

Restaurant florissant avec terrasse, bar et chambres d'hôtes au centre ville, près du canal d'Ille-et-Rance



## INFORMATION

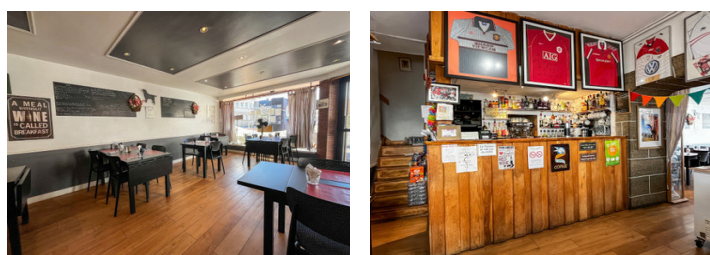
Ville:	Évran
Département:	Côtes-d'Armor
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	58 m <sup>2</sup>
Terrain:	465 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

Restaurant avec bar, terrasse et potentiel chambres d'hôtes en Bretagne près du canal Ille-et-Rance

Opportunité exceptionnelle d'acquérir un restaurant bien établi proposant 22 couverts en salle, un bar convivial et une terrasse pour 24 personnes, à seulement 200 m du pittoresque canal Ille-et-Rance. Le bien comprend un logement privé au premier étage, pouvant être aménagé en 4 chambres d'hôtes, ainsi qu'un grand grenier avec fort potentiel d'aménagement.

Idéalement situé dans une zone touristique recherchée, à 12 km de Dinan, 35 km du ferry de Saint-Malo et 50 km de l'aéroport de Rennes. L'environnement est parfait pour la randonnée et le vélo, et à seulement 1,5 km de la plage et de l'Étang de Bétineuc, offrant de nombreuses activités de loisirs.



## DPE

DPE non requis.

NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.



## DESCRIPTION

CÔTES-D'ARMOR – Restaurant avec bar, terrasse & potentiel chambres d'hôtes près de Dinan

Rare opportunité d'acquérir un restaurant à vendre en Bretagne avec bar, terrasse et potentiel de chambres d'hôtes, situé à seulement 200 m du canal d'Ille-et-Rance, dans une zone touristique très fréquentée.

Cet établissement de charme propose 22 couverts en salle et 24 en extérieur sur une terrasse d'environ 20 m<sup>2</sup>, idéale pour les repas en plein air, ainsi qu'un bar convivial. Réputé pour son atmosphère chaleureuse, il bénéficie d'une clientèle fidèle et d'un bon chiffre d'affaires, avec un fort potentiel de développement.

Le bâtiment en pierre s'élève sur trois niveaux :

\* Rez-de-chaussée : salle de restaurant, espace bar et terrasse accueillante, idéale pour les repas en extérieur.

\* Premier étage : logement comprenant une chambre double avec salle d'eau attenante, une chambre lits jumeaux avec salle d'eau sur le palier, ainsi que deux autres pièces pouvant servir de chambres supplémentaires ou d'un salon et chambre privés.

\* Deuxième étage : vaste grenier partiellement aménagé avec petite chambre, salle d'eau, buanderie et bureau, offrant un potentiel d'aménagement supplémentaire.

Idéalement situé au centre bourg, proche commerces, écoles et marché hebdomadaire, dans une zone touristique très prisée :

\* À seulement 12 km de Dinan, cité médiévale très fréquentée

\* 35 km de Saint-Malo (ferry) et 50 km de l'aéroport de Rennes

\* 1,5 km de l'étang et de la plage de Bétineuc, destination appréciée pour la baignade, les sports nautiques, le vélo et les activités familiales

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **979 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES