



VENTE

960 000 EUR

Commerce - Luxembourg - 138 m2

9, Place Clairefontaine, Luxembourg 1341

138 m2

SURFACE

1

WC SEP.

2

EMPL. INT.S

DESCRIPTION

IMMOSOLUTIONS propose en exclusivité la cession du fonds de commerce du Restaurant Le Clairefontaine, véritable institution de la gastronomie luxembourgeoise. Le Restaurant Clairefontaine fait partie de ces adresses qui n'ont pas besoin de présentation. Sur la Place de Clairefontaine, entre le Palais grand-ducal et la Cathédrale, là où Luxembourg se révèle sous son jour le plus élégant, cette maison synonyme de gastronomie d'exception s'apprête à écrire un nouveau chapitre. Sous ses hautes fenêtres, la salle de restauration de 83.64 m² déploie colonnes et plafonds à caissons avec la grâce d'un grand salon classique. Deux salons privés, de 16.36 m² et 20.45 m², accueillent en toute confidentialité déjeuners d'affaires, dîners diplomatiques et célébrations intimes. L'espace clientèle totalise ainsi 137.75 m². En coulisses, une cuisine généreuse d'environ 106 m² attend une brigade ambitieuse. La rénovation est déjà autorisée depuis janvier 2020 : nouveau sas d'entrée, salons modulables, bureau et sanitaires repensés. Plus qu'un local, une véritable scène pour un restaurateur d'exception. Visites uniquement sur rendez-vous et en toute discrétion.

INFORMATIONS

Type	Commerce
Transaction	Vente
Etat	Libre
Région	Centre
Reference	#20086499

LOCALISATION



9, Place Clairefontaine, Luxembourg
1341

Scannez-moi !

Ouvrez votre navigation GPS vers ce bien

EQUIPEMENTS

Terrasse	Cave
2 Empl. intérieurs	

SIMULATIONS FINANCIERES

Prix de reference : 960 000 € - Toutes les valeurs ci-dessous sont calculees sur ce montant.

FRAIS D'ACQUISITION

	INVEST.	1 ACQ.	2 ACQ.
Droits enreg. + transcr. (7 %)	67 200 €	67 200 €	67 200 €
Bellegen Akt - non applicable	-	-	-
Droits nets dus a l'Etat	67 200 €	67 200 €	67 200 €
Honoraires notaire (HT)	2 110 €	2 110 €	2 110 €
TVA 17 % sur honoraires	359 €	359 €	359 €
Debours & frais admin.	550 €	550 €	550 €
TOTAL FRAIS	70 219 €	70 219 €	70 219 €
En % du prix	7,31 %	7,31 %	7,31 %
PRIX + FRAIS	1 030 219 €	1 030 219 €	1 030 219 €

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 decempte definitif est etabli par le notaire.

FINANCEMENT - PRET HYPOTHECAIRE

Apport personnel (20 %)	192 000 €
Montant emprunte	768 000 €
Duree	25 ans
Taux d'interet (fixe)	3,50 %
MENSUALITE ESTIMEE	3 845 €/mois
Interets totaux	385 437 €
Cout total du credit	1 153 437 €

MENSUALITE SELON DUREE ET TAUX

DUREE	3,00 %	3,50 %	4,00 %
15 ans	5 304 €	5 490 €	5 681 €
20 ans	4 259 €	4 454 €	4 654 €
25 ans	3 642 €	3 845 €	4 054 €
30 ans	3 238 €	3 449 €	3 667 €

Mensualite hors frais de dossier et assurance solde restant du. Apport constant de 20 % du prix.

AMORTISSEMENT DU CREDIT

APRES	TOTAL VERSE	CAPITAL REMBOURSE	INTERETS PAYES	CAPITAL RESTANT	PART INTERETS
1 ans	46 137 €	19 569 €	26 568 €	748 431 €	57,6 %
5 ans	230 687 €	105 059 €	125 628 €	662 941 €	54,5 %
10 ans	461 375 €	230 179 €	231 196 €	537 821 €	50,1 %
15 ans	692 062 €	379 189 €	312 873 €	388 811 €	45,2 %
20 ans	922 749 €	556 652 €	366 097 €	211 348 €	39,7 %
25 ans	1 153 437 €	768 000 €	385 437 €	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 TOTAL DE L'OPERATION

PRIX DU BIEN

960 000 €

FRAIS D'ACQUISITION

70 219 €

INTERETS DU CREDIT

385 437 €

COUT TOTAL

1 415 655 €

Liquidites necessaires a la signature (apport 192 000 € + frais 70 219 €) :

262 219 €

Cout total = prix + frais d'acquisition + interets sur 25 ans, au taux de 3,50 % et avec un apport de 20 %.

Simulations indicatives etablies au 24/09/2026 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 decempte des frais d'acquisition est etabli par le notaire.