



# Bauen & Wunnen

by **wortimmo.lu**

Mittwoch, den 29. November 2023

Immobilier & fiscalité

## Point sur l'incontournable tandem

Chauffage & isolation

## Isoler, la meilleure façon de moins chauffer





Découvrez le témoignage  
de Guillaume II

**Merci**

**Wortimmo!**

Comme Guillaume II,  
trouvez votre spot  
sur

[wortimmo.lu](https://wortimmo.lu)





Dominique Coutant

## Dans la vie, on a souvent ce que l'on médite !

### Chères lectrices et chers lecteurs,

Là où d'aucuns sont de l'avis que, dans la vie, l'on n'a que ce que l'on mérite, d'autres penchent davantage sur l'idée de ce dont on hérite. Vaste dilemme, certes !

Or, il est désormais avéré au Grand-Duché que l'accès à la propriété est bel et bien devenu, et ce, après plusieurs décennies de prospérité, une affaire de savants calculs et d'opérations mûrement réfléchies.

En effet, entre des réglementations évolutives posant les jalons d'une fiscalité adaptée, au cas par cas, en faveur de candidats de plus en plus nombreux à prétendre à l'accession à la propriété, et des astuces à savoir déceler correctement entre les lignes des dispositions législatives inhérentes à de nombreux critères, ou encore suivant que l'on achète pour sa résidence principale ou bien juste pour louer, l'immobilier est vite devenu une affaire d'efficacité.

En ce sens, notre rédactrice Alix Bellac saura de toute évidence clarifier certains points restés quelque peu nébuleux dans l'esprit de moult intéressés, et pourquoi pas, conseiller judicieusement ces derniers.

Par ailleurs, en guise de clin d'œil discret à la météo hivernale arrivant lentement (mais sûrement) dans nos contrées dites septentrionales, deux autres pages seront logiquement consacrées à la sempiternelle problématique liée à l'isolation des habitations, et si chère à une majorité de propriétaires et de locataires, ici comme ailleurs. Ô sacro-sainte énergie, quand tu nous tiens !

Alors, à bon entendeur, ou plutôt à bon lecteur, il ne nous reste plus qu'à vous souhaiter une très bonne lecture et à vous donner rendez-vous pour un prochain numéro de Bauen & Wunnen, comme de bien entendu !

### Sommaire

<b>Point sur l'incontournable tandem</b> Immobilier & fiscalité	<b>4</b>
<b>L'isolation pour moins chauffer</b> Chauffage & isolation	<b>6</b>
<b>Acht Gründe für das Heizen mit Holz</b> Zukunftsenergie	<b>8</b>
<b>Natur pur in den eigenen vier Wänden</b> Keramische Fliesen	<b>10</b>
<b>Natürliches Kältemittel für die Wärmepumpe</b> Effiziente Wärmeversorgung	<b>12</b>
<b>Annonces immobilières</b>	<b>13</b>

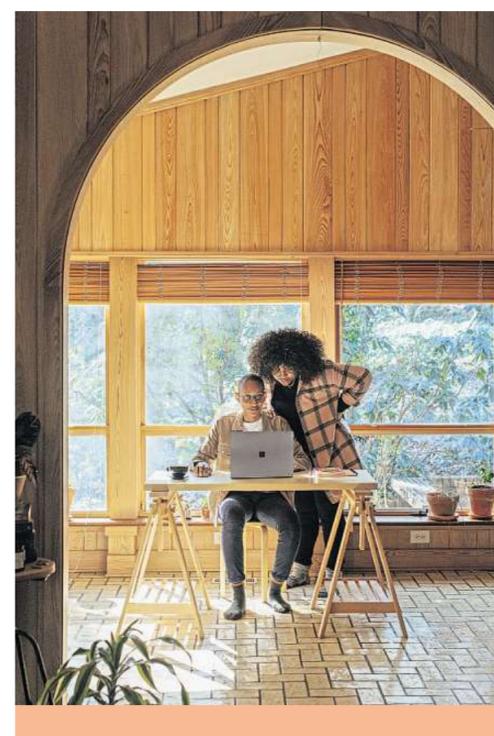
baucenter  
**gb**  
 depuis 1895  
**Glaesener-Betz**  
 Redange/Attert  
 www.glaesener-betz.lu • ☎ +352 23 64 64  
**CONSEILS & DEVIS GRATUIT**

**FOYERS & INSERT BOIS/GAZ • POÊLES À BOIS/PELLETS • COMBUSTIBLES • ACCESSOIRES • RAMONAGE**  
 HEURES D'OUVERTURE "MAISON DU POÊLE" À REDANGE/ATTEERT: LUNDI-VENDREDI: 8H00-12H00 & 13H00-17H00 - SAMEDI: 8H00-12H00

**Immobilier & fiscalité****Point sur l'incontournable tandem**

Texte: Alix Bellac / Photos: Shutterstock

Devenir propriétaire, que cela soit pour profiter de son bien ou pour en tirer un revenu supplémentaire par le biais de la location, voilà une entreprise de plus en plus délicate. Fort heureusement des aides existent pour vous permettre de sauter le pas et d'accéder à votre bout de territoire propre...

**Les avantages de la jeunesse**

Si vous souscrivez à un contrat d'épargne-logement en vue de financer une construction quelle qu'elle soit ou un achat ou une rénovation d'une habitation personnelle, vous pouvez, jusqu'à l'âge de 40 ans, déduire les primes versées jusqu'à concurrence de 1.344 euros par an de votre assiette de revenu imposable. Au-delà de 40 ans, las, la somme – tout de même non négligeable –, passe néanmoins à un montant inférieur, c'est-à-dire 672 euros.

**Sur la question des intérêts débiteurs**

S'endetter pour... payer moins d'impôts, oui le deal est à réfléchir. Lorsqu'il s'agit d'une résidence principale c'est-à-dire votre logement de tous les jours, les intérêts débiteurs relatifs à un prêt immobilier contracté (que cela soit pour de la construction, de l'achat ou encore un plan de rénovation d'une habitation), sont considérés comme des frais d'obtention et par conséquent déductibles de l'impôt sur le revenu. De fait, depuis la réforme fiscale de 2017, vous pourrez alors déduire un montant maximum de 2.000 euros pour la première année d'occupation du bien et les cinq années suivantes.

Puis, pour les cinq années suivantes, ce plafond descend à 1.500 euros et à partir de la onzième année d'habitation, vous pourrez tout de même déduire 1.000 euros, les petits ruisseaux faisant les grandes rivières...

**Faites des gosses ! Ou pas.**

Sachez de plus qu'un primo accédant résidant luxembourgeois ayant au moins un enfant à charge, peut sous certaines conditions, introduire une demande de bonification d'intérêts. Il s'agit ici d'une aide en intérêts de l'Etat qui permet de

réduire le taux d'intérêt débiteur de 0,50 % par enfant à charge. Ainsi, plus vous avez d'enfants, plus la somme augmente. Mais ne faites pas de gosses pour cette raison, ils vous coûteront toujours plus cher que ce que vous pourriez économiser en déduction !

**Achtung !**

Dans certains cas, la banque qui vous aura consenti un prêt au long cours, pourra demander que vous souscriviez une assurance solde restant dû (ASRD), qui, en cas de décès du ou des emprunteur(s), servira à protéger aussi bien la famille du ou des assuré(s) que le patrimoine familial en couvrant le remboursement du prêt.

