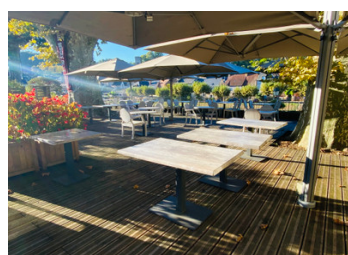
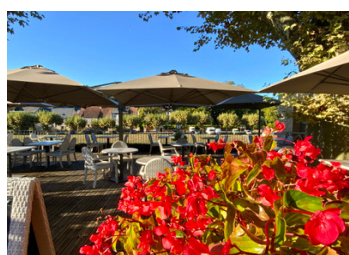


## Restaurant en Bord de Vézère avec Murs à Vendre à Montignac-Lascaux – Licence IV



## INFORMATION

Ville:	Montignac-Lascaux
Département:	Dordogne
Ch:	0
SdB:	2
Surface:	120 m <sup>2</sup>
Terrain:	56 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

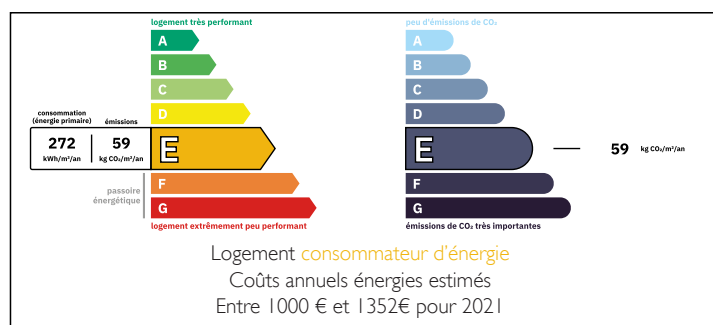
Opportunité rare d'acquérir les murs et le fonds de commerce d'un restaurant-pizzeria en bord de Vézère, situé au cœur de Montignac-Lascaux, à moins de 800 mètres du célèbre Lascaux IV.

Exploité avec succès depuis plus de 20 ans, cet établissement entièrement rénové en 2024-2025 propose environ 120 m<sup>2</sup> de salle lumineuse et une terrasse panoramique d'environ 100 m<sup>2</sup> avec vue sur la rivière. Licence IV incluse.

Affaire rentable avec comptes documentés, bénéficiant d'une clientèle locale fidèle et d'un flux touristique constant. Potentiel de développement via l'extension des périodes d'ouverture et l'optimisation des espaces extérieurs (sous réserve d'autorisations).

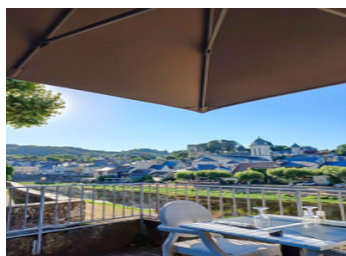
Vente incluant les murs, avec possibilité de structuration flexible.

## DPE



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

Situé à moins de 800 mètres du site internationalement renommé Lascaux IV, cet emplacement stratégique bénéficie d'un flux touristique soutenu toute l'année, ainsi que d'une clientèle locale fidèle et établie.

Il ne s'agit pas simplement de la vente d'un restaurant — mais de l'acquisition d'une affaire rentable combinée à la propriété des murs, dans l'un des emplacements touristiques les plus recherchés de la Dordogne.

Clé en main, adossée à un actif immobilier, et offrant un potentiel de croissance organique significatif, cette opportunité s'adresse aussi bien à des exploitants expérimentés qu'à des entrepreneurs en reconversion ou des investisseurs recherchant à la fois qualité de vie et performance commerciale.

### LA PROPRIÉTÉ & L'EMPLACEMENT

Bénéficiant d'une situation privilégiée en bord de Vézère, l'établissement profite d'une vue panoramique et d'une exposition idéale pour les couchers de soleil depuis sa vaste terrasse.

Tous commerces, marchés, festivals et attractions du centre-ville sont accessibles à pied, renforçant sa visibilité et son fort passage.

Montignac s'inscrit au cœur du Périgord Noir — l'une des régions patrimoniales les plus visitées de France — attirant une clientèle française et internationale tout au long de l'année.

### LE RESTAURANT

La salle de restauration développe environ 120 m<sup>2</sup> d'espace lumineux et contemporain, entièrement rénové en 2024–2025 à la suite d'investissements significatifs récents. L'intérieur offre une atmosphère moderne et chaleureuse, avec un espace bar professionnel, un mobilier de qualité et une organisation fonctionnelle optimisée.

À l'extérieur, une terrasse d'environ 100 m<sup>2</sup> surplombe la rivière, offrant un cadre de restauration saisonnier exceptionnel. Son coût annuel

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: **3486 EUR**

Taxe habitation: **EUR**

## NOTES