Agence Immobiliere - Grand-Duche de Luxembourg

Ref. #20086486

09/11/2026 - immosolutions.lu
+352 35 78 17 / +352 691 500 677
info@immosolutions.lu

VENTE | EN COMPROMIS

795 000 EUR

Commerce - Bertrange - 98 m2

4b, Rue Pletzer, Bertrange 8080

+ 335 EUR charges/mois

98 m2	335 EUR
SURFACE	CHARGES/MOIS

DESCRIPTION

SOUS COMPROMIS! Situé au rez-de-chaussée d'une résidence moderne de 2014, ce local commercial lumineux séduit dès l'entrée par son caractère rare : un magnifique plafond à caissons en bois et une bibliothèque murale sur mesure confèrent à l'espace principal une atmosphère chaleureuse et représentative que l'on ne trouve dans aucun bureau standard. Grâce à ses larges baies vitrées sur toute la façade, l'espace bénéficie d'une luminosité exceptionnelle et d'une excellente visibilité — idéal pour une profession libérale, un cabinet, une étude, un showroom ou des bureaux de prestige. Le local se compose actuellement d'un vaste espace ouvert d'accueil et de travail, de deux bureaux séparés par des cloisons vitrées élégantes, d'une pièce technique carrelée avec raccordements (kitchenette / local humide), ainsi que d'un WC séparé au design soigné. La disposition flexible permet une réorganisation facile selon vos besoins. Une grande cave avec rayonnages ainsi que deux emplacements de parking intérieurs complètent ce bien — un atout décisif à Bertrange. L'emplacement offre le meilleur des deux mondes : un quartier résidentiel calme et verdoyant, à quelques minutes seulement des grands axes, de la Route d'Arlon, de la Cloche d'Or et du centre-ville de Luxembourg, avec de nombreuses possibilités de stationnement pour votre clientèle. Une opportunité rare pour établir votre activité dans l'une des communes les plus dynamiques du pays !

INFORMATIONS

Type	Commerce
Transaction	Vente
Etat	En compromis
Région	Centre
Visite 360	Disponible
Reference	#20086486

PERFORMANCE ENERGETIQUE

Echelle luxembourgeoise (kWh/m²/an) de A+ (tres econome) a I (tres energivore)

A+		<= 25 kWh/m²/an
A	A	**26 - 50 kWh/m²/an**
B		51 - 75 kWh/m²/an
C		76 - 125 kWh/m²/an
D		126 - 175 kWh/m²/an
E		176 - 250 kWh/m²/an
F		251 - 350 kWh/m²/an
G		351 - 500 kWh/m²/an
H		501 - 700 kWh/m²/an
I		> 700 kWh/m²/an

A

CLASSE DU BIEN
26 - 50
kWh/m²/an

CLASSE ENERGETIQUE ET FINANCEMENT

Atout pour le financement : pour les classes A et B, les banques proposent souvent des conditions preferentielles (prets dits « verts », taux reduit). Le niveau de performance est pris en compte par les banques dans l'analyse du dossier de credit.

LOCALISATION

GOOGLE MAPS | WAZE

4b, Rue Pletzer, Bertrange 8080

Scannez-moi !

Ouvrez Google Maps ou Waze vers ce bien

SIMULATIONS FINANCIERES

Prix de reference : 795 000 € - Toutes les valeurs ci-dessous sont calculees sur ce montant.

FRAIS D'ACQUISITION

	INVEST.	1 ACQ.	2 ACQ.
Droits enreg. + transcr. (7 %)	55 650 €	55 650 €	55 650 €
Bellegen Akt - non applicable	-	-	-
Droits nets dus a l'Etat	55 650 €	55 650 €	55 650 €
Honoraires notaire (HT)	1 945 €	1 945 €	1 945 €
TVA 17 % sur honoraires	331 €	331 €	331 €
Debours & frais admin.	550 €	550 €	550 €
TOTAL FRAIS	**58 476 €**	**58 476 €**	**58 476 €**
En % du prix	7,36 %	7,36 %	7,36 %
PRIX + FRAIS	**853 476 €**	**853 476 €**	**853 476 €**

Bellegen Akt non applicable ici (objet non destine a l'habitation) : le credit d'impot est reserve a l'acquisition d'un logement ou d'un terrain a batir destine a la residence principale. Estimation indicative - le decompte definitif est etabli par le notaire.

