



## Opportunité rare ! Bar-Tabac-Restaurant- FDJ avec murs sur axe très passant

Espère 46090

**1 131 750 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET CAHORS**

93 Boulevard Léon Gambetta  
46000 Cahors

**0565350067**

## Opportunité rare ! Bar-Tabac-Restaurant- FDJ avec murs sur axe très passant

Fonds de commerce et murs du bar-tabac-restaurant-FDJ « Auberge de l'Espérance », idéalement situé à Espère (Lot), sur la route départementale 811 (8082 passages journaliers en 2018), axe majeur traversant la commune d'est en ouest, aux portes du vignoble de Cahors,

Cet axe à fort trafic relie Cahors à Villeneuve-sur-Lot et à Gourdon, assurant au site une visibilité et une fréquentation constantes.

Cahors, située à seulement huit kilomètres, offre tous commerces, administrations et services.

Le bâtiment, construit pour accueillir cette activité, développe une superficie totale utile pondérée de 321 m<sup>2</sup> environ, répartie sur deux niveaux.

Sa structure est en très bon état, bénéficiant d'un entretien régulier et de travaux d'agrandissement récents (véranda en 2008, extension en 2012). Les menuiseries sont en PVC double vitrage, les volets roulants électriques, et une grille métallique sécurise le rez-de-chaussée le tout complété par un système d'alarme, vidéo surveillance et brouillard.

L'intérieur offre une excellente fonctionnalité. Le vaste espace de restauration, d'une superficie totale d'environ 199 m<sup>2</sup>, permet d'accueillir une clientèle variée. La capacité totale atteint 120 couverts, avec 100 couverts jours. Les terrasses complètent cet accueil grâce à 60 couverts supplémentaires sur une terrasse couverte par une glycine, plus 18 couverts sur une terrasse annexe, Les espaces cuisine sont bien agencés, conforme aux normes hôtelières en vigueur. L'ensemble présente

des prestations de niveau médian et une vétusté faible, garantissant une exploitation immédiate sans travaux majeurs.

L'établissement bénéficie d'une activité régulière et diversifiée (chiffres sur demande)

Les extérieurs, parfaitement adaptés à l'activité routière, permettent le stationnement de 20 poids lourds et environ 60 véhicules légers, sur un parking d'environ 4 000 m<sup>2</sup>. Ce vaste espace constitue un atout majeur pour la clientèle de passage et les habitués. La lisibilité de l'enseigne et la configuration du site renforcent encore la qualité de cet emplacement commercial.

L'Auberge de l'Espérance est un établissement réputé, exploité depuis plus de trente ans dans ces murs. Sa notoriété locale en fait un point central de convivialité et de services sur cette partie du territoire du Grand Cahors.

L'ensemble immobilier et le fonds de commerce sont vendus ensemble.

Cet ensemble constitue une opportunité rare pour un professionnel de la restauration ou un investisseur souhaitant acquérir un établissement solide, rentable et idéalement situé sur un axe stratégique du Lot. Bien proposé par Gaylord SICART, agent commercial(952 634 467).

352.3 m<sup>2</sup>

1 parking(s)

## Fiche technique du bien

Diagnostic Energétique	Non
------------------------	-----

Nombre places parking	1
-----------------------	---

## Photos du bien