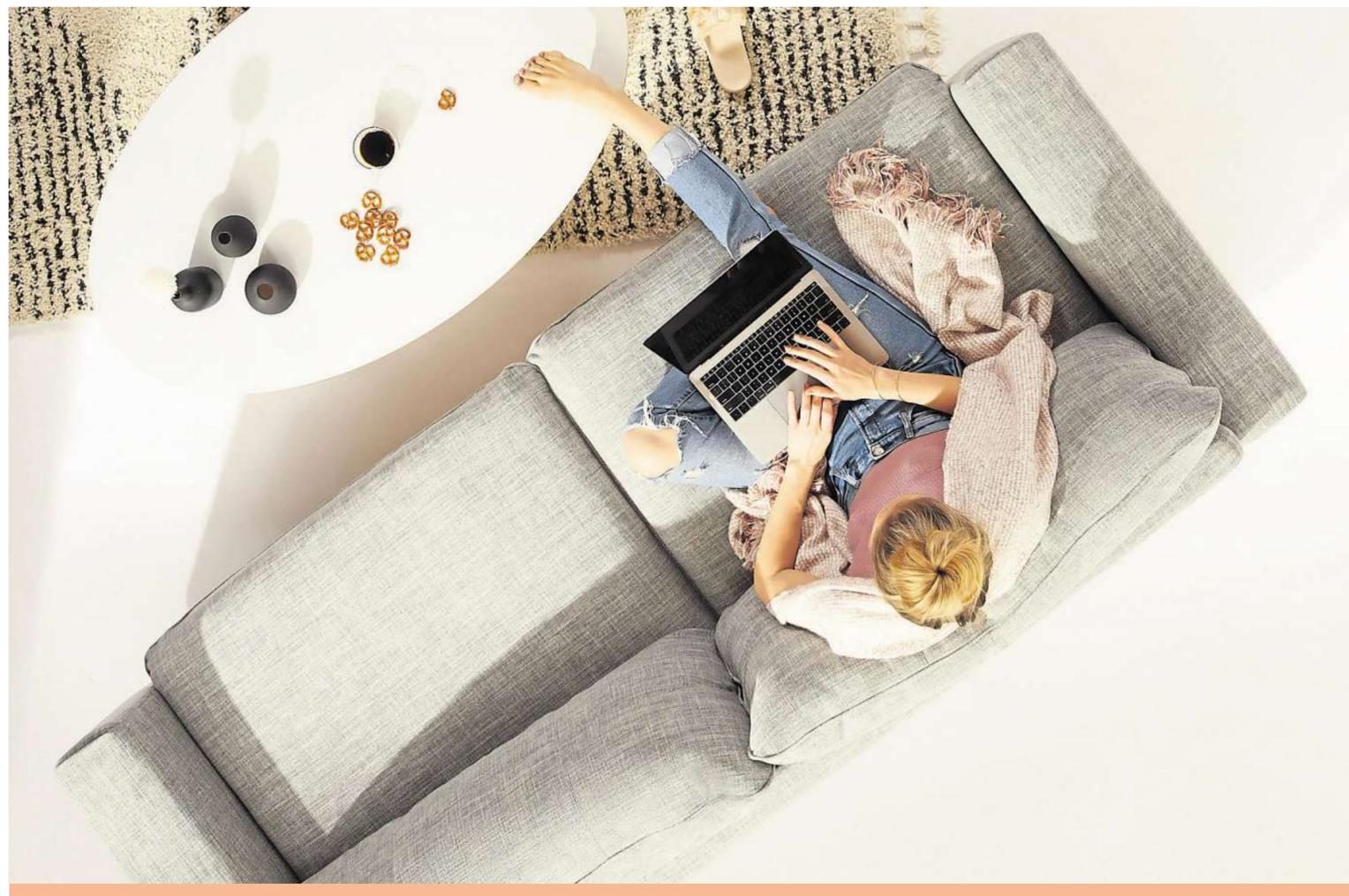
Bonne nouvelle, cette prime est également déductible même si son montant varie en fonction de l'âge du ou des souscripteurs.

**Du côté du locatif**

C'est décidé, vous vous lancez dans l'achat pour location. Sachez qu'il sera impératif de déclarer les revenus nets perçus pour la dite location. Cependant, vous pourrez réduire le montant en déduisant des frais d'obtention qui sont constitués par, par exemple, les frais d'entretien et de réparations inhérents au fonctionnement impeccable du bien ainsi que les assurances propres à la protection du bâtiment, les frais d'électricité et – rassurante nouvelle au milieu d'un chaos que l'on ne vous souhaite pas –, d'éventuels frais d'avocats dus à des litiges ou contentieux quelconques en rapport avec le bâtiment.

**Entrées et sorties d'argent**

D'autres réductions sont encore possibles : l'amortissement (dont le taux est dépendant de



l'âge de l'achèvement de l'immeuble) est à considérer. Ainsi, par exemple, si le bâtiment a été construit il y a moins de cinq années, le taux appliqué est de quatre pour-cent. Si le bâtiment a plus de cinq ans, le taux appliqué est de deux pour-cent.

Enfin, notez que les dépenses sont à déclarer pour bénéficier d'abattements. Notons ici, les intérêts débiteurs du prêt immobilier, l'impôt foncier plus les taxes et autres charges permanentes.

**Sur le ring de la négo**

Plusieurs sites se proposent de vous faire des simulations en ligne. Préparez tout de même tous les papiers nécessaires au préalable. Puis faire le tour des banques sera un passage obligé. N'hésitez pas à négocier sec. Vous constaterez que votre banque n'est pas forcément celle qui vous fera les meilleures conditions. Il faudra alors peut-être envisager de changer de crémerie mais le jeu en vaut la chandelle si des économies substantielles sont à la clé.

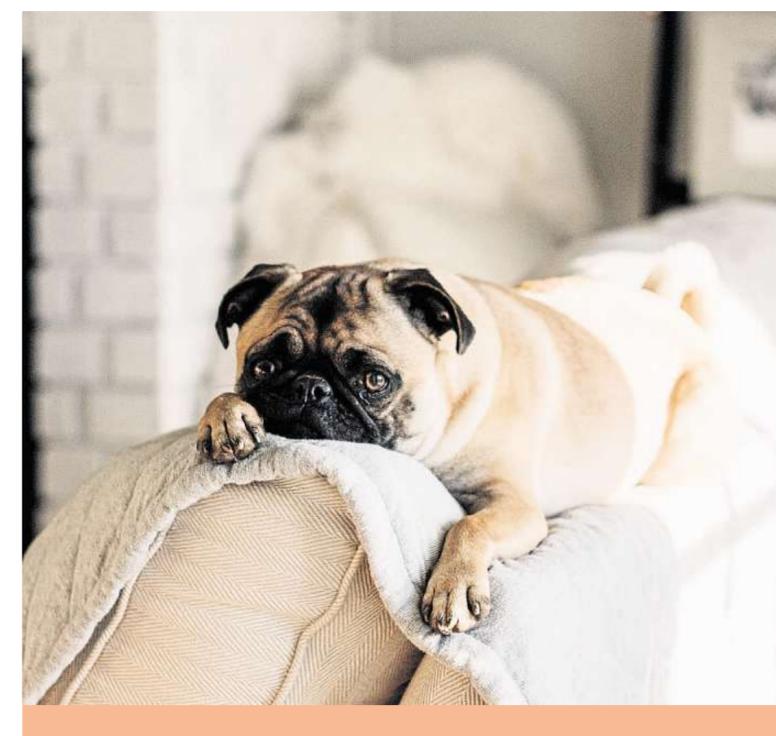
Notez que vous devrez avoir un dossier bien sous tous rapports, entendez par là le fait de ne pas être à découvert, d'avoir une stabilité professionnelle et des économies plutôt substantielles ou, à tout le moins, un passif démontrant la capacité à thésauriser...

N'oubliez pas de négocier le remboursement anticipé sans frais, vous n'êtes pas à l'abri d'hériter un jour d'un oncle d'Amérique inconnu.

Last but not least, si vraiment vous souffrez de phobie administrative et paperassière, des courtiers peuvent faire le job à votre place, moyennant commission, évidemment. Rien n'est donc gratuit en ce bas monde, mais quelle joie, n'est-ce pas, de se retrouver dans un bien à soi ?

