

---

# COMMENT VENDRE UN BIEN IMMOBILIER ?

---

GUIDE POUR PROPRIÉTAIRES



**Mir këmmeren  
eis em alles !**

**iKSL**

IMMOBILIÈRE CARLO KAUFFMANN | 23, RUE DE COLMAR-BERG  
TÉL. : +352 36 75 50 | [WWW.IKSL.LU](http://WWW.IKSL.LU) | L-7525 MERSCH



Carlo Kauffmann  
Gérant iKSL

## iKSL

Après une quinzaine d'années d'expérience dans le monde bancaire, ma passion pour l'immobilier m'a poussé à créer mon agence en 2004.

Depuis le début, nous nous engageons à offrir un service sur mesure à nos clients. Nos mots d'ordre : professionnalisme, efficacité et innovation.

Nous sommes conscients que « vendre sa maison » signifie beaucoup plus que la mise en vente du bien proprement-dit. Nous avons donc élaboré un concept global pour vous accompagner à chaque étape de ce processus.

Nos clients sont très ravis de notre approche et surtout de notre nouvelle présentation de leurs biens à la pointe de la technologie. Leurs habitations sont mises en valeur telles qu'elles le méritent.

***Aus iwwer 15 Joer Erfahrung weess ech, dass 3 Elementer eng entscheidend Roll spillen, fir Äert Haus oder Appartement gutt ze verkafen:***

- >> dee richtege Präis, op Basis vun enger professioneller a realistischer Estimatioun vum Wäert***
- >> eng uspriechend Ariichtung vun de Raimlechkeeten, déi d'Häerz vum Visiteur méi séier schloen deet***
- >> eng modern online Presentatioun, déi den Interessent scho virun der reeller Visitt dreemen deet***

# ESTIMATION

Nous effectuons les démarches combinées suivantes pour obtenir un prix adéquat et réaliste de votre bien :

- \* Calcul basé sur les prix (€/m<sup>2</sup>) selon le secteur géographique de votre bien.
- \* Calcul basé sur la construction volumétrique (m<sup>3</sup>) tenant compte des finitions, des suppléments (cuisine, alentours, etc.) et du prix du terrain.
- \* Mise en relation de ces résultats avec des biens comparables actuellement proposés sur le marché.

**Le résultat est une estimation au meilleur prix possible attirant rapidement l'intérêt des acheteurs potentiels.**

***De Präis muss vun Ufank u sëtzen! En iwwerdriwwenen an onrealistesche Wäert verlängert just d'Verkafszeit, bréngt awer net méi am finale Verkafspräis.***





# PASSEPORT ENERGETIQUE

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008, le Grand-Duché du Luxembourg a mis en place des mesures légales (transposées de la directive européenne 2002/91/CE) encadrant les normes nationales des performances énergétiques des bâtiments du territoire. L'objectif de cette mesure émanant de l'UE est clair : il s'agit de donner une nouvelle face verte au marché de l'immobilier et d'engendrer des externalités positives pour le plus grand nombre. La performance énergétique des bâtiments et habitations a vu ses exigences légales être rehaussées, impliquant notamment la réduction d'émission de CO<sub>2</sub> dans le secteur des habitations. C'est sur ces directives que se base le désormais obligatoire passeport énergétique, applicable pour les nouvelles constructions et pour les bâtiments existants.

## Qu'est-ce qu'un passeport énergétique ?

Comme dit précédemment, le **passeport énergétique** est avant tout une obligation légale. Mais plus encore, il s'agit d'un gage de qualité du bâtiment et de sécurité autour de la performance énergétique de ce dernier. Grâce à cette norme, toute personne à la recherche d'un bien immobilier peut juger d'un simple coup d'œil si le logement visé répond ou non aux prérequis d'économie en énergie. Grâce à ce document, les connaissances techniques ne sont plus nécessaires pour qu'un potentiel acheteur puisse juger de la qualité énergétique d'un logement.

Le calcul de la classe de performance énergétique tient compte de tous les facteurs qui décrivent les besoins en énergie du bien immobilier. L'énergie consommée pour le chauffage de l'air et de l'eau est donc incluse et affectera significativement le score énergétique et environnemental du bien. Toute forme de combustible utilisé (gaz naturel, mazout ou électricité) est analysée afin d'évaluer la manière dont il est obtenu et converti avant d'arriver à destination et d'être utilisé.

## Audit : l'établissement du passeport énergétique

Le **passeport énergétique au Luxembourg** a pour mission première d'être simple, compréhensible et économique. En cinq pages, il décrit la qualité énergétique du logement concerné. Ce document reste valide pendant 10 ans comme une carte d'identité ; les frais d'obtention sont imputables au propriétaire. En situation de copropriété, ils sont à la charge du propriétaire responsable du syndicat des copropriétaires de l'habitation.

Dans le cas d'une nouvelle propriété ou de travaux de rénovation pour lesquels une autorisation de bâtir est requise, le passeport est obligatoire.

Il doit par ailleurs être établi par un expert pour un mise en location ou en vente, et ce depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010.

(Source : myenergy.lu)

## Par l'intermédiaire de nos partenaires, la réalisation de ce document incontournable se réalise endéans quelques jours.