FINANCEMENT SELON L'APPORT

	APPORT 0 %	APPORT 10 %	APPORT 20 %	APPORT 30 %
Apport personnel	0 €	79 500 €	159 000 €	238 500 €
Montant emprunte	795 000 €	715 500 €	636 000 €	556 500 €
MENSUALITE	**3 980 €**	**3 582 €**	**3 184 €**	**2 786 €**
Fonds propres	**58 476 €**	**137 976 €**	**217 476 €**	**296 976 €**

Mensualite sur 25 ans au taux fixe de 3,50 %, hors assurance et frais de dossier. Fonds propres = apport + frais d'acquisition (58 476 €). Financement maximal usuel au Luxembourg (CSSF 20-08) : 100 % pour une premiere residence principale, 90 % pour une autre residence principale, 80 % pour un investissement. Les banques tiennent compte de la classe energetique (ici A) : les classes A et B ouvrent souvent droit a un taux preferentiel (pret « vert »).

MENSUALITE POUR 100 000 € EMPRUNTES

DUREE	3,50 %	4,00 %	4,50 %	5,00 %
15 ans	715 €	740 €	765 €	791 €
20 ans	580 €	606 €	633 €	660 €
25 ans	501 €	528 €	556 €	585 €
30 ans	449 €	477 €	507 €	537 €

Mensualite hors frais de dossier et assurance solde restant du. Pour un autre montant, appliquer la proportion : 350 000 € empruntes = 3,5 x la valeur du tableau.

RENDEMENT LOCATIF ESTIME

Rendement brut retenu	3,00 %
Facteur qualite K	1,00
LOYER MENSUEL ESTIME	**1 988 €/mois**
Fourchette	1 848 € - 2 127 €
Revenus annuels	23 850 €
Rendement net approx.	**2,20 %**

RENDEMENT BRUT	LOYER / MOIS	REVENUS / AN
2,00 %	1 325 €	15 900 €
2,50 %	1 656 €	19 875 €
3,00 %	1 988 €	23 850 €
3,50 %	2 319 €	27 825 €
4,00 %	2 650 €	31 800 €
4,50 %	2 981 €	35 775 €
5,00 %	3 313 €	39 750 €

Estimation brute - charges, vacance locative et gestion non deduites. Le rendement net retire 0,8 point du rendement brut.

AMORTISSEMENT - POUR 100 000 € EMPRUNTES SUR 25 ANS A 3,50 %

APRES	TOTAL VERSE	CAPITAL REMBOURSE	INTERETS PAYES	CAPITAL RESTANT	PART INTERETS
1 ans	6 007 €	2 548 €	3 459 €	97 452 €	57,6 %
5 ans	30 037 €	13 680 €	16 358 €	86 320 €	54,5 %
10 ans	60 075 €	29 971 €	30 104 €	70 029 €	50,1 %
15 ans	90 112 €	49 374 €	40 739 €	50 626 €	45,2 %
20 ans	120 150 €	72 481 €	47 669 €	27 519 €	39,7 %
25 ans	**150 187 €**	**100 000 €**	**50 187 €**	**0 €**	**33,4 %**

Lecture : la part des interets dans les mensualites decroit avec le temps. Un remboursement anticipe est donc d'autant plus rentable qu'il intervient tot dans la duree du pret.

COUT D'ACQUISITION

PRIX DU BIEN	FRAIS D'ACQUISITION	PRIX + FRAIS
795 000 €	**58 476 €**	**853 476 €**

Fonds propres minimum a la signature (frais d'acquisition, l'apport s'y ajoute selon votre situation) : **58 476 €**

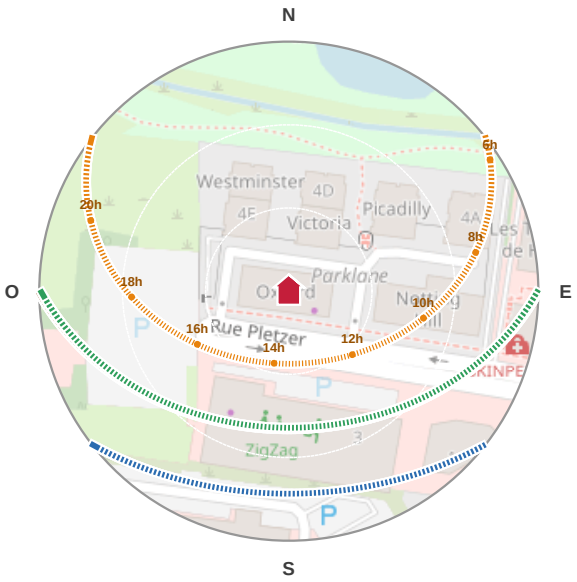
Interets du credit en sus, selon le montant emprunte : env. 50 187 € par tranche de 100 000 € sur 25 ans a 3,50 %.