**N'oubliez pas de négocier le remboursement anticipé sans frais, vous n'êtes pas à l'abri d'hériter un jour d'un oncle d'Amérique inconnu.**

**Last but not least, si vraiment vous souffrez de phobie administrative & paperassière, des courtiers peuvent faire le job à votre place, moyennant commission, évidemment.**





## Chauffage & isolation

# Isoler, la meilleure façon de moins chauffer

Texte: Sarah Braun / Photos: Shutterstock, Primatt

Depuis la guerre Ukraine et la crise énergétique que celle-ci a engendrée, chauffer son habitation est devenu un réel sujet d'inquiétude pour la plupart des gens. À raison, gaz et électricité ont connu une hausse des tarifs historiques, tandis que, lentement, mais sûrement, le bois lui aussi leur emboîte le pas. Un problème sans solution si ce n'est celle d'avoir froid tout l'hiver ? Certainement pas. La réponse tient en trois syllabes : isolation.

S'il n'y avait qu'une seule pratique à retenir afin de voir sa facture d'énergie imputée au chauffage diminuer ? L'isolation. Une fenêtre non étanche, une porte mal réglée qui laisse passer les courants d'air, le premier pas vers une maison ou un appartement bien isolé sera à n'en pas douter un petit état des lieux. Il vous permettra de cibler les ponts thermiques qui mettent à mal l'isolation de votre habitation.

Ce bilan initial vous permettra ainsi de déterminer quel isolant est le plus adapté. Parmi les éléments à prendre en compte, le coefficient de conductivité, celui de transmission thermique, la résistance tout comme le facteur de transmission solaire en sont les principaux éléments.

### Le toit, premier pont thermique

En règle générale, quand une maison est mal isolée, le premier endroit à investiguer est le toit. Une toiture mal isolée engendre une perte à hauteur de 30 % de chaleur. Pour conserver la chaleur, la première option consistera à isoler les combles (toits et/ou plancher). Pour ce faire, privilégiez la laine de verre, qui possède une très faible conductivité thermique.

Un conseil ? L'épaisseur et la densité de l'isolant que vous aurez choisi peuvent significativement changer les choses. Allez toujours vers le plus épais et le plus dense, quel que soit son prix de base.

### Les murs : seconde cause de déperdition de chaleur

Autre gros chantier en cas d'habitation mal isolée : les murs. Ils sont responsables d'une déperdition de chaleur à hauteur de 25 à 30 %. Pour renforcer leur isolation, deux possibilités : isoler par l'intérieur ou l'extérieur.

■ Par l'extérieur, deux solutions s'offrent à vous. La première consistera à poser un matériau isolant (laines minérales ou végétales) qu'il faudra ensuite recouvrir de deux couches d'enduit. La seconde reposera sur un bardage, au moyen d'une ossature fixée sur le mur extérieur sur laquelle sont fixés des panneaux isolants.

Bon à savoir : L'isolation par l'extérieur est idéale dès lors qu'on procède à un ravalement de fa-

**Un conseil ?  
L'épaisseur & la  
densité de l'isolant  
que vous aurez  
choisi peuvent  
significativement  
changer les choses.  
Allez toujours vers le  
plus épais & le plus  
dense, quel que soit  
son prix de base.**

çade. Elle est plus coûteuse, mais présente l'avantage de ne pas perdre de surface habitable. En moyenne, il faut compter 160 euros le mètre carré pour une isolation extérieure.

■ Plus accessible et facile à mettre en place, l'isolation des murs par l'intérieur consiste à installer un isolant (sous forme de panneaux, le plus souvent) directement sur les murs. Selon les cas, elle peut aussi être réalisée grâce à un système de contre-cloison. Une couche d'isolant est alors déposée entre cette contre-cloison et le mur. En moyenne, il faut compter 60 euros le mètre carré pour une isolation extérieure.

Pour les murs, il existe trois grandes familles d'isolants :

■ Les isolants minéraux : ce sont des matériaux issus de la roche ou du sable (laine de roche ou de verre), qui présentent l'avantage d'être économiques, résistants aux nuisibles et d'être ignifugés. En revanche, ces isolants sont peu écologiques et offrent un déphasage thermique moyen.

■ Les isolants biosourcés : fabriqués à partir de matériaux écologiques, à l'instar du liège, des fibres de bois, du chanvre ou du lin, ou de la ouate de cellulose. Selon le matériau, le prix au mètre carré peut varier du simple au double. Mais ces isolants sont très résistants à l'humidité et aux nuisibles, écologiques et ignifugés. Le meilleur rapport qualité/prix et le plus durable.

■ Les isolants synthétiques : produits de manière industrielle à partir de produits pétroliers ou chimiques, à l'instar de l'aérogel de silice. Peu écologique et plutôt onéreux, ce matériau est toutefois facile à poser et résistant.

### Les fenêtres : exit le simple vitrage

En remplaçant vos fenêtres par des modèles plus récents, pourvus de double, voire de triple vitrage, vous pourrez économiser jusqu'à 15 % de chaleur.

On privilégiera le triple vitrage pour les fenêtres et baies vitrées exposées au nord ; sur les autres façades, du double vitrage de qualité suffit amplement.

*Fuer Lieblingsort*

**LEICHT**

KÜCHEN GALERIE

Saarstr. 116 – 118, Trier | Tel. +49 (0)651 / 31277  
[WWW.KUECHEN-GALERIE-TRIER.DE](http://WWW.KUECHEN-GALERIE-TRIER.DE)

