Agence Immobiliere - Grand-Duche de Luxembourg

Ref. #20086499

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

VENTE | EN COMPROMIS

960 000 EUR

Commerce - Luxembourg - 396 m2

9, Place Clairefontaine, Luxembourg 1341

+ 1 000 EUR charges/mois

396 m2	1	2	1 000 EUR
SURFACE	WC SEP.	EMPL. INT.S	CHARGES/MOIS

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.

EQUIPEMENTS

Terrasse	Cave
2 Empl. intérieurs	

INFORMATIONS

Type	Commerce
Transaction	Vente
Etat	En compromis
Région	Centre
Visite 360	Disponible
Reference	#20086499

LOCALISATION

GOOGLE MAPS WAZE

9, Place Clairefontaine, Luxembourg 1341

Scannez-moi !

Ouvrez Google Maps ou Waze vers ce bien

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 decompte definitif est etabli par le notaire.

FINANCEMENT SELON L'APPORT

	APPORT 0 %	APPORT 10 %	APPORT 20 %	APPORT 30 %
Apport personnel	0 €	96 000 €	192 000 €	288 000 €
Montant emprunte	960 000 €	864 000 €	768 000 €	672 000 €
MENSUALITE	**4 806 €**	**4 325 €**	**3 845 €**	**3 364 €**
Fonds propres	**70 219 €**	**166 219 €**	**262 219 €**	**358 219 €**

Mensualite sur 25 ans au taux fixe de 3,50 %, hors assurance et frais de dossier. Fonds propres = apport + frais d'acquisition (70 219 €). Financement maximal usuel au Luxembourg (CSSF 20-08) : 100 % pour une premiere residence principale, 90 % pour une autre residence principale, 80 % pour un investissement.

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	**2 400 €/mois**
Fourchette	2 232 € - 2 568 €
Revenus annuels	28 800 €
Rendement net approx.	**2,20 %**

RENDEMENT BRUT	LOYER / MOIS	REVENUS / AN
2,00 %	1 600 €	19 200 €
2,50 %	2 000 €	24 000 €
3,00 %	2 400 €	28 800 €
3,50 %	2 800 €	33 600 €
4,00 %	3 200 €	38 400 €
4,50 %	3 600 €	43 200 €
5,00 %	4 000 €	48 000 €

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
960 000 €	**70 219 €**	**1 030 219 €**

Fonds propres minimum a la signature (frais d'acquisition, l'apport s'y ajoute selon votre situation) : **70 219 €**

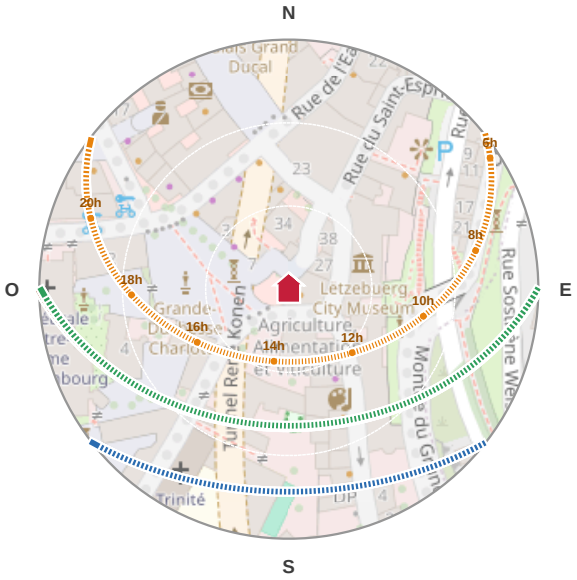
Interets du credit en sus, selon le montant emprunte : env. 50 187 € par tranche de 100 000 € sur 25 ans a 3,50 %.

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

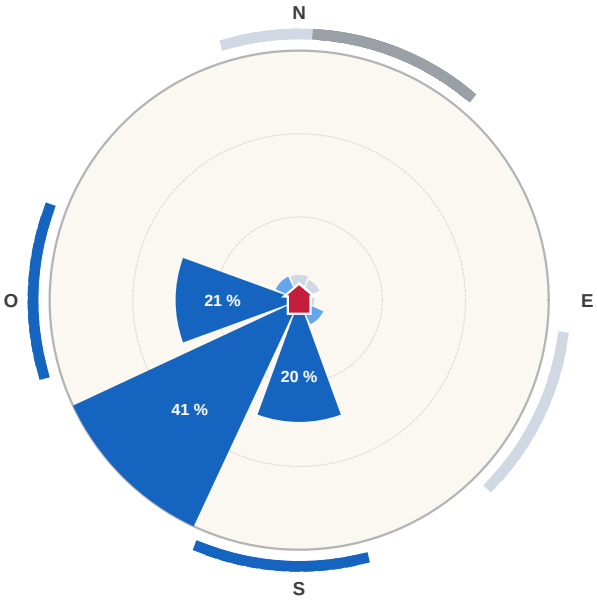
Informations calculées à l'adresse exacte du bien — exclusivité iMMOSOLUTIONS

COURSE DU SOLEIL



SAISON	LEVER	COUCHER	JOURNÉE	MIDI
Printemps 21.3.	06h36	18h49	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 - 20 m	Côté pluie
Façade O - 16 m	Côté pluie
Façade SE - 11 m	Protégé
Façade N - 11 m	Protégé
Façade N - 15 m	Mur mitoyen

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

ENVIRONNEMENT & RISQUES À L'ADRESSE

Site potentiellement pollué (CASIPO)
Parcelle inscrite au cadastre CASIPO — Luxembourg, Ville Haute(F), 653 / 2793
Une inscription ne signifie pas une pollution avérée. Renseignez-vous auprès de l'Administration de l'environnement.

Patrimoine mondial UNESCO
Dans le périmètre UNESCO
Travaux soumis à autorisation de l'Institut national pour le patrimoine architectural (INPA).

Zone inondable
Hors zone inondable cartographiée

Patrimoine protégé
Aucun immeuble ou site protégé à cette adresse

Bruit routier
Jour 60–64 dB · Nuit 50–54 dB

Bruit aérien
Nuit 45–49 dB

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

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)

TRANSPORTS EN COMMUN À PROXIMITÉ

ARRÊTS DE BUS

Centre, Cathédrale — 140 m · 3 min à pied
Lignes : 19, 31

Centre, F.D. Roosevelt — 170 m · 3 min à pied
Lignes : 2, 3, 4, 5, 9, 10, 13, 14, 18, 19, 22, 33, CN1, CN2

GARES

Pfaffenthal-Kirchberg — 1,0 km · 16 min à pied
Trains : CFL-10, RE

Rout Bréck-Pafendall — 1,0 km · 17 min à pied
Trains : CFL-10, RE

Transports publics gratuits au Luxembourg (2e classe). Horaires en temps réel : mobiliteit.lu ou l'app iMMOSOLUTIONS. Distances à vol d'oiseau, temps de marche estimés. Source : OpenStreetMap.

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