



Commerce Profondeville



À vendre

2.000.000 €

Rue du Belvédère 1, 5170 Profondeville

OPPORTUNITÉ RARE – HÔTEL***-RESTAURANT AVEC VUE EXCEPTIONNELLE SUR LA MEUSE Situé à Lustin, en haut des rochers de Frêne, cet hôtel***-restaurant bénéficie d'un emplacement absolument unique : il surplombe directement la Meuse, offrant une vue panoramique spectaculaire et imprenable sur la vallée. Un cadre rare, dans une rue en impasse garantissant calme, intimité et sérénité. Exploité avec succès depuis juillet 2012 et mis en vente suite au départ à la pension des propriétaires, l'établissement représente une véritable opportunité clé en main, avec important potentiel de développement, en particulier pour la restauration. L'hôtel comprend 10 chambres (26 lits - 3Ch pour 4pers), dont 6 avec terrasse privative et vue directe sur la Meuse, 2 chambres sous combles avec vue Meuse et 2 chambres côté rue avec mezzanine (2 à 4 personnes). Un ascenseur dessert le premier étage. L'établissement n'est pas agréé PMR. Le restaurant propose actuellement 35 couverts en salle (possibilité d'extension à 50 couverts) et 35 couverts en terrasse, dans un cadre très recherché. La terrasse panoramique constitue un atout majeur et permet de développer une activité renforcée (groupes, événements, clientèle touristique). La cuisine professionnelle est équipée de matériel récent (3 ans). Aspects techniques : installation électrique conforme, permis d'exploitation en cours de renouvellement (5 ans), chauffage mixte gaz/mazout, 30 places de parking avec borne électrique, 36 panneaux photovoltaïques, toiture plate renouvelée (EPDM neuf), pas de contrat de brasserie. Un bien d'exception, rare sur le marché, idéal pour professionnels de l'horeca ou investisseurs à la recherche d'un lieu emblématique avec une vue à couper le souffle. Le prix comprend l'immeuble, le mobilier et le fonds de commerce. Possibilité rachat de la société.



Surface habitable
Garage

665 m²
non

Surface terrain
Parking

1800 m²
oui

Nombre de façades

4





DESCRIPTION DU BIEN:

Sous-sol: Hall, 4 chambres avec terrasse, salle de bains et wc privés.

Rez-de-chaussée: Hall, accueil avec bar, salle de restaurant avec sortie sur la terrasse, sanitaires, pièces de cuisine, rangement, hall vers étage (ascenseur) et hall vers sous-sol. Rangement extérieur.

1er étage: Hall (ascenseur), 4 chambres avec salle de bains et wc privés (dont 2 avec mezzanine et 2 avec terrasse).

2ième étage: Hall, 2 chambres avec salle de bains et wc privés.

Extérieurs: 30 places de parking

Bâtiment annexe: Laverie, rangement, chaufferie.

CARACTERISTIQUES:

Hôtel***-restaurant en activité depuis juillet 2012 qui emploie 3 cuisiniers, 2 personnes en salle, 2 personnes à mi-temps pour le nettoyage / Permis d'exploitation en cours de renouvellement (5 ans) / Remplissage des chambres: ± 2.000 nuits/an / Installation électrique conforme (acompte 1.230€/mois) / Chauffage: chaudière gaz (4 chambres + cuisine - ± 5.500 L/an) - chaudière mazout (reste du bâtiment - ± 4.500 L/an) / 1 borne de recharge électrique / 36 panneaux photovoltaïques / Toiture plate rénovée récemment (EPDM neuf) / Le bâtiment a été isolé par l'extérieur en 2012 + isolation de la toiture (toit en ardoise naturelle) / Entretien ascenseur: 18/11/2025

✦ Bien rare sur le marché, idéal pour professionnel de l'horeca ou investisseur recherchant un lieu de caractère avec 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
Parking extérieur nombre	30	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