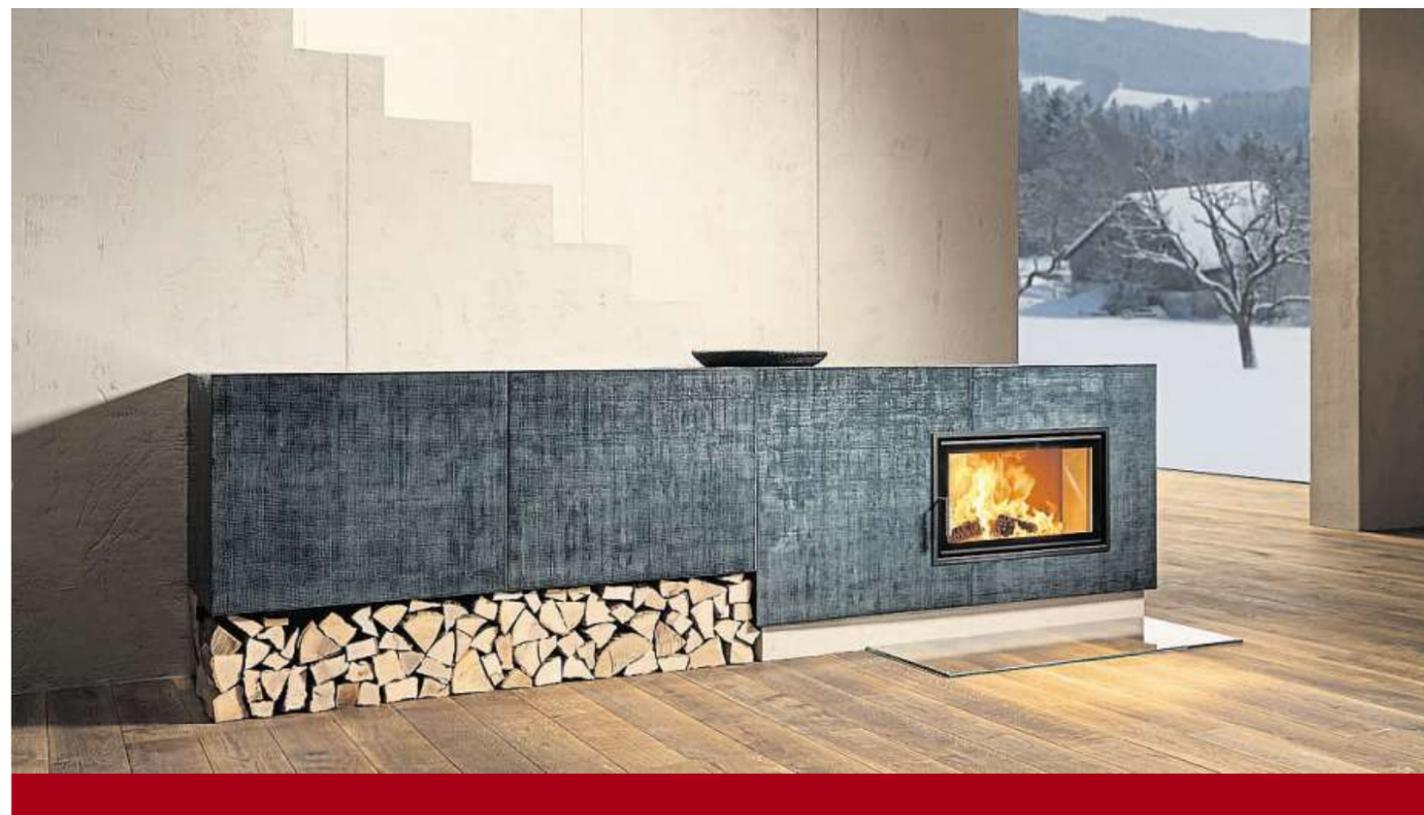


## Zukunftsenergie

# Acht Gründe für das Heizen mit Holz

Text: DJD / Fotos: DJD/AdK/kachelofenwelt.de

**Wohltuende Wärme, gepaart mit stimmungsvoller Feueratmosphäre: Dafür stehen mit Scheitholz befeuerte Einzelraumfeuerstätten wie Kachelöfen, Heizkamine, Systemkamine oder Kaminöfen. Folgende zehn Gründe sprechen für das Heizen mit Holz in modernen Holzfeuerstätten.**



■ **1. Feueratmosphäre zum Wohlfühlen:** Dafür sorgen das Spiel der Flammen, das Knistern, die gemütliche Wärme und Lichtstimmung.

■ **2. Individuelles Wohndesign:** Holzfeuerstätten erhöhen mit ihren vielfältigen Designmöglichkeiten bei Formen, Farben und Kachelgestaltung den Wohnkomfort und die Lebensqualität.

■ **3. Gesunde Strahlungswärme:** Kachelöfen haben einen hohen Anteil milder, langwelliger Infrarotstrahlungswärme, vergleichbar mit Sonnenlicht: Die Wärmestrahlung dringt in tiefere Hautschichten ein, was als besonders angenehm empfunden wird.

■ **4. Klimaneutral heizen:** Holz verbrennt CO<sub>2</sub>-neutral. Bei der Verbrennung in einer Feuerstätte wird nur so viel CO<sub>2</sub> freigesetzt, wie beim Wachsen gebunden wurde.

■ **5. Emissionsarme Heiztechnik:** Moderne Geräte mit innovativer Brennraumgestaltung, elektronischer Abbrandsteuerung, Abgaskatalysatoren und Filtertechnik erreichen sehr niedrige Emissionswerte. Damit werden geltende Grenzwerte deutlich unterschritten.

■ **6. Regenerative Energie:** Heizen mit Holz ist nachhaltig, umweltfreundlich und spart fossile Brennstoffe wie Öl und Gas. Hiesiges Brennholz stammt aus nachhaltiger Forstwirtschaft: Es wächst mehr Holz nach, als dem Wald entnommen wird. Genutzt werden vor allem Abfall- und Restholz.

■ **7. Kombinierbar im Hybrid-System:** Holzfeuerstätten können gut mit anderen regenerativen Heizsystemen kombiniert werden, etwa mit einer Solarthermieanlage und einer Wärmepumpe. In einem Hybrid-System tragen sie zu einem zukunftsicheren Energiemix bei. Verfügt der Holzofen über einen Wärmetauscher, kann er seine Wärme in den zentralen Pufferspeicher speisen – zur Erwärmung des Brauch- und Heizungswassers. Besonders effizient ist die Kombination mit einer Wärmepumpe.

■ **8. Wertsteigerung:** Moderne Kachelöfen, Heizkamine oder Kaminöfen können sich langfristig als krisensichere und solide Wertanlage auszahlen und den Wert einer Immobilie deutlich steigern.

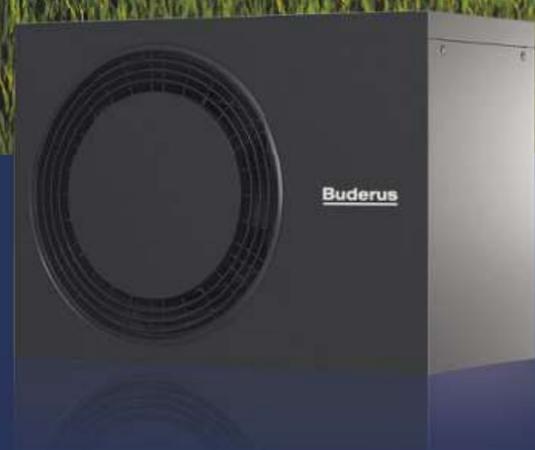
**Buderus**

**125**  
ANS  
ferroknepper

Innovater pour donner  
un nouveau souffle à notre futur.

Depuis 125 ans au Luxembourg, nos experts Ferroknepper vous conseillent des systèmes de chauffage intelligents toujours respectueux de la planète. Pompes à chaleur qui préservent les ressources, systèmes hybrides qui économisent le CO<sub>2</sub>, systèmes photovoltaïques complets pour vous rendre plus indépendant, sont autant de solutions que notre équipe vous propose afin de préserver votre environnement et celui de la planète.

[buderus.lu/fr/125ans](http://buderus.lu/fr/125ans)



➤ Découvrez notre nouvelle  
pompe à chaleur Logatherm WLW186i



## Keramische Fliesen

# Natur pur in den eigenen vier Wänden

Text: DJD / Fotos: DJD/Deutsche-Fliese.de

Die Natur ist eine unerschöpfliche Quelle der Inspiration für die Gestaltung von Wohnräumen mit einer harmonischen und beruhigenden Atmosphäre. Ihre Farben, Texturen und organischen Formen strahlen Ruhe, Einfachheit und Ausgewogenheit aus und inspirieren auch die aktuellen Fliesendesigns, die eine perfekte Grundlage für die Umsetzung des Dauerbrenner-Einrichtungstrends Natur bilden.



Keramische Fliesen bieten heute eine erstaunliche Vielfalt an Natur-Optiken. Fliesen, die wie Holz aussehen und auch dessen natürliche Oberflächenstruktur besitzen, verleihen dem Zuhause einen warmen und freundlichen Charme. In vielfältigen Holzarten, Strukturen und Veredelungen bieten sie eine passende Ergänzung zu rustikalen Einrichtungskonzepten ebenso wie zu edlen oder urban-reduzierten Interieurs.

Natursteinoptiken geben den Räumen einen zeitlosen Charakter, der sich in allen Wohnbereichen einsetzen lässt. Für exklusive Eleganz steht Marmoroptik, die Opulenz mit natürlicher Anmutung verbindet. Vintage-Fliesen mit traditionellen Motiven in neuem Look, Terrazzo- oder Terakottaoptiken bringen einen Hauch von mediterranem Landhaus und ein Stück Urlaubsfeeling in die eigene Wohnung. Allen keramischen Belägen gemeinsam ist dabei ihre hohe Pflegeleichtigkeit und Haltbarkeit. Sie benötigen keine Beschichtungen oder Auffrischungen wie ihre natürlichen Vorbilder und sind fleckunempfindlich. Zur Pflege sind lediglich Wasser und ein neutraler Haushaltsreiniger erforderlich.

