



Commerce Profondeville



À vendre

1.850.000 €

Rue du Belvédère 1, 5170 Profondeville

OPPORTUNITÉ RARE – HÔTEL 3 ÉTOILES ET RESTAURANT AVEC VUE PANORAMIQUE SUR LA MEUSE À Lustin, au sommet des rochers de Frêne, cet hôtel-restaurant domine la Meuse et offre une vue spectaculaire sur la vallée. Situé dans une rue en impasse, il bénéficie d'un cadre paisible et intime, propice aux séjours touristiques comme aux escapades gourmandes. En activité depuis juillet 2012, l'établissement est proposé à la vente à l'occasion du départ à la retraite des propriétaires. Une opportunité de reprendre une activité existante dans un lieu de caractère, avec un réel potentiel de développement, notamment pour la restauration. L'hôtel dispose de 10 chambres et de 26 lits, dont trois chambres pouvant accueillir quatre personnes. Six chambres bénéficient d'une terrasse privative avec vue directe sur la Meuse, deux chambres sous combles offrent également une vue sur le fleuve et deux chambres côté rue disposent d'une mezzanine. Un ascenseur dessert le premier étage. L'établissement n'est pas agréé PMR. Le restaurant accueille actuellement 35 couverts en salle, avec une possibilité d'extension à 50, ainsi que 35 couverts en terrasse. Véritable atout de l'établissement, la terrasse panoramique offre un cadre privilégié pour développer l'accueil de groupes, les événements et la clientèle touristique. La cuisine professionnelle est équipée de matériel datant d'environ trois ans. L'ensemble bénéficie de nombreux équipements : installation électrique conforme, chauffage mixte gaz/mazout, 36 panneaux photovoltaïques, parking de 30 places et borne de recharge électrique. La toiture plate a été récemment rénovée avec une nouvelle membrane EPDM. Le permis d'exploitation est en cours de renouvellement pour cinq ans. Aucun contrat de brasserie n'est en cours. Le prix comprend l'immeuble, le mobilier et le fonds de commerce avec comme répartition: 1.300.000 euros pour l'immeuble et 550.000 euros pour le fonds de commerce. Un lieu rare, réunissant hébergement, restauration et panorama exceptionnel, pour un professionnel de l'Horeca ou un investisseur souhaitant développer un établissement à forte identité.



Surface habitable
Garage

665 m²
non

Surface terrain
Parking

1800 m²
oui

Nombre de façades

4





DESCRIPTION DU BIEN

Cet hôtel-restaurant trois étoiles dispose de 10 chambres et d'espaces dédiés à l'accueil, à la restauration et à l'exploitation de l'établissement.

Sous-sol : hall et 4 chambres avec terrasse, chacune équipée d'une salle de bains et de WC privés.

Rez-de-chaussée : hall d'entrée, espace d'accueil avec bar, salle de restaurant donnant accès à la terrasse, sanitaires, espaces de cuisine et rangement. Halls desservant les étages, avec ascenseur, et le sous-sol. Un rangement extérieur complète ce niveau.

1er étage : hall desservi par ascenseur et 4 chambres, chacune équipée d'une salle de bains et de WC privés. Deux chambres disposent d'une mezzanine et deux bénéficient d'une terrasse.

2e étage : hall et 2 chambres, chacune équipée d'une salle de bains et de WC privés.

Extérieurs : parking de 30 places et borne de recharge pour véhicules électriques.

Bâtiment annexe : laverie, rangement et chaufferie.

CARACTÉRISTIQUES

- **Activité :** hôtel-restaurant trois étoiles en exploitation depuis juillet 2012.
- **Personnel :** 3 cuisiniers, 2 personnes en salle et 2 personnes à mi-temps pour le nettoyage.
- **Permis d'exploitation :** renouvellement en cours pour une durée de 5 ans.
- **Occupation des chambres :** environ 2 000 nuitées par an.
- **Électricité :** installation conforme ; acompte mensuel de 1 230 €.
- **Chauffage :** chaudière au gaz pour 4 chambres et la cuisine, avec une consommation annoncée d'environ 5 500 litres par an ; chaudière au mazout pour le reste du bâtiment, avec une consommation d'environ 4 500 litres par an.
- **Équipements :** 36 panneaux photovoltaïques et une borne de recharge électrique.
- **Toiture :** toiture plate récemment rénovée avec une nouvelle membrane EPDM ; toiture en ardoise naturelle avec isolation.
- **Isolation :** isolation extérieure du bâtiment réalisée en 2012.
- **Ascenseur :** entretien effectué le 18 novembre 2025.

Un bien rare sur le marché, idéal pour un professionnel de l'Horeca ou un investisseur à la recherche d'un établissement de caractère bénéficiant d'une vue unique.

pas situé en zone inondable 🏠

Financier

Cadastre section	A	Cadastre n°	439P2, 67D10 et 67C10	Cadastre surf. (ha/a/ca)	00/18/25
Certificat d'électricité oui/non	oui, conforme				

Intérieur

Toilettes nombre	13	Cuisine surface (m²)	62 m²	Accès handicapés	oui
Cuisine	oui	Type de cuisine	cuisine professionnelle	Air conditionné	oui
Ascenseur	oui	Toilettes H/F	oui	Double vitrage	oui
Châssis type	aluminium ou pvc	Parking intérieur	non	Parking extérieur	oui
Salle de douches nombre	10	Rénovation année	2012	Buanderie	oui
Restaurant	oui	Caves	oui		

Extérieur

Surface bâtie surf. bât. princ.	351 m²	Terrasse	7	Terrasse 1 orientation	sud
Égouts	non	Électricité	oui	Câbles téléphoniques	oui
Eau	oui	Chargepoint	oui		

Sol & Communication

Environnement	calme	Type d'inondation	pas situé en zone inondable	Environs - magasins	oui
				Environs - écoles	oui
Environs - transports en commun	oui	Environs - autoroute	oui	Environs - autoroute distance (m)	8000 m