Agence Immobiliere - Grand-Duche de Luxembourg

**Ref. #20086504**

05/11/2026 - immosolutions.lu
+352 35 78 17 / +352 691 500 677
info@immosolutions.lu



VENTE

# 500 000 EUR

## Commerce - Luxembourg - 1000 m2

Luxembourg 2165

**1 000 m2**

SURFACE

### DESCRIPTION

À deux pas du centre de Luxembourg-Ville, dans l'un de ses faubourgs historiques les plus pittoresques, une adresse rare s'offre à un nouveau chapitre. Sur environ 1.000 m², ce restaurant gastronomique déploie ses salles élégantes, baignées de lumière, et sa grande terrasse panoramique, où la ville se dévoile comme un tableau. Un cadre d'exception pour les tables d'affaires, les mariages et les réceptions les plus raffinées. Une maison établie, une équipe en place : tout est réuni pour un chef ou un investisseur qui souhaite écrire la suite de son histoire. Reprise des parts sociales possible. Présentation détaillée après signature d'un engagement de confidentialité.

### EQUIPEMENTS

Terrasse

### INFORMATIONS

| | |
|---|---|
| Type | Commerce |
| Transaction | Vente |
| Etat | Libre |
| Région | Centre |
| Reference | #20086504 |

### LOCALISATION

GOOGLE MAPS WAZE

**Luxembourg 2165**

**Scannez-moi !**

Ouvrez Google Maps ou Waze vers ce bien

# SIMULATIONS FINANCIERES

Prix de reference : 500 000 € - Toutes les valeurs ci-dessous sont calculees sur ce montant.

## FRAIS D'ACQUISITION

| | INVEST. | 1 ACQ. | 2 ACQ. |
|---|---|---|---|
| Droits enreg. + transcr. (7 %) | 35 000 € | 35 000 € | 35 000 € |
| Bellegen Akt - non applicable | - | - | - |
| Droits nets dus a l'Etat | 35 000 € | 35 000 € | 35 000 € |
| Honoraires notaire (HT) | 1 650 € | 1 650 € | 1 650 € |
| TVA 17 % sur honoraires | 281 € | 281 € | 281 € |
| Debours & frais admin. | 550 € | 550 € | 550 € |
| **TOTAL FRAIS** | **37 481 €** | **37 481 €** | **37 481 €** |
| En % du prix | 7,50 % | 7,50 % | 7,50 % |
| **PRIX + FRAIS** | **537 481 €** | **537 481 €** | **537 481 €** |

*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 € | 50 000 € | 100 000 € | 150 000 € |
| Montant emprunte | 500 000 € | 450 000 € | 400 000 € | 350 000 € |
| **MENSUALITE** | **2 503 €** | **2 253 €** | **2 002 €** | **1 752 €** |
| **Fonds propres** | **37 481 €** | **87 481 €** | **137 481 €** | **187 481 €** |

*Mensualite sur 25 ans au taux fixe de 3,50 %, hors assurance et frais de dossier. Fonds propres = apport + frais d'acquisition (37 481 €). 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** | **1 250 €/mois** |
| Fourchette | 1 163 € - 1 338 € |
| Revenus annuels | 15 000 € |
| **Rendement net approx.** | **2,20 %** |

| RENDEMENT BRUT | LOYER / MOIS | REVENUS / AN |
|---|---|---|
| 2,00 % | 833 € | 10 000 € |
| 2,50 % | 1 042 € | 12 500 € |
| 3,00 % | 1 250 € | 15 000 € |
| 3,50 % | 1 458 € | 17 500 € |
| 4,00 % | 1 667 € | 20 000 € |
| 4,50 % | 1 875 € | 22 500 € |
| 5,00 % | 2 083 € | 25 000 € |

*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 |
|---|---|---|
| **500 000 €** | **37 481 €** | **537 481 €** |

Fonds propres minimum a la signature (frais d'acquisition, l'apport s'y ajoute selon votre situation) : **37 481 €**

*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 05/11/2026 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.*