot 3 Appart. 02 rdch	1	74.90 m ²	11.40 m ²	540.000 €
Lot 3 Appart. 05 1 ^{er} étage	2	88.50 m ²	40.09 m ²	796.500 €
Lot 4 Appart. 01 rdch	2	78.10 m ²	11.40 m ²	550.000 €

HEIDERSCHIED

NOUVELLE RÉSIDENCE À 5 UNITÉS

À partir de
535.600 € htva

A A

100.35 - 110 m²29.83 - 48 m²

2

- › Nouvelle résidence à 5 unités en pleine nature avec une vue panoramique
- › Grands balcons / terrasses allant de 29 - 48 m² avec une orientation plein sud
- › Situation calme proche de toutes les commodités diverses de la vie courante
- › Ettelbruck et le lac de la Haute Sûre (Insenborn) pourront être rejoints en +/- 10 minutes
- › Prix d'un emplacement intérieur + extérieur: EUR 43.000 htva. Travaux en cours !

Type de bien	Ch.	Surface	Terrasse	Jardin privatif	Prix htva
Appart. 01 rdch	2	100.35 m ²	48.00 m ²	58,68 m ²	535.600 €
Penthouse 05 étage 2	2	110.00 m ²	29.83 m ²	/	645.100 €



À PARTIR DE EUR 555.745 € HTVA

HEISDORF / STEINSEL
NOUVEAU PROJET D'ARCHITECTURE MODERNE



60.93 - 140.74 m²



35.01 - 113.75 m²



7.51 - 30.55 m²



1-3

**PENTHOUSES
EXCEPTIONNELS
AVEC VUE
PANORAMIQUE**

- › Nouveau projet d'architecture moderne de 26 appartements en cours de construction
- › Grandes terrasses de 7.51 à 30.55 m²
- › Matériaux de qualité 'haut de gamme'
- › Idéal également pour investisseurs
- › Situation centrale et proche de toutes les commodités diverses (gare à 150 m)
- › Jardin privatif pour les apparts du rdch: de 35.01 - 113.75 m²

Type de bien	Ch.	Surface	Terrasse/balcon	Jardin privatif	Prix htva
App n° A0.3 RDCH - 0.3	2-3	83.17 m ²	9.59 m ²	113.75 m ²	774.326 €
App n° A0.6 RDCH - 0.10	1	60.93 m ²	7.51 m ²	35.01 m ²	555.745 €
App n° B0.4 RDCH - 0.7	2	78.72 m ²	10.88 m ²	62.23 m ²	725.627 €
Penth. n° A2.1 2 ÉTAGE - 2.1	3	140.74 m ²	17.86 m ²	/	1.187.409 €
Penth. n° B2.1 2 ÉTAGE - 2.3	3	121.95 m ²	23.85 m ²	/	1.183.692 €
Penth. n° A2.3 2 ÉTAGE - 2.5	2	108.39 m ²	20.86 m ²		1.040.338 €

LUXEMBOURG - KIRCHBERG

NOUVELLE RÉSIDENCE À 3 UNITÉS

A A

728.000 € htva

53.02 m²25.32 m²

1



1

- › Nouveau projet à Weimerskirch/Kirchberg de 3 unités
- › Terrasse de 25.32 m² - jardin privatif de 88.73 m² pour l'appart. du rdch
- › Accès facile au tramway et aux principaux axes autoroutiers
- › Construction en cours

Type de bien	Ch.	Surf. hab.	Terrasse	Jardin privatif	Prix htva
A O.1 rdch	1	53.02 m ²	25.32 m ²	88.73 m ²	728.000 €

MEDERNACH

4 LOGEMENTS & 2 MAISONS UNIFAMILIALES

A A

À partir de
580.390 € htva99.29 - 163.80 m²14.20 - 22.72 m²

2-3

- › Nouveau quartier avec 4 logements & 2 maisons unifamiliales
- › Résidence 'ATHENA' composée de 3 appart. et 1 bureau
- › Grandes terrasses et des caves de 7.79 à 9.20 m²
- › Doubles empl. int. pour les 3 appartements (à ajouter au prix de vente)
- › Matériaux de qualité 'haut de gamme'