### Natürliche Symbiose

Fliesen in Naturoptik vertragen sich sehr gut mit anderen Natur-

materialien. Möbel aus Holz, Bambus oder Rattan unterstreichen den natürlichen Look ebenso wie Pflanzen oder Wohntextilien aus Naturfasern in warmen, erdigen Tönen. Für den letzten Schliff sorgen Fundstücke wie Vintage-Accessoires vom Flohmarkt, schöne Steine oder wettergegerbtes Treibholz aus dem letzten Urlaub.

### Wohngesund, pflegeleicht und mit Umweltplus

Zum wohngesunden Naturtrend passt jedoch nicht nur die Optik von Fliesen. Auch ökologisch punktet die Fliese – und insbesondere Produkte aus heimischen Werken. Denn für die Herstellung kommen fast ausschließlich natürliche, produktionsnah gewonnene Rohstoffe wie Ton, Feldspat und Kaolin zum Einsatz. Zudem sind bei Fliesen aus regionaler Produktion die Transportwege kurz und die ökologischen Standards bei der Herstellung hoch. Auch im Einsatz bewähren sich die keramischen Wand- und Bodengestaltungen. Sie sind vollkommen frei von Wohnschadstoffen und geben keine Emissionen ab. Dadurch erfüllen sie auch in puncto natürliche Wohngesundheit hohe Standards.

Wegen der hohen Nachfrage **AKTION verlängert !!!**

Angst vor Corona?  
Nicht bei uns!  
Wir arbeiten nach  
strengen Hygiene-  
vorschriften.  
Die Abwicklung  
erfolgt komplett  
kontaktlos.

# GROSSE WINTERAKTION !!!

Nur 4 Tage  
gültig

November	November	Dezember	Dezember
Mittwoch	Donnerstag	Freitag	Samstag
<b>29.</b>	<b>30.</b>	<b>1.</b>	<b>2.</b>



Der Winter steht vor der Tür! Schützen sie jetzt ihr DACH & STEINE vor Frostschäden !!!

## Stein- und Terrassenreinigung

Professionelle Reinigung ohne Hochdruck! Industriemaschine (80 % Luft/20 % Wasser mit 5.000 Umdrehungen pro. Min.)

**EINMALIG**  
ab ~~19,90 €/m²~~ **ab 9,90 €/m²**



**300 €**  
Gutschein  
für die ersten 30  
Anrufer und  
**EINMALIG 30% auf**  
**ALLE Arbeiten.**

## Dachziegelreinigung



Wir vom Fach  
machen Ihr Dach!  
Dachdeckermeisterbetrieb

- Reinigen der Dachziegel
- Dachrinnen säubern

**EINMALIG**

~~ab 19,90 €/m²~~

**ab 9,90 €/m²**

Sichern Sie  
sich **HEUTE**  
noch bis 20.00 Uhr  
Ihren verbindlichen  
Termin!  
☎ 00352/20 20 42 38

Kostenlose Beratung und  
kostenloser Dach-Check vor  
Ort **OHNE** lange Wartezeiten!

## Kunstharzverfugung Harte Fuge/Imprägnierung

Egal wie Breit oder Tief Ihre Fugen sind,  
wir haben dir optimale Lösung!

- farblos • härtet aus • wasserdurchlässig oder wasserundurchlässig
- **nie mehr Unkraut in den Fugen**



**vorher**

**nachher**

## Dachbeschichtung



**vorher**

**nachher**

1. Reinigen der Dachziegel
2. Dachrinnenreinigung
3. Imprägnieren
4. Dachbeschichtung

9 Farben  
zur Auswahl



Dachziegel werden zweimal beschichtet

## Fachbetrieb Steinsanierung aller Art

Dachreinigung · Dachimprägnierung · Dachbeschichtung · Dachrinnen-Reinigung · Fassadenreinigung · Steinreinigung · Holz- und Bautenschutz



**Stein-Reinigung**

Umweltfreundlich ohne Chemie



**Stein-Flächenpflege**

Wirkformel gegen Fugenbewuchs



**Stein-Veredelung**

Mit Langzeit-Antigrün-Schutz



**Stein-Fugensanierung**

Umweltfreundlich ohne Chemie

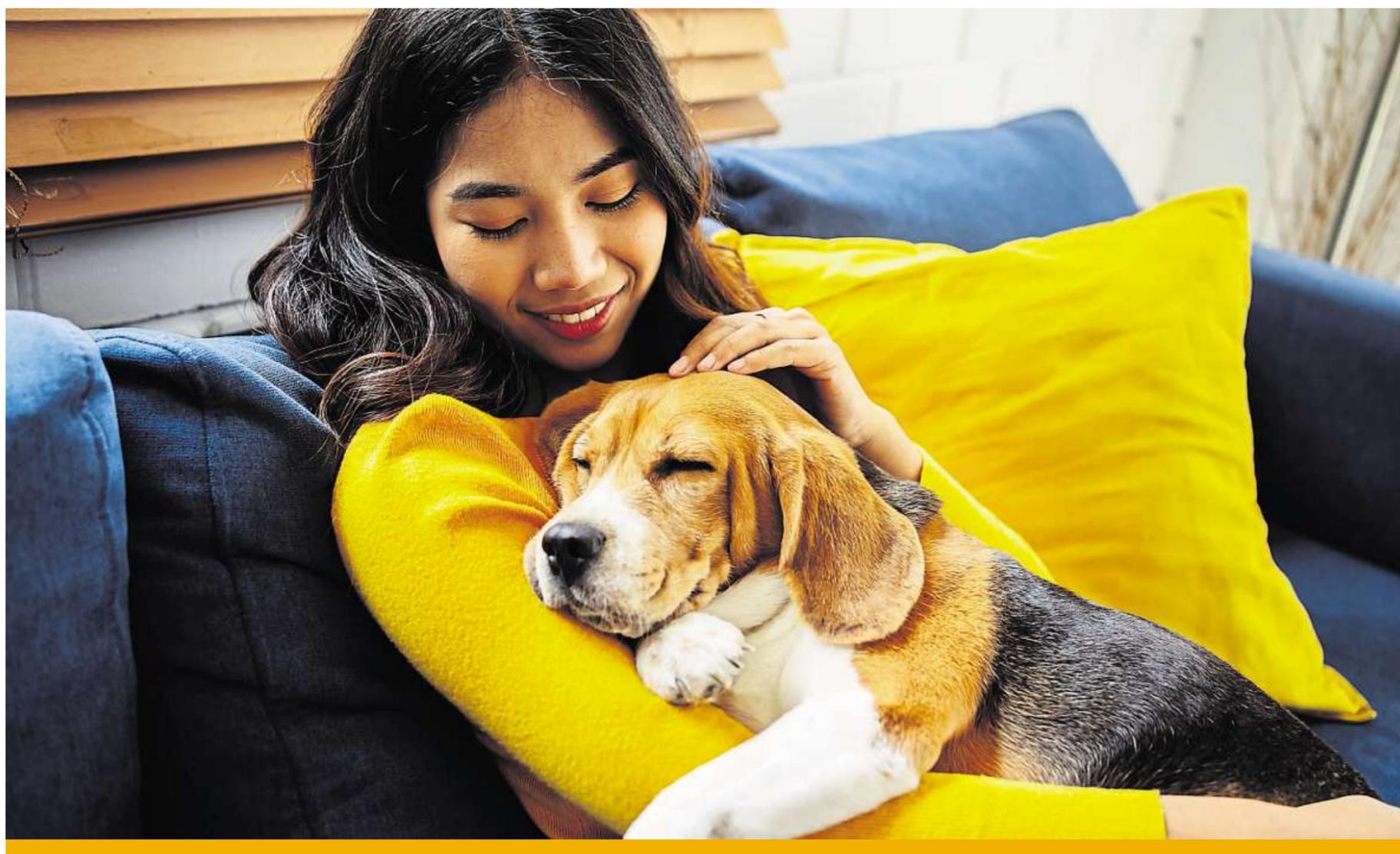
### SPEZIAL-KUNSTHARZ-VERFUGUNG

- Kein Unkraut mehr in den Fugen
- Kein Auswaschen der Fugen durch Regen
- Kein Abrutschen des Fahrradständers in die Fuge
- Keine Unfallgefahr mit Stöckelschuhen
- Keine Leerräume durch Fugenmaterial
- Keine unschönen Zementschleier
- Keine Frostschäden



