



**A VENDRE**  
**Fond de commerce**  
**128.5 m<sup>2</sup> env.**

**CHATEAU CHINON VILLE**

**199 000 €**

### Référence

Référence : **517**

### Description

Au cœur de la capitale morvandelle, dans le Parc Naturel Régional du Morvan, découvrez cette affaire commerciale polyvalente alliant activité en place et potentiel locatif. Idéalement située sur l'axe Dijon-Bourges, à proximité des lacs et des pôles touristiques, cette adresse bénéficie d'un flux régulier de visiteurs et d'une visibilité adaptée à une exploitation saisonnière ou annuelle.

Le commerce se compose d'un bar-snack-glacier avec FDJ et PMU. La salle principale accueille confortablement 50 couverts dans une ambiance conviviale, complétée par une terrasse partiellement couverte de 50 places, qui prolonge l'espace et invite à la détente en extérieur. Luminosité et ouverture sur la rue favorisent un contact direct avec la clientèle. La cuisine, entièrement refaite en 2020, est fonctionnelle et adaptée à une activité snack/glacier, et les sanitaires du bar ont également été rénovés la même année, garantissant des prestations aux normes et un confort pour les clients. Deux appartements, conçus pour loger les gérants, complètent le bien : un logement de 55 m<sup>2</sup> et un autre de 45 m<sup>2</sup>, doté d'un balcon. Ces appartements à rénover offrent la possibilité d'un hébergement sur place, simplifiant la gestion quotidienne et la disponibilité du personnel sans nécessité d'embauche. Leur agencement permet de repenser les espaces selon vos besoins et d'optimiser le confort de vie.

En complément, il est possible d'acquérir un immeuble de rapport composé de trois logements (studio de 30 m<sup>2</sup>, T2 de 40 m<sup>2</sup>, T1 de 30 m<sup>2</sup>) offrant un rendement d'environ 10 %. Cette configuration ouvre des perspectives d'investissement complémentaires et de diversification des revenus.

### Classe énergie et classe climat

**F** 401 kWhEP/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

**C** 13 kgeq CO2/m2.an

### Connexion internet

**Wi-Fi** DSL : de 6 à 25 Mbit/s  
 HD Radio : de 6 à 25 Mbit/s

### Caractéristiques

	<b>Surface de 128.5 m<sup>2</sup></b>		<b>10 pièces</b>
	<b>5 chambres</b>		<b>4 salles</b>
	<b>1 balcon</b>		<b>1 terrasse</b>
	<b>10 stationnements</b>		

## Aménagements intérieurs

Cuisine :	EQUIPEE
Salles de bains :	1
Salles d'eau :	3
Chauffage :	INDIVIDUEL/ELECTRIQUE
Eau chaude :	Cumulus électrique/Cumulus électrique
Eau froide :	Ballon
Année de rénovation :	2020
Caves :	1

## Impôts / taxes / travaux

Taxe foncière : 3 522 €/an

## Informations financières

Prix de vente : 199 000 €

Honoraires à charge : du vendeur

Statut : Non soumis au statut de la copropriété

## Environnement / emplacement

Transport : Bus

A proximité / Emplacement :  
Tous commerces

Proche de :  
- Proche bus  
- Proche collège  
- Proche commerces  
- Proche hôpital  
- Proche lycée

## Aménagements extérieurs

Assainissement : Tout à l'égout