Type de bien	Ch.	Surface hab.	Terrasse	Prix htva
App n° 01	2	99.29 m ²	14.20 m ²	580.390 €
Duplex n° 02	3	163.80 m ²	18.48 m ²	890.000 €
App n° 03	3	122.28 m ²	21.35 m ²	692.050 €
Bureau	-	122.92 m ²	22.72 m ²	653.338 €

MERSCH

NOUVEAU PROJET IMMOBILIER DE 6 APPARTEMENTS

A B

À partir de
420.650 € htva47 - 114 m²15.47 - 29.27 m²

1-3

- › Situation centrale à Mersch, proche de toutes les commodités
- › Larges balcons resp. terrasses de 16 à 30 m²
- › Supplément pour emplacement intérieur de 32.000 € ; pour parking extérieur de 17.000 €
- › Construction en maçonnerie traditionnelle et finitions de qualité

Type de bien	Ch.	Surface	Terrasse	Prix htva
Appartement A1	1	47.00 m ²	-	420.650 €
Appartement A2	3	88.29 m ²	18.76 m ²	770.528 €
Appartement A3	1	62.59 m ²	23.49 m ²	665.298 €
Appartement A4	2	78.08 m ²	20.28 m ²	699.930 €
Appartement A5	2	107.78 m ²	29.27 m ²	922.662 €
Appartement A6	2	113.99 m ²	15.74 m ²	956.601 €

A B

OSWEILER / ECHTERNACH

2 RÉSIDENCES À 7 UNITES

À partir de
505.050 € htva70.1 - 136.70 m²4.80 - 16.30 m²

1-2

- › Nouveau projet de 7 appartements sur l'ancien site 'RESTAURANT BEIM BARON'
- › 2 blocs
- › Jardin privatif pour les appartements du rez-de-chaussée (supplément à ajouter au prix)

- › Balcons/terrasses pour la plupart des appartements
- › Matériaux de qualité 'haut de gamme'
- › Proche d'Echternach avec toutes les commodités diverses

Type de bien	Ch.	Surface	Terrasse	Prix htva
Appartement 02 (Bat. 1)	2	90.30 m ²	4.80 m ²	593.280 €
Appartement 03 (Bat. 1)	2	86.40 m ²	8.40 m ²	588.900 €
Appartement 01 (Bat. 2)	2	136.70 m ²	16.30 m ²	856.160 €
Appartement 02 (Bat. 2)	1	70.10 m ²	15.20 m ²	505.050 €
Appartement 04 (Bat. 2)	2	99.00 m ²	11.80 m ²	650.380 €

B C

RECKANGE/MERSCH

NOUVEAU PROJET DE RÉAMÉNAGEMENT COMPRENANT
3 APPARTEMENTS DE HAUT STANDINGÀ partir de
732.500 € htva108 - 175 m²9.06 - 25.87 m²

2

- › Travaux en cours ; disponibilité pour fin 2025 !
- › Spacieux appartements avec des grandes terrasses resp. balcons
- › Matériaux de qualité 'haut de gamme' ; ascenseur
- › Emplacement intérieur avec parking extérieur moyennant supplément de 42.500 €

Type de bien	Ch.	Surf. hab.	Terrasse	Prix htva
Appartement 1	2	108.04 m ²	25.87 m ²	732.500 €
Appartement 2	2	117.43 m ²	25.45 m ²	782.500 €
Duplex 3	2	175.34 m ²	9.06 m ²	942.500 €



STRASSEN

NOUVEAU PROJET DE 2 MAISONS BI-FAMILIALES EXCLUSIVES

À partir de
1.880.000 € htva



158 - 166 m²



5.50 - 38 m²



3-4

- › Travaux en cours ; disponibilité pour 4^{ème} trimestre 2025 !
- › Situation calme dans la « Cité Pescher », proche de toutes les commodités ainsi que de l'axe autoroutier
- › Un garage, un emplacement de parking et une grande cave compris dans le prix

Type de bien	Ch.	Sdb	Surface	Terrasse	Prix htva
Duplex A-01	4	2	158.75 m ²	25.50 m ²	1.880.000 €
Duplex B-01	3	3	165.50 m ²	38.00 m ²	1.980.000 €
Duplex B-02	3	3	166.50 m ²	38.00 m ²	1.980.000 €