17a, rue Jos Kayser · L-5675 Burmerange · Büro: +352 / 20 20 42 38 · GSM: +352 / 661 61 66 85 · wms-dach-stein.lu

**www.wms-dach-stein.lu · Mo.–Sa.: 08.00 bis 20.00 Uhr**



### Effiziente Wärmeversorgung

# Natürliches Kältemittel für die Wärmepumpe

Text: DJD / Fotos: DJD/Jeschenko, Shutterstock

Wärmepumpen spielen für das klimafreundliche Heizen von morgen eine entscheidende Rolle. Aus Umweltenergie gewinnen sie unter Verwendung von Strom wertvolle Heizwärme. Dabei sind Kältemittel unverzichtbar, da sie den Transport der Wärmeenergie im System ermöglichen.

Die Hersteller von Wärmepumpen setzen zunehmend auf natürliche Materialien als emissionsarme Alternative zu den bisher verwendeten, synthetischen Kältemitteln.

Nutzer. Mit Luft-Wasser-Wärmepumpen wie der Compress 5800i AW oder Compress 6800i AW lässt sich somit eine nachhaltige und zukunftssichere Wärmeversorgung realisieren.



**Effiziente Wärmeversorgung**  
Um aus Wärmequellen wie Luft, Erde oder Grundwasser die benötigte Energie für Heizung und Warmwasser zu gewinnen, läuft im Inneren der Anlagen ein steter Kreislauf ab. Durch das Verdampfen, Verdichten, Verflüssigen und anschließende Entspannen des Kältemittels wird Wärme erzeugt.

Als umweltfreundliche Lösung gilt zu diesem Zweck beispielsweise R290, besser bekannt unter dem Namen Propan. Das farb- und geruchlose Gas kommt natürlich vor und wird in verschiedenen Anwendungsbereichen, insbesondere in der Kältetechnik und Wärmepumpentechnologie, seit Langem genutzt. Hersteller wie Bosch Home Comfort nutzen R290 als Kältemittel für Wärmepumpensysteme, da es weniger Energie verbraucht und somit eine effiziente Wärmeversorgung ermöglicht – das bedeutet geringere Betriebskosten und ökonomische Vorteile für die

### Natürlich & umweltfreundlich

Zu den Kostenvorteilen kommen wichtige ökologische Aspekte hinzu: Als organische Kohlenwasserstoffverbindung verursacht das natürliche Kältemittel im Vergleich zu herkömmlichen Alternativen erheblich weniger CO<sub>2</sub>-Emissionen. Außerdem weist es nur ein geringes Treibhausgaspotential auf. Wichtig zu wissen: Da Propan brennbar ist, sind spezielle Vorsichtsmaßnahmen bei der Lagerung und Handhabung notwendig. Mit einer fachgerechten Installation und kompetenter Wartung durch erfahrene Handwerker gehen Hauseigentümer dabei auf Nummer sicher. Die Fachleute wissen, auf welche sicherheitstechnischen Anforderungen es bei der Installation und Wartung von Kältetechnik oder Wärmepumpen ankommt, um einen sicheren Betrieb zu gewährleisten.

# Ä e r d b i e r

47 appartements au Centre de Steinsel



Un projet



Informations :  
sales@cdclpromotions.com  
48 59 59 300



## VENTES IMMOBILIÈRES

IMMOBILIEN - VERKAUF

LUXBG-BEL AIR AV MAISON DE 170 M2. A RENOVER. DEVIS EUR 187.000. AUSSI POSSIBLE 3 APP DE 40/40 ET 80M2. CONTACT 621242616, 1550000 € Online ID 122107

Luxembourg : app 2 ch., park. Intérieur, cave, 95m2, 745.000- €. Real G Immo  
Tél. 28.66.39-1 2315127.1

[evaluationimmobiliere.lu](http://evaluationimmobiliere.lu)  
2314055.2

Bertrange: nouveau projet de 4 duplex dans 2 maisons bi-familiale de 113-126m² à 3 chambres avec ascenseur, jardin et garage. PE A-A. Il reste 2 unités. Prix ap: 1.505.673 € TVA 3% TEL : 506607 FAX: 27.47.84.07  
[www.bressaglia-immo.lu](http://www.bressaglia-immo.lu) 2315305.1

Bertrange: Residenz Max u. Moritz Kl. A-A-A, Studios, App. mit 1,2,3 u. 4 Zi. [www.baumeister-haus.lu](http://www.baumeister-haus.lu); Tel. 31 35 01 -1 2315163.1

\*\*\* LUXEMBOURG-Kirchberg \*\*\*  
Appt. renové 1ch., 725000 €, H-G [www.cialux.lu](http://www.cialux.lu), tél.: 34 19 34/691 50 1234 2313306.1

Bertrange: Neues Lot. Erzelt, Kl. A+A+A+, mod. Reihenh., 4(5) Schlafz., 206-218m², [www.baumeister-haus.lu](http://www.baumeister-haus.lu); Tel. 31 35 01 - 1 2315162.1

Luxembourg-Bonnevoie : Beau penthouse 136m2, nouv.const. A-A, hall, liv/sàm, cuisine eq., 3 ch.à.c. 2 sdb, 1WC sép., 1 débarras, ascenseur privé, gr.terrasse, cave et 1 empl. int. Prix : 1.645.000 € 3%TVA  
[www.bressaglia-immo.lu](http://www.bressaglia-immo.lu) Tél. 50.66.07 2315310.1

Luxembourg-Centre : bel apt 120m2, hall, gr.liv/sàm, cuis.ég., 2 ch.à.c. 2 sdb, 1 WC sép., cave et 1 g-box. Prix : 1.500.000 €  
[www.bressaglia-immo.lu](http://www.bressaglia-immo.lu) tél. 50.66.07 2315324.1

Luxembourg / Gare : bel apt, 65m2, hall, gr.liv/sàm, 1chàc., 1 bur., sdb, WC sép., balc. et cave. Prix : 595.000 €  
[www.bressaglia-immo.lu](http://www.bressaglia-immo.lu) Tél : 50.66.07 2315319.1

CESSANGE mais. jum 4ch, jardin, garage, grenier aménageable - Prix : 1.050.000 €  
[www.sylviebecker.lu](http://www.sylviebecker.lu) Tél 26 33 40 46 2315094.1

\*\*\* LUXEMBOURG-Gasperich \*\*\*  
Appart. récent à 1 ch., loggia, gge, A-A [www.cialux.lu](http://www.cialux.lu), tél.: 34 19 34/691 50 1234 2313304.1

Luxembourg-Belair: Residenz Patrizia Kl A-A-A Studios, App. 1-4 Zi., Penthäuser [www.baumeister-Haus.lu](http://www.baumeister-Haus.lu); Tel. 31 35 01 - 1 2315165.1

## Sud / Süden

CANTONS  
ESCH/ALZETTE

Leudelange : terrain à bâtir 11a19, pour maison uni ou bi-familiale libre 4 côtés. Prix : 1.850.000 € Tél. 50.66.07  
[www.bressaglia-immo.lu](http://www.bressaglia-immo.lu) 2315312.1