Simulations indicatives etablies au 09/11/2026 sur la base du prix affiche. Elles ne constituent ni une offre de credit, ni un conseil fiscal, ni un engagement contractuel. Le taux definitif depend du profil de l'emprunteur ; le decompte des frais d'acquisition est etabli par le notaire.

Situation & environnement

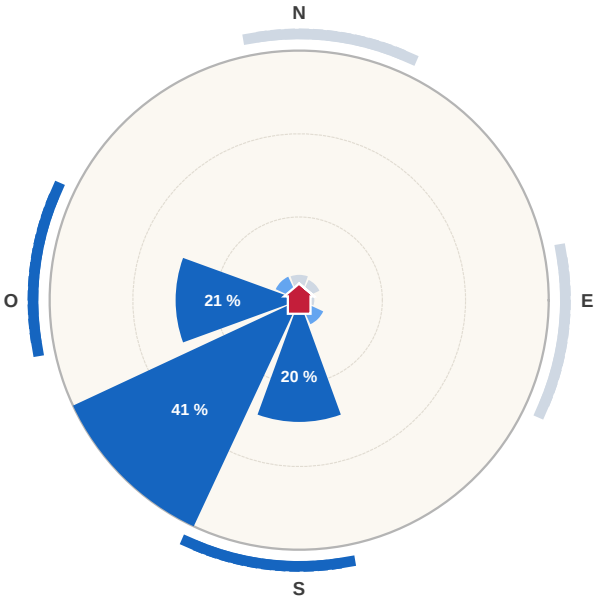
Informations calculées à l'adresse exacte du bien — exclusivité iMMOSOLUTIONS

COURSE DU SOLEIL



SAISON	LEVER	COUCHER	JOURNÉE	MIDI
Printemps 21.3.	06h36	18h50	12h13	41°
Été 21.6.	05h28	21h46	16h18	64°
Automne 23.9.	07h23	19h31	12h08	40°
Hiver 21.12.	08h29	16h37	8h08	17°

CÔTÉ PLUIE & FAÇADES



Côté pluie : sud-ouest. Environ 82 % de la pluie battante vient du sud à l'ouest ; le côté est est le plus protégé.

Façade S - 43 m	Côté pluie
Façade O - 19 m	Côté pluie
Façade N - 43 m	Protégé
Façade E - 19 m	Protégé

Pluie battante (pluie × vent) sur 10 ans, région Centre et Sud. Façades : OpenStreetMap.

ENVIRONNEMENT & RISQUES À L'ADRESSE

Bruit routier
Jour 65–69 dB · Nuit 55–59 dB

Zone de protection des eaux
Dans une zone de protection d'eau potable
Restrictions possibles (citerne à mazout, géothermie, assainissement).

Bruit aérien
Moins de 55 dB le jour (hors zone cartographiée)

Patrimoine protégé
Aucun immeuble ou site protégé à cette adresse

Site potentiellement pollué (CASIPO)
Parcelle inscrite au cadastre CASIPO — Bertrange, Bertrange(A), 1756 / 7141
Une inscription ne signifie pas une pollution avérée. Renseignez-vous auprès de l'Administration de l'environnement.

Zone inondable
Hors zone inondable cartographiée

Bruit ferroviaire
Moins de 55 dB le jour (hors zone cartographiée)

Information indicative à l'adresse du bien. Seules les données officielles font foi. Source : geoportail.lu (cartes de bruit 2021, zones inondables, CASIPO, INPA)

En direct sur place avec l'app iMMOSOLUTIONS
Boussole solaire, côté pluie, bus & trains en temps réel — gratuite sur l'App Store et Google Play. Scannez pour la fiche en ligne.

Sources : Open-Meteo.com (ERA5, CC BY 4.0) · geoportail.lu · Carte et transports © OpenStreetMap contributors