VIANDEN

NOUVELLE RÉSIDENCE À 5 APPARTEMENTS

À partir de
438.000 € htva



88.47 - 95.82 m²



24.47 m²



1-2

- › Nouvelle résidence à 5 appartements en voie de construction
- › Grande terrasse pour le penthouse avec vue imprenable sur le Château
- › Cave privative pour chaque unité
- › Matériaux de 1^{er} choix ; finition des travaux 3^{ème} trimestre 2025

Lots	Ch.	Surf. hab.	Terrasse	Prix htva
Appartement lot 1	1	88.47 m ²	-	438.000 €
Appartement lot 2	2	95.82 m ²	-	491.828 €
Appartement lot 4	2	85.15 m ²	-	456.351 €
Penthouse lot 5	2	85.12 m ²	24.47 m ²	516.563 €

Les prix des biens sous 'résidences' s'entendent hors emplacements intérieurs ou extérieurs et sans le jardin privatif ! (sauf contre indication)

► NOUVEAUX PROJETS EN COMMERCIALISATION POUR DÉBUT 2025 :

SCHIEREN

- 15 appartements
1-3 chambres
80-120 m²



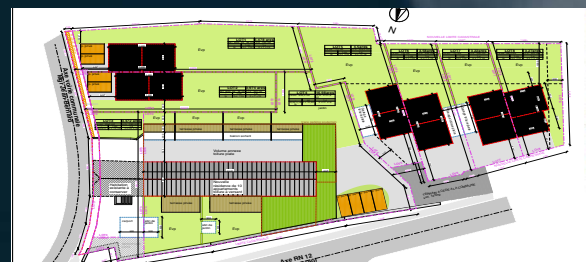
ESCH/ALZETTE

- 34 apparts
1-3 chambres



REICHLANGE/REDANGE

- 10 appartements
1-3 chambres
et 6 nouvelles maisons



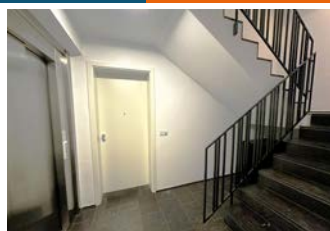
SI VOUS ÊTES INTÉRESSÉ, VOUS POUVEZ DÈS MAINTENANT VOUS INSCRIRE SUR UNE LISTE D'ATTENTE ET SEREZ LES PREMIERS À CHOISIR PARMIS L'OFFRE GLOBALE DU PROJET.

APPARTEMENTS EXISTANTS

CLERVAUX

A D

À partir de 328.000 €



52 - 136 m² 1-3

- Residence de 2013 ; 2 appartements avec 1 chambre et 2 duplex avec 3 chambres
- Double vitrage ; volets électriques ; ascenseur
- Situation centrale à 30 m de la gare de Clervaux ; le lycée technique se trouve à 200 m

4 appartements disponibles

DIEKIRCH

A D

528.000 €



75.48 m² 1

6.88 m² 1

- Appartement à 1 chambre au 1^{er} étage
- Terrasse de 6.88 m² orientée sud-ouest
- Grande chambre de 14.79 m²; emplac. ext. compris
- Vue imprenable sur la 'Sûre' et le parc communal
- Situation très calme proche du centre de Diekirch

ELL/REDANGE

A A

563.000 € htva



73.20 m² 2

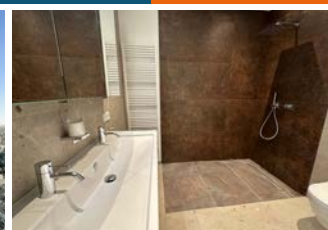
- Nouvelle résidence à 8 unités
- Appartements au rez-de-chaussée avec jardin privatif
- Surfaces habitables : 55.6 à 103.60 m²
- Balcons/terrasses: 5.90 - 16.50 m².

