Agence Immobiliere - Grand-Duche de Luxembourg

Ref. #20086509

20/11/2026 - immosolutions.lu
+352 35 78 17 / +352 691 500 677
info@immosolutions.lu



VENTE

370 000 EUR

Commerce - Luxembourg-Centre - 82 m2

Luxembourg-Centre 2449

+ 500 EUR charges/mois

82 m2	500 EUR
SURFACE	CHARGES/MOIS

DESCRIPTION

iMMOSOLUTIONS vous propose en exclusivité la cession du fonds de commerce du restaurant mexicain AGAVE, situé au 20, rue des Bains, au cœur de la Ville-Haute de Luxembourg. Exploité depuis neuf ans, AGAVE est un concept qui fonctionne très bien, avec une clientèle fidèle, une forte notoriété et un emplacement central. Le restaurant a été distingué « Best Mexican Restaurant in Luxembourg City » par RestaurantGuru. Le bail commercial court jusqu'en 2033, offrant au repreneur une visibilité de plus de sept ans. La cession est motivée exclusivement par des raisons personnelles des exploitants, après neuf années d'activité. Ces résultats sont obtenus avec une ouverture du mardi au samedi uniquement, midi et soir : le restaurant est fermé le dimanche et le lundi, ce qui laisse au repreneur un potentiel de développement supplémentaire. En complément de la salle, AGAVE propose la vente à emporter ainsi que la commande en ligne avec livraison. Le repreneur a le choix : reprendre le concept AGAVE tel qu'il est exploité aujourd'hui, avec son enseigne, sa décoration, ses recettes et son identité, et poursuivre l'activité dès le premier jour, ou développer son propre concept de restauration dans un local entièrement équipé. AGAVE est un concept indépendant, sans franchise ni redevance. En cas de reprise du concept, les cédants sont disposés à accompagner le repreneur lors de son démarrage afin d'assurer une transition en douceur : transmission des recettes et du savoir-faire, présentation des fournisseurs et prise en main de l'exploitation.
L'ÉTABLISSEMENT
Local d'environ 82 m² avec large vitrine sur rue et rideau d'air chaud à l'entrée- 38 places assises réparties sur deux espaces de salle, décoration mexicaine soignée et colorée- Bar avec arrière-bar et vitrines réfrigérées- Cuisine ouverte entièrement équipée- Arrière-cuisine avec plonge, espace de stockage et rangements- Sanitaires clients rénovés, avec barres d'appui et coin lavabo séparé- Climatisation en salle, sortie de secours\

ÉQUIPEMENTS PRINCIPAUX- Hotte professionnelle inox de 3 m avec caisson d'extraction- Four à convection, grill, plancha, plaque à induction, friteuse- Saladette réfrigérée, bain-marie et comptoir chauffant- Lave-vaisselle professionnel, armoire réfrigérée, congélateurs coffres- Arrière-bars réfrigérés vitrés, machine à glaçons, lave-verres- Machine à café automatique, presse-agrumes, blenders professionnels- Système de caisse et alarmeInventaire détaillé disponible sur demande.

CONDITIONS- Prix du fonds de commerce : 370 000 €- Tout est inclus : installations, équipements de cuisine et de bar, climatisation, mobilier et décoration (hors quelques objets personnels des cédants)- Loyer mensuel : 5 019 €- Bail commercial en cours jusqu'en 2033- Cession du droit au bail sous réserve de l'agrément du bailleur- Cession du fonds de commerce uniquement : la société exploitante n'est pas à vendre- Concept indépendant : aucune franchise, aucune redevance- Accompagnement des cédants au démarrage en cas de reprise du concept- Chiffres d'affaires justifiés, communiqués aux...

INFORMATIONS

Type	Commerce
Transaction	Vente
Etat	Libre
Région	Centre
Reference	#20086509

LOCALISATION

GOOGLE MAPS WAZE

Luxembourg-Centre 2449

Scannez-moi !

Ouvrez Google Maps ou Waze vers ce bien

SIMULATIONS FINANCIERES

Prix de reference : 370 000 € - Toutes les valeurs ci-dessous sont calculees sur ce montant.

FRAIS D'ACQUISITION

	INVEST.	1 ACQ.	2 ACQ.
Droits enreg. + transcr. (7 %)	25 900 €	25 900 €	25 900 €
Bellegen Akt - non applicable	-	-	-
Droits nets dus a l'Etat	25 900 €	25 900 €	25 900 €
Honoraires notaire (HT)	1 520 €	1 520 €	1 520 €
TVA 17 % sur honoraires	258 €	258 €	258 €
Debours & frais admin.	550 €	550 €	550 €
TOTAL FRAIS	**28 228 €**	**28 228 €**	**28 228 €**
En % du prix	7,63 %	7,63 %	7,63 %
PRIX + FRAIS	**398 228 €**	**398 228 €**	**398 228 €**

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 €	37 000 €	74 000 €	111 000 €
Montant emprunte	370 000 €	333 000 €	296 000 €	259 000 €
MENSUALITE	**1 852 €**	**1 667 €**	**1 482 €**	**1 297 €**
Fonds propres	**28 228 €**	**65 228 €**	**102 228 €**	**139 228 €**

Mensualite sur 25 ans au taux fixe de 3,50 %, hors assurance et frais de dossier. Fonds propres = apport + frais d'acquisition (28 228 €). 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	**925 €/mois**
Fourchette	860 € - 990 €
Revenus annuels	11 100 €
Rendement net approx.	**2,20 %**

RENDEMENT BRUT	LOYER / MOIS	REVENUS / AN
2,00 %	617 €	7 400 €
2,50 %	771 €	9 250 €
3,00 %	925 €	11 100 €
3,50 %	1 079 €	12 950 €
4,00 %	1 233 €	14 800 €
4,50 %	1 388 €	16 650 €
5,00 %	1 542 €	18 500 €

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
370 000 €	**28 228 €**	**398 228 €**

Fonds propres minimum a la signature (frais d'acquisition, l'apport s'y ajoute selon votre situation) : **28 228 €**

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 20/11/2026 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.