Differdange : Belle maison libre des 3 côtés, 240m2 hall d'entrée, gr.liv/sàm., 5 chàc, cuis., 2 sdb, 2 WC sép., cave, terrasse, jardin et gr.garage. Prix : 890.000 €  
[www.bressaglia-immo.lu](http://www.bressaglia-immo.lu) Tél : 50.66.07 2315316.1

AVIS AUX INVESTISSEURS  
DUDELANGE - Apart. 45m2: 1Ch.à.c, Sdb, Séjour avec cuis.ég., 3ple vitrage, Volet élec., porte blindée, Prix: 345'000€  
T.26 51 22 90 - [www.immo-conseil.lu](http://www.immo-conseil.lu) 2315302.1

SCHIFFLANGE : Appartement 56m2  
1 ch.,sdb, gd séjour, parking ext., cave, Charges 160€ Prix : 399'000€ à discuter  
T.26 51 22 90 - [www.immo-conseil.lu](http://www.immo-conseil.lu) 2315299.1

Esch/Alzette :  
Bel apt de 62 m2, 1 ch.à.c., Prix : 385.000 €  
Bel apt de 85m2, 2 ch.à.c., Prix : 485.000 €  
[www.bressaglia-immo.lu](http://www.bressaglia-immo.lu) tél.50.66.07 2315314.1

Peppange : bel apt, 73 m2, 2 chàc, jardin et gge-box. Prix : 610.000 €  
[www.bressaglia-immo.lu](http://www.bressaglia-immo.lu) Tél: 50.66.07 2315313.1

Mondercange : Duplex 70 m2, liv/sàm, cuis.ég, 1chàc, 1 sdb +WC, 1 WC sép., 2 bics. 1gge-box. Prix : 595.000 €  
[www.bressaglia-immo.lu](http://www.bressaglia-immo.lu) Tél. 50 66 07 2315327.1

Differdange : bel apt 95m2, hall, liv/sàm, 2 chàc, cuis., déb, 1WC sép., sdb+WC, cave, empl.ext et g-box. Prix : 595.000 €  
[www.bressaglia-immo.lu](http://www.bressaglia-immo.lu) tél. 50 66 07 2315318.1

Differdange : Belle maison 180m2, hall, liv/sàm, cuis, 4 ch.à.c, 1 sdb, 1 WC sép., cave, jardin, grenier et garage. Prix : 725.000 €  
[www.bressaglia-immo.lu](http://www.bressaglia-immo.lu) Tél. 50 66 07 2315317.1



STEINFORT : à vendre grande maison avec dépendances  
Prix: 1.150.000,00€ agence Colette Klein  
Tél: 621 160 017 2315282.1

Dudelange, immeuble de rapport avec cadastre verticale avec 2 commerces, terrasse et parkings, 3 studios, 2 appartements 1 ch, bon rendement locatif, 1.800.000.- €  
AFIL IMMO 661 711 661 2315173.1

Niederkorn : belle maison, hall, gr.liv/sàm, cuis., 5 chàc, 1 sdb+WC, 1 WC sép, grenier amén., gr.cave, terrasse, garage et jardin. Prix : 845.000 €  
[www.bressaglia-immo.lu](http://www.bressaglia-immo.lu) tél : 50.66.07 2315311.1

[www.immobei.lu](http://www.immobei.lu) 2302441.1

SCHIFFLANGE - Maison 280m² sur 8,5AR  
Libre 4 côtés, impasse, 5 gdes ch.à.c. Sit. Calme, clim.ch.à.c., feu ouv., 2sdD, 2park., Constr.saine, Prix : 1'420'000€ à discuter  
T.26 51 22 90 - [www.immo-conseil.lu](http://www.immo-conseil.lu) 2315301.1

## Est / Osten

CANTONS  
ECHTERNACH - GREVENMACHER - REMICH

Junglinster : terrain constructible de 2,23 a, pour une maison unifamiliale, 295.000€  
Real G Immo, Tél. 28.66.39-1 2315126.1

\*\*\* WASSERBILLIG Centre \*\*\*  
En Construction: Appts. 2-3 ch., A-B Bureaux/Commerces, empl.int./ext., caves [www.cialux.lu](http://www.cialux.lu), tél.: 34 19 34/691 50 1234 2313298.1

Ehnen: belle maison, const.2017, libre 4 côtés, 200m2, gr. Liv/sàm, cuis.ég, 3 chàc (poss.4), 2 sdb + WC, dressing, déb., terrasse, jardin et garage 2 voitures  
Prix : 1.650.000 euros  
[www.bressaglia-immo.lu](http://www.bressaglia-immo.lu) tél. 50.66.07 2315308.1

Gonderange: bel apt, 78m2, hall, gr liv/sàm, cuisine eq, 2chàc, 1sdb, 1WC sép., 2 balcons cave et 1 garage-box. Prix: 610.000€  
[www.bressaglia-immo.lu](http://www.bressaglia-immo.lu) Tél. 50.66.07 2315326.1

IMPAKT real estate AXENTO IMMO

# TRAM. BUS. VÉLO. À VOTRE PORTE



APPARTEMENTS DISPONIBLES

SANS INDEXATION

CONSTRUCTION EN COURS  
LIVRAISONS 2024

CLO  
CHE  
D'OR  
LUXEMBOURG

Bauen & Wunnen by **worl** immo.lu



Depuis **32 ans** déjà!

ACHAT - VENTE -  
LOCATION - PROMOTION  
- CONSTRUCTION

# Hélène Grober

Agence immobilière s.à r.l.  
www.immo-grober.lu - Tél.: 40 97 90

Quelques-uns de nos BIENS EXISTANTS

**NOUVEAU PRIX**



HELLANGE, Maison jumelée, 3-5 chacs, 890.000 €



EISCHEN, Maison individuelle, 3 chambres, terrain 5a96ca, 895.000 €



PEPPANGE, Maison jumelée, 4 chacs, 1.360.000 €



PETIT-NOBRESSART, Maison individuelle, 6 chacs, terrain 12a, 1.200.000 €

**VENTES IMMOBILIÈRES**  
IMMOBILIEN - VERKAUF

**\*\*\* BETTANGE-MESS \*\*\***  
En VEFA : 8 Maisons jumelées de haut standing, 3-4 ch., dbl. gge, jardin, A-B  
www.cialux.lu, tél.: 34 19 34/691 50 1234  
2313303.1

**PAUL REINIG**

**Propriétaires  
Kontaktiert eis**

T. 80 83 23-1  
Info@reinig.lu

**À LOUER  
ZU VERMIETEN**

Bureaux à louer de ca 14 à 47 m², Z.I. Zare à Ehlerange, libre de suite, parking disponible, sol ordinateurs et climatisé. - Tél. 621 251 933  
2304767.1

**Ouest / Westen**  
CANTONS  
CAPELLEN - REDANGE/ATTERT

Capellen: Residenz Mirabelle u. Hélène Kl A-A-A, Studios, App. 1,2 u. 3 Zi  
www.baumeister-haus.lu; Tel. 31 35 01 - 1  
2315164.1

**Mir verkafen a verlounen Är Immobilien**

DIEKIRCH    ETTLEBRUCK    BERELDANGE

**DEMANDES DE LOCATION  
MIETGESUCHE**

**\*\*\* HOBSCHEID \*\*\***  
En Construction: Appts. et Duplex de 1 à 4 ch., empl. int., caves, A-B  
www.cialux.lu, tél.: 34 19 34/691 50 1234  
2313299.1

**\*\*\* HOLTZ (Rambrouch) \*\*\***  
En VEFA : 10 Maisons jumelées/isolées à 3 ch., dbl. gge, jardin, comb. aménag., A-B  
www.cialux.lu, tél.: 34 19 34/691 50 1234  
2313302.1