5 appartements disponibles

ESELBORN

A A

728.000 € htva



91.05 m² 2

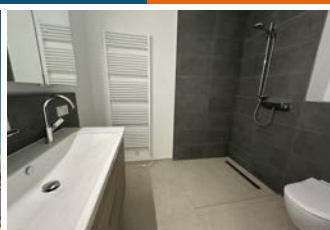
62.82 m² 2

- Appartement 2 chambres au rez-de-chaussée
- Grande terrasse de 62.82 m² et jardin privatif de 184.26 m²
- Vue panoramique sur le 'golf' de Clervaux
- Libre de suite
- 2 emplacements + tva à ajouter au prix

ESELBORN

A A

628.000 € htva



85.49 m² 2

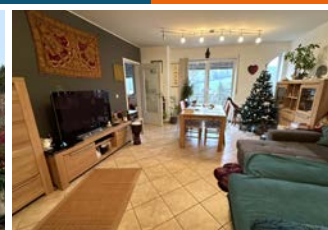
14.10 m² 2

- Appart à 2 chambres au 1^{er} étage
- Grand balcon de 14.10 m² orienté plein sud
- Vue panoramique sur la vallée
- Cuisine équipée comprise; libre de suite
- 2 emplacements + tva à ajouter au prix

ETTELBRUCK

F F

490.000 €



83.40 m² 2

6.40 m² 1

- Spacieux appartement au 1^{er} étage avec un grand balcon de 6,40 m²
- Petite résidence avec 4 unités seulement construite en 2003
- 1 garage fermé, 2 emplacements de parking et une grande cave privative comprise
- Charges mensuelles de 240 €

ETTELBRUCK

B E

520.000 €



87.21 m² 2

1

- Appart. en bon état de 2 grandes chambres à coucher
- Situation centrale et calme à l'entrée de la zone piétonne
- Empl. intérieur et cave compris
- Libre de suite!

ETTELBRUCK

G G

595.000 €



102.89 m² 2

18.30 m² 1

- Appartement en bon état de 2 grandes chambres à coucher et 2 grandes terrasses
- Situation centrale à +/- 100 m de la zone piétonne et proche de toutes les commodités diverses de la vie courante
- 1 garage fermé et une cave sont compris dans le prix de vente

MARNACH

B C

668.000 €



116 m²



Magnifique appartement de 2017 au rez-de-chaussée avec 2 terrasses et **jardin privatif de 3.30 ares**

49 m²



Entrée privative et accès direct du sous-sol vers l'appart
Belles prestations intérieures
2 garages fermés + très grande cave de 21.7 m²

MARNACH

B C

575.000 €



103.60 m²



Très bel appart. (rdch) de 2017 avec 2 terrasses de 51.21 m² au total

51.21 m²



Jardin privatif de 191 m²; accès facile à la N7
Proche de toutes les commodités diverses de la vie courante (à 50-100 m à pied)
Situation calme. Disponible de suite

MOESTROFF

F F

498.000 €



67.49 m²



Charmant appartement rénové; très bien entretenu
Au 1^{er} étage (avec ascenseur) petit balcon couvert de 3,40 m² orienté sud-ouest avec vue imprenable sur la Sûre
Parking extérieur + cave compris

3.40 m²



RECKANGE

B C

A partir de 732.500 € htva



108.04 m²



3 unités de haut standing dans un quartier agréable
Matériaux de qualité 'haut de gamme'; ascenseur; triple vitrage; volets électriques
Travaux en cours; disponibilité pour fin 2025

25.87 m²



REULER

B B

498.000 €



85 m²



Très bel appartement de 2016 au 1^{er} étage avec différentes terrasses de 13.69 m² au total
Grande cuisine équipée ouverte donnant sur le living
Triple vitrage et volets roulants électriques
Belle situation avec accès facile vers la N7
Disponible de suite!