***D'Energiebewosstsinn  
vun de Leit gëtt ëmmer  
méi staark, an den  
Energiepass ass mëttler-  
weil ee vun den Haupt-  
critèren, no deenen  
d'Keefer sech hiert neit  
Doheem eraussichen.***





*Home Staging ass eng relativ einfach Manéier, fir säin Doheem am beschtméigleche Liicht duerzestellen, an den Interessent vun Ufank un derfir ze begeeschteren. An Amerika an de skandinavesche Länner ass dës effikass Method schon zanter méi wéi 30 Joer net méi ewech ze denken.*

## HOME STAGING

Saviez-vous qu'un acheteur potentiel se fait une idée du bien immobilier dès les 90 premières secondes ? Et c'est irréversible !

Nous constatons que beaucoup de clients ont du mal à s'imaginer vivre dans un bien qu'ils visitent... Les raisons en sont multiples : des pièces sombres, des peintures désavantageuses, beaucoup d'objets personnels, etc.

**HOMESTAGING** est une solution efficace évitant une forte baisse du prix de vente final.

Ensemble, nous mettons votre bien en scène pour le présenter de la meilleure façon possible aux acheteurs. Nous créons une ambiance propice à la vente et favorisons ainsi un « coup de cœur » chez le client, qui peut projeter sa vie dans l'habitation.

### Quelques aspects du Home Staging:

- \* Effectuer les réparations intérieures et extérieures
- \* Alléger les pièces du mobilier « superflu »
- \* Dépersonnaliser et neutraliser le bien en remplaçant les photos de famille par une décoration neutre – créer une atmosphère « maison modèle »
- \* Créer une ambiance accueillante et agréable lors des visites : ouvrir les volets et rideaux, aérer, allumer les lumières, ranger parfaitement vos affaires et les jouets des enfants, allumer des bougies, faire un feu dans la cheminée...

### Notre service offert:

**Nous préparons une mise en scène d'une pièce principale.**



# VISITE VIRTUELLE 3D

Grâce à une nouvelle technologie révolutionnaire, les internautes vont littéralement « voler » à travers votre propriété !

Nous attirons immédiatement l'intérêt des visiteurs virtuels et réveillons leur curiosité pour découvrir le bien dans tous ses détails.

Cette présentation, à la pointe de la technologie, dévoile votre habitation sous tous les angles possibles. L'amateur pourra l'observer en détail avant d'effectuer une visite des lieux sur place.

*Verkeefter wéi och Interessente sinn  
ëmmer nees begeeschtert.  
Dat Wuert, wat ech am meeschten  
héieren ass „WOW“!*

**\* Aucune surprise pour les visiteurs :  
par exemple, une meilleure visualisation  
des chambres mansardées que  
sur des photos standard.**

**\* Uniquement des amateurs potentiellement  
intéressés viendront visiter  
votre bien réellement.**

**\* Stop à la perte de temps pour le  
vendeur ; fini les amateurs déçus !**



# DEMENAGEMENT & NETTOYAGE

Une fois votre bien vendu, le déménagement et le nettoyage pointent le bout de leur nez.

Pour de nombreuses personnes, ceci représente une montagne à gravir et les rend à bout de forces !

Nous vous aidons à surmonter cet obstacle parfois pénible en vous sélectionnant une société de déménagement et de nettoyage professionnelle qui s'en occupera de A à Z.

***Maacht lech net  
geckeg domat,  
mir hëllefën lech!***



12

Plus besoins de chercher dans les annuaires ni de courir derrière les devis. Nous vous mettons en contact avec plusieurs prestataires bien choisis et vous faites votre choix tout en décidant du degré d'aide dont vous avez besoin.

**Tout ce qu'il vous reste à faire  
c'est de vous enregistrer à votre  
nouvelle commune!**



13

# CONSEILS FISCAUX

Vous vendez votre propriété parce que :

- \* Vous vous mariez et vous n'avez plus besoin de deux habitations ?
- \* Votre famille s'agrandit et il vous faut une habitation plus grande ?
- \* Vous et vos enfants avez retrouvé le bonheur avec votre nouveau partenaire et ses enfants (concept Patchwork-family) et vous quittez votre habitation ?
- \* Vous avez décidé de vivre en maison de retraite ?
- \* Vous avez hérité de la maison de votre famille ?
- \* Vous avez envie de changer de demeure ?
- \* Vous ne voulez plus louer votre bien d'investissement ?
- \* Vous subissez une séparation / divorce ?

L'expérience nous montre que beaucoup de personnes ne sont pas du tout, ou en tout cas pas assez, informées des suites qu'une vente immobilière peut engendrer au niveau de leur situation fiscale.

Notre partenaire expert en la matière vous fournit les informations nécessaires avant la mise en vente de votre bien et prendra en main toutes les démarches à suivre.

**Laissez-nous prendre soins  
de ces cauchemars !**

***Steieren sinn sou  
e komplexe Beräich,  
wou een definitiv op  
eng professionell Hëllef  
soll zréck gräifen.***

**VERKAFEN ?  
EINFACH  
MAT IKSL**



**Nous vous accompagnons  
à chaque étape pour  
la vente de votre bien :**

- Estimation
- Passeport énergétique
- Home staging
- Visite virtuelle
- Déménagement
- Nettoyage
- Conseils fiscaux

**Mir këmmere  
eis em alles !**

**☎ 36 75 50**

**IKSL**

**WWW.IKSL.LU**





IMMOBILIÈRE CARLO KAUFFMANN | 23, RUE DE COLMAR-BERG  
TÉL. : +352 36 75 50 | WWW.IKSL.LU | L-7525 MERSCH