**ACHATS IMMOBILIERS  
IMMOBILIEN - ANKAUF**

Mir sichen a kaafen Terrainen, Haier +Aparthaiser fir ze renovieren oder ofzerappen Staat, Süden an Emgëgend. Entreprise de constr. + faç. Bruno Bressaglia + Fils säit iwert 60Joer T. 506.106.  
2315307.1

Recherche appartements ; studios et garages en location et en vente pour clients existants :tél.352 661 44 87 47  
2314660.1

**Hautcharage** : bel apt, 76m2 + jardin 110 m2, hall, cuis. eq., liv/sàm, 1sdb +WC, 2chac, gr.terr, jardin, cave et empl. int.  
Prix : 535.000 €  
www.bressaglia-immo.lu tél. 50.66.07  
2315320.1

**Nord / Norden**  
CANTONS  
DIEKIRCH - WILTZ - CLERVAUX - VIANDEN

**ACHATS IMMOBILIERS  
IMMOBILIEN - ANKAUF**

Privé cherche des maisons de rapport, même à rénover. 621-327-952  
2313448.1

URGENT. Privé cherche petit appartement ou studio, même à rénover. 621 327 952  
2313447.1

**FONDATION SOIINA**

Mënsche staark maachen  
Hëllef fir Kanner, Jugendlecher, Erwuessener a Familljen zu Lëtzebuerg

**www.solina.lu**  
Tél. 8002 1313

**BLUX  
LU27 0080 3755 9020 2002**

**Steinfort** : belle maison jum. 206m2, 2003, hall, gr.liv/sàm + feu.ouv, gr.cuis., 4 chacs, 2 sdb +WC, 1 WC sép., cave, bdrrie, gge 3 voit, terr, + jard. Prix : 1.050.000 €  
www.bressaglia-immo.lu  
2315323.1

**Är AGENCE  
am NORDEN**

**IMMO PARTNER  
LUXEMBOURG**

**+352 26 997 007**

**NOUVELLE  
CONSTRUCTION**

**3 MAISONS  
UNIFAMILIALES JUMELÉES  
À HEFFINGEN**

T. 26 44 50 50 - www.immo-future.lu  
immo FUTURE

MAISON AV MAMER, 170 M2. 4 CH A COUCHER, 2 SDD, JARDIN, GARAGE 2 VOITURES. BON ETAT. DISPO 06/24. CONTACT 621242616, 11800000 €  
Online ID 122108

**Bourglinster** : belle maison 240 m2, 11a20m, hall, cuis. eq., déb., 4 chac, liv/sàm + feu ouv.,gr.cave, gge 2 voit. et gr.jard. Prix : 1.525.000 €  
www.bressaglia-immo.lu tél. 50.66.07  
2315321.1

**DUELEM - Nouv. Projet maisons jumelées 300m2 terr. 3,54AR vue dég.**  
4ch,2sdb,Wc sép.,Gar.double en larg. 3 étages,ABA,1.488.417€ ttc3%  
T.26 51 22 90 - www.immo-conseil.lu  
2315298.1

**\*\*\* MICHELBOUCH \*\*\***  
En Constr : 5 Maisons jumelées/isolées à 4 ch., dbl. gge, jardin, comb. aménag., A-B  
www.cialux.lu, tél.: 34 19 34/691 50 1234  
2313301.1

Capellen : Beau bureau, 2017, 63m2 + 3 empl. ext. Prix : 545.000 €  
www.bressaglia-immo.lu tél : 50.66.07  
2315322.1

**MERSCH «ROCKWELL»**

RUE DES PRÉS / RUE FRANÇOIS FABER

- Studios
- App. de 1 à 3 chambres
- Commerces/bureaux/prof. lib.

à p.d. **474.288 €**

TVA 3% et emplacement(s) intérieur / extérieur / garage inclus

**NZEB** Livraison: 4<sup>e</sup> trim. 2024



Guittou Muller Architecture et Urbanisme

**STEGEN (DIEKIRCH)**  
«NIC MEITER - THIERGAART»

- 4 maisons unifamiliales jumelées/garage
- Lots 3-6
- 4 chambres
- 208-247 m² surface totale

à p.d. **1.138.000 €**

TVA 3% et terrain (3,40-3,98 ares) compris. Aides étatiques déduites.

Livraison: 2<sup>e</sup> trim 2025



iPlan - by marc gubbini architectes

**HEISDORF «COMO»**

13-15, ROUTE DE LUXEMBOURG

- Appartements de 1 à 3 chambres

à p.d. **603.131 €**

TVA 3% et emplacement int. / ext. inclus

**AREND & FISCHBACH**  
PROMOTION IMMOBILIERE

**MOESDORF (MERSCH)**  
«AUF DEM BECKELCHEN»

- 4 maisons unifamiliales jumelées/garage
- Lots 20-23
- 3 chambres
- 187-197 m² surface totale

à p.d. **1.100.000 €**

TVA 3% et terrain (2,84-4,02 ares) compris. Aides étatiques déduites.

**ML**  
MAISONS LOGINTER

**Neubau zweier Residenzen in Capellen**

- Apartments zw. 83 m<sup>2</sup> und 131 m<sup>2</sup>
- 4 Apt. mit 2 Schlafz.
- 2 Apt. mit 3 Schlafz.

Apt. und Studios teilweise mit Gartenanteil

- 2 Penth. mit 2 Schlafz. + Büro

Alle Apartments verfügen über einen Kellerraum, sowie über 1 bzw. 2 Tiefgaragenstellplätze

baumeister-haus.lu  
info@baumeister-haus.lu

**Tel.: 31 35 0-1**

## CAPELLEN „Zolwerfeld II“

### Residenz Mirabelle & Hélène

Energieeffizienzklasse **A**

Wärmeschutzklasse **A**

Effizienzkl. Umweltwirkung **A**



**Fertigstellung 3. Quartal 2024**



**BAUMEISTER HAUS**

LUXEMBOURG S.A.



**THOMAS & PIRON**  
LUXEMBOURG

Infos & renseignements: **+352 34 18 14 1**  
accueil@thomas-piron.eu | www.thomas-piron.lu

CPE ABA

MADE IN LUXEMBOURG

**JUNGLINSTER**  
Rue Kremerich

**À VENDRE**

**MAISONS NEUVES DE STANDING**

3, 4 & 5 chambres - de 113 à 170 m<sup>2</sup>





**LES GARANTIES**  
DU GROUPE THOMAS & PIRON

- Plus de 45 ans d'expérience
- Plus de 3 300 collaborateurs
- Solidité financière

€

**PRIX FIXES GARANTIS**

JUSQU'À LA REMISE DES CLÉS

- Garantie d'achèvement
- Accompagnement jusqu'à la remise des clés

“ Vous souhaitez montrer votre publicité aux 130.500 lecteurs de demain ? ”

Source : TNS Ilres Plurimédia 20221

Votre pub ici ? Contactez-nous !

T. (+352) 4993 9000 | info@regie.lu | www.regie.lu | Join us on

regie.lu

# VOUS AVEZ BIEN MÉRITÉ UNE PRIME

pour la rénovation énergétique  
de votre habitation!

enoprimes



enoprimes, un programme qui vous soutient financièrement dans vos travaux de rénovation.

Bénéficiez de **primes attractives** pour:

- Une installation de pompe à chaleur\*
- Un projet d'isolation\*
- Et bien d'autres encore

Alors n'attendez plus, rénovez!  
Rendez-vous sur **enoprimes.lu**

Energy for today. Caring for tomorrow.

zesumme spueren  
**ZESUMMENHALEN**  
0000000000

 **enovos**

\*Travaux éligibles et montants sur enoprimes.lu