13.69 m²



RUMELANGE

D D

548.000 €



91 m²



Bel appartement de 2011 au 3^{ème} et dernier étage d'une petite résidence à 4 unités

22.42 m²



Grande terrasse orientée plein sud avec vue imprenable + grenier de 44 m²
Un emplacement et une cave compris dans le prix de vente

VIANDEN

À partir de 382.000 €



52.86 - 64.68 m²



Beaux appartements situés en plein centre de la ville médiévale de Vianden
Travaux de rénovation en cours
Disponibles pour avril 2025
Possibilité d'acquérir un parking extérieur

2 appartements disponibles

VIANDEN

A A

À partir de 438.000 € htva



85.15 m²



Appartement 04 au 1^{er} étage
Travaux de gros œuvres terminés

4 appartements disponibles

Classe énergétique AA; construction exclusivement avec des matériaux de 1^{er} choix

VICTEN

G H

438.000 €



73.91 m²



Bel appartement de 2006 en bon état
1 garage fermé + 1 emplacement extérieur + 2 caves compris dans le prix
charges mensuelles: EUR 175.-

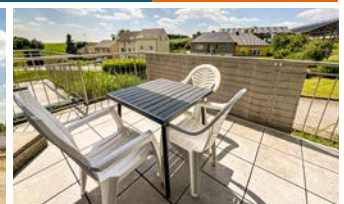
1



WINCRANGE

C C

388.000 €



58.00 m²



Bel appartement de 2011 dans une petite résidence à 6 unités

10.53 m²



Jardin privatif de 18.23 m² avec grande terrasse de 10.53 m² orientée sud-ouest
1 emplacement intérieur et une cave compris dans le prix

▶ LOCATION

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

Retrouvez tous nos biens en location sur notre site internet

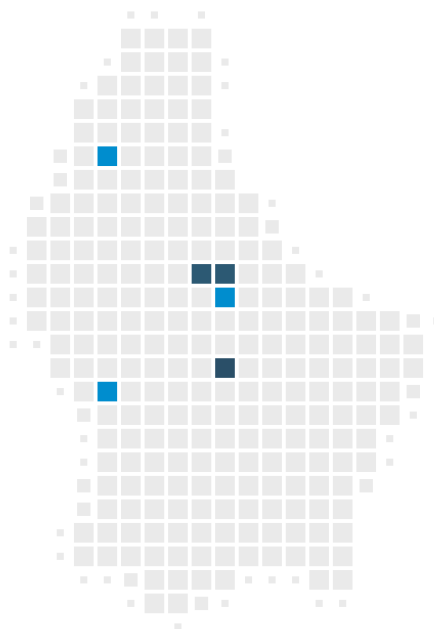
WWW.IMMONORD.LU

LE GROUPE KARTHEISER SOUTIENT CES ÉQUIPES DEPUIS DES ANNÉES



PRÉSENCE DU GROUPE KARTHEISER À TRAVERS LE PAYS :

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



NOS MÉDIAS DE COMMUNICATION

COUVERTURE MAXIMUM VISIBILITÉ GARANTIE

MAGAZINE
GROUPE KARTHEISER





SAISON D'HIVER – WINTERSAISON 06.12.2024 – 21.04.2025

APPART-HOTEL | LADIS, TIROL (A)



L'Appart-Hôtel 'LUXAPART', membre du groupe KARTHEISER, se situe idéalement par rapport aux télécabines, à savoir, à 200 m seulement de la station téléphérique 'SONNENBAHN'.

Tous les appartements 'Ambiente' disposent de grands balcons orientés sud avec vue imprenable sur les montagnes. Les chambres sont aménagées en bois de pin (Zirbenholz), connu pour son effet bénéfique sur la santé. Les murs sont partiellement tenus en bois 'Altholz' et en pierres.

Une zone « wellness » a été aménagée pour se reposer après les efforts de la journée.

Nous serions ravis de vous accueillir, que ce soit en été, automne ou hiver.

Unser wirklich schönes Appart-Hotel „LUXAPART“ liegt in optimaler Lage zum Skilift, nur 200 m von der Talstation der Sonnenbahn entfernt.

Unsere Ambiente Appartements verfügen alle über große Balkone in Südlage, mit Blick auf die Bergwelt. Die Einrichtung der Schlafzimmer ist in Zirbenholz gehalten, welches einen positiven Effekt auf Ihr Wohlbefinden hat. In den Wohnungen sind Altholzwände und Steinmauern integriert, so daß diese ein harmonisches Ganzes ergeben. Unser Wellnessbereich bietet bei allen Wetterlagen Erholung pur.

Wir freuen uns jetzt schon auf Ihren Besuch, sei es in der Sommer- Herbst- oder Wintersaison.

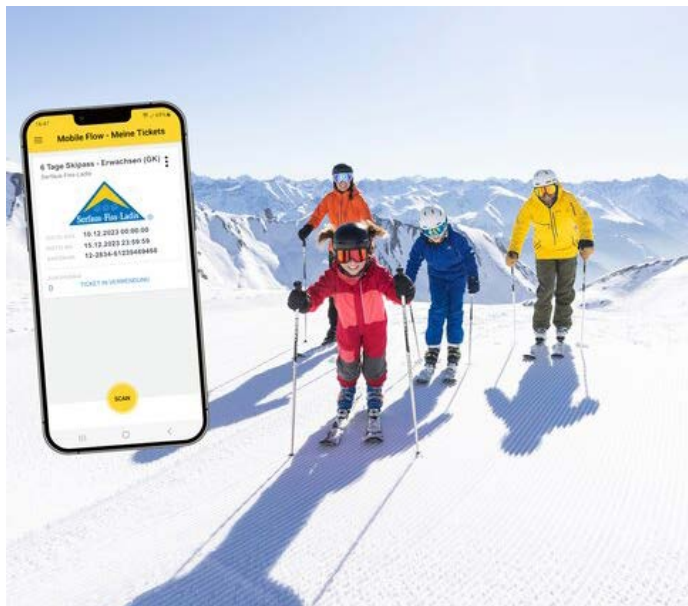


Télécabines

**Situation idéale par
rapport aux télécabines**

DIGITALSERVICE MYSFL

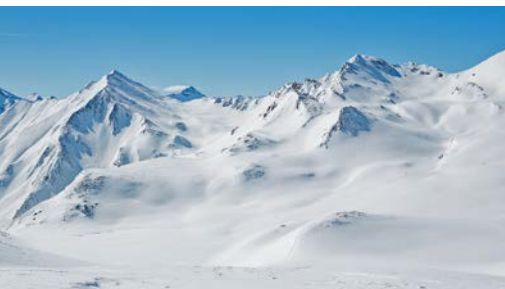
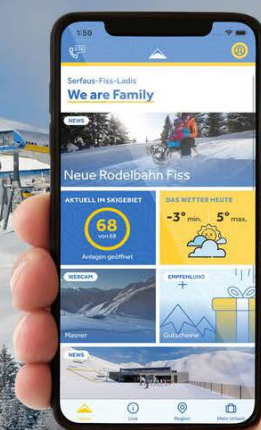
mySFL ist das Digitalservice der Familienregion Serfaus-Fiss-Ladis und hilft dir vor als auch während des Aufenthaltes bei deiner Urlaubsplanung. Alle Buchungen über die Serfaus-Fiss-Ladis Website kannst du in deiner Bestellhistorie auf einen Blick finden. Packe deine Lieblingsereignisse, Wandertouren, leckere Regionsrezepte aus dem SFL Blog und Unterkünfte ganz einfach auf die Merkliste, um deine Favoriten schon im Vorhinein auszuwählen und vor Ort nicht mehr lange suchen zu müssen.



Als mySFL Mitglied nimmst du zudem automatisch am Bonusprogramm mySFL Club Teil und wirst mit ganz besonderen Vorteilen belohnt. Mit deiner Registrierung für mySFL kannst du dich sowohl in der Serfaus-Fiss-Ladis App als auch auf der Website einloggen und die Daten werden laufend synchronisiert.

DIE SERFAUS-FISS-LADIS APP

Die SFL App ist dein Digitaler Urlaubsbegleiter und so was wie der hilfsbereite "Local" von nebenan, der alles weiß und rund um die Uhr da ist. Die Serfaus-Fiss-Ladis App hält für dich relevante Infos rund um die Region bereit und hat bevorstehende Veranstaltungen, eine Digitale Regionskarte mit Tourenvorschlägen, tagesaktuelle Informationen zu Öffnungszeiten, Wetter und viele wertvolle Insider-Tipps für dich parat. Kurz um: Sie wird den Aufenthalt in der Region in Zukunft noch viel schöner und vor allem noch einfacher machen!





KINDERSCHNEEALM - SKIFAHREN LERNEN FÜR KLEINKINDER

Aller Anfang ist schwer, sagt man. Doch nicht in der Kinderschneealm in Serfaus-Fiss-Ladis! Der Kinderschneepark setzt neue Maßstäbe in Sachen Skifahren! Mehr als 70 speziell ausgebildete Kinderskilehrer bringen den Kindern mit modernsten Hilfsmitteln das Fahren auf zwei Brettern bei - spielerisch und abwechslungsreich.

Das tägliche Animationsprogramm lockert den Skiunterricht für die Kids auf. Neben dem Murmlitanz freuen sich Kinder ab drei Jahren auf spannende Geschichten von den „Murmlis Friends“. Da fällt der Skiunterricht gleich viel leichter. Vorbeischauen lohnt sich also!

Ob im Team Fiona, im Team Ingo oder im Team Bruno - die angebotenen Kinder-skikurse sind für jede Könnerschaft geeignet.

DIE NEUE KOMPERDELLBAHN

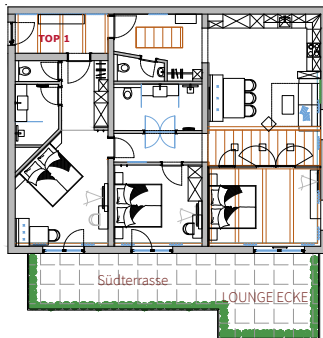
Nur durch die gute Zusammenarbeit aller Firmen konnte das größte Projekt in der Geschichte der Seilbahn Komperdell GmbH pünktlich fertiggestellt werden. Über 60 Mio. Euro hat die Seilbahn Komperdell GmbH in die neue Komperdellbahn investiert, die jetzt schon seit Dezember 2023 für neuen Fahrkomfort sorgt! Gemeinsam mit der Firma Doppelmayr wurde eine optimale 10er-Gondel für Ihre Bedürfnisse entwickelt.

AURO SYSTEM BEI DER BAHN

Die neue Bahn ist mit einem sogenannten AURO System ausgestattet. Dies bedeutet, dass der Betrieb theoretisch ohne Stationsbedienstete durchgeführt werden könnte. Ausgestattet mit modernster Technik werden die Gäste sicher ans Ziel transportiert. Kameras und Sensoren sorgen für einen reibungslosen Ablauf und überwachen die Anlage - insbesondere beim Ein- und Ausstieg. Es müsste lediglich ein Mitarbeiter im sogenannten Kontrollzentrum sitzen (dieser ist in der Zwischenstation untergebracht), um die komplette Anlage zu überwachen. Dieses System wurde von der Firma Doppelmayr entwickelt und ist bereits in Zermatt bzw. im Montafon im Einsatz.



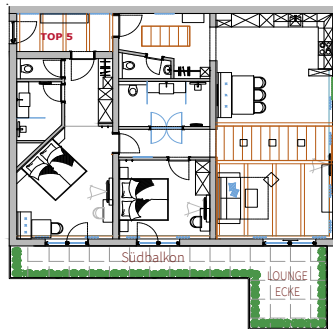
UNSERE AMBIENTE APPART-WOHNUNGEN



(TOP 1)

KUHALM

Wohnfläche:	125 m ²
Terrasse:	36,5 m ²
Garten:	62 m ²
Personenanzahl:	2 - 6
Schlafzimmer:	3



(TOP 5)

SCHÖNGAMPALM

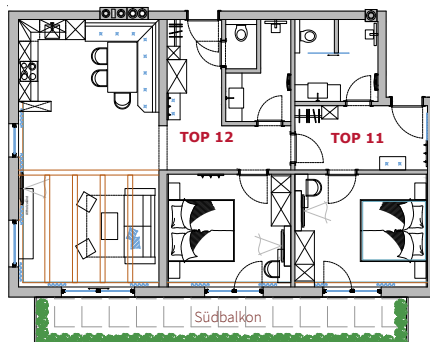
Wohnfläche:	125 m ²
Balkon:	24,5 m ²
Personenanzahl:	2 - 6
Schlafzimmer:	2 - 3



(TOP 10)

AMBIENTEALM

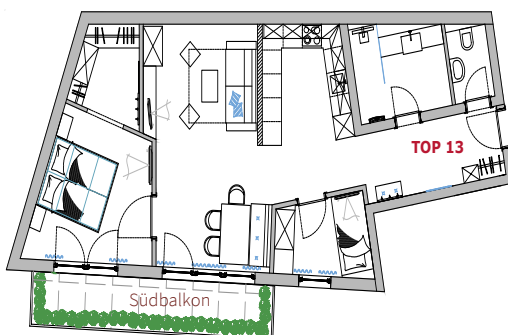
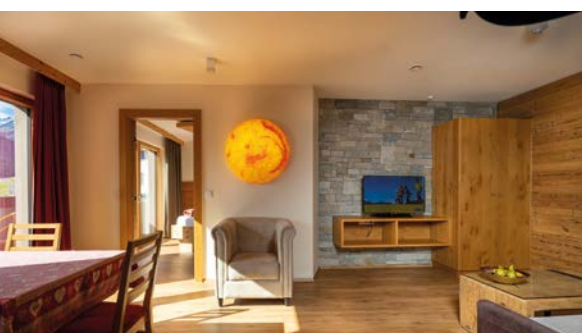
Wohnfläche:	150 m ²
Balkon:	31 m ²
Personenanzahl:	2 - 6
Schlafzimmer:	2 - 3



(TOP 11 UND 12)

WONNEALM

Wohnfläche:	92 m ²
Balkon:	17 m ²
Personenanzahl:	2 - 6
Schlafzimmer:	2 - 3



(TOP 13)

FROMMESALPE

Wohnfläche:	73 m ²
Balkon:	7,8 m ²
Personenanzahl:	2 - 4
Schlafzimmer:	2


 > BOOK NOW

Vous retrouvez dans notre ESPACE WELLNESS :

- sauna bio en pin
- sauna finlandais en vieux bois rustique
- cabine infrarouge en pin
- espace de détente équipé de lits d'eau et de chaises longues 'Tschalli'

Venez découvrir le charme de notre oasis de bien-être !

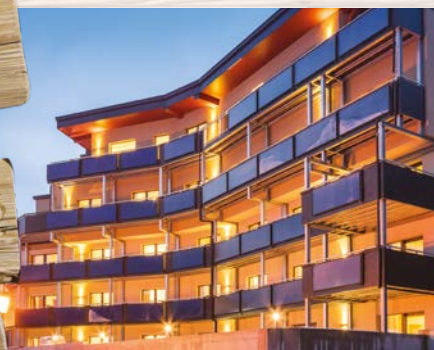
Sie finden in unserem WELLNESSBEREICH :

- eine Biosauna in Zirbenholz
- eine finnische Sauna in urigem Altholz
- eine Infrarotkabine in Zirbenholz
- einen Ruheraum mit Wasserbetten und Tschalli-Liegen.

Lassen Sie sich vom Charme unserer Wohlfühloase überraschen !



Anfahrt von Luxemburg :
620 km



► Kontakt & Anschrift

LUXAPART AMBIENTE
A-6532 LADIS • Razilweg 24/3

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

Tél: +352 26 811 911 880

Tél: +352 621 170 970

info@luxambientetirol.at

◀ NOS APPARTEMENTS
UNSERE APPART-WOHNUNGEN

WWW.LUXAMBIENTETIROL.AT



Lux apart
Ambiente
— APPART HOTEL —



LA SOLUTION IMMOBILIÈRE ALL-IN-ONE DEPUIS 2005



Agence immobilière

(Membre de la Chambre Immobilière)

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



Promotion immobilière

- ▶ Développement de projets immobiliers
- ▶ Nouvelles constructions
- ▶ Rénovations/transformations



Solutions bancaires

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



Produits fiscaux Assurances

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



Art & Feelings

Créateur d'ambiance

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



Appart Hôtel au Tyrol

- ▶ Des vacances inoubliables
- ▶ Grands balcons/terrasses
- ▶ Wellness
- ▶ SERFAUS-FISS-LADIS



SIÈGE SOCIAL DU GROUPE KARTHEISER

8 route d'Ettelbruck
L-9160 INGELDORF

AGENCE ETTTELBRUCK

102 Grand'Rue
L-9051 Ettelbruck

AGENCE MERSCH

Centre commercial CACTUS
2 rue Lohr • L-7545 Mersch