

## Gite de tourisme au calme,, Cerdon (01450)

Annonce C1322797 mise à jour le 17 septembre 2025

### Description de l'activité

---

Ain, au cœur du village de Cerdon (01450), avec une vue sur les collines, à vendre un bâtiment du 19ème siècle entièrement rénové avec goût qui allie modernité et charme de l'ancien.

Le bien de 409 m<sup>2</sup> est actuellement exploité en gîte de groupe.

Il comporte, d'un coté, sur 4 niveaux 6 chambres (pour 15 personnes), une salle de jeux et une pièce de vie de 75 m<sup>2</sup> accessible en PMR, et d'autre coté, sur 2 niveaux une maison à rénover contenant salon et 2 chambres (pour 5 personnes).

Cette propriété est implantée sur un terrain d'environ 900 m<sup>2</sup> et dispose d'un jardin aménagé.

Le commerce possède : **un jardin / parc, un parking**

Nombre de chambres : **6**

**Surface commerciale** : 409 m<sup>2</sup>

**Surface totale** : 409 m<sup>2</sup>

#### Points fort :

- Village prisée avec toutes les commodités.
- Propriété au calme.
- Terrasse / jardin.
- Accès PMR.
- Activité en fonctionnement.
- Pas de saisonnalité.
- Clientèle fidèle.
- Possibilité de création RP.

#### Éléments chiffrés (HT) :

	2023	2024
38 000 € (HT)	46 000 € (HT)	54 000 € (HT)
€ (HT)	€ (HT)	€ (HT)
€ (HT)	32 000 € (HT)	34 000 € (HT)
€ (HT)	€ (HT)	€ (HT)
€ (HT)	€ (HT)	€ (HT)
€ (HT)	€ (HT)	€ (HT)

**Logement de fonction présent** : non

### Informations sur la cession

---

Raison de la cession : Départ en retraite

Type de cession : fonds de commerce , murs à vendre obligatoirement

Prix de cession : **386 000 € FAI** (prix de l'immobilier inclus)

Description de l'immobilier :

La propriété se compose de :

Partie rénovée :

Rez de jardin - accessible PMR :

- Salle de jeu (30m<sup>2</sup>) avec baby-foot, fléchettes et canapés + élévateur (1 fauteuil + 1 accompagnant).
- Chambre la terrasse, PMR, armoire penderie.
- Salle d'eau adaptée PMR avec WC, lavabo et douche.
- Débarras et chaufferie.

Niveau + 1 - accessible PMR par élévateur, par escalier extérieur pour valides :

- Pièce de vie (75 m<sup>2</sup>) composée d'un séjour (20 couverts), salon et cuisine.
- La cuisine dispose de deux réfrigérateurs/congélateurs, 2 fours électriques, 1 micro-ondes.
- Débarras, 2 WC et balcon.

Niveau + 2 :

- Chambre avec salle d'eau avec douche et WC privatif.
- Chambre ; cheminée décorative, balcon, salle d'eau avec douche privatif.

Niveau + 3

- Couloir circulation (12 m<sup>2</sup>) avec 2 WC.
- Chambre ; salle d'eau privative avec douche.
- Chambre ; salle d'eau privative avec douche.
- Chambre ; salle d'eau privative avec douche.

Partie à rénover :

Niveau + 1 :

- Salon avec canapés et TV (30 m<sup>2</sup>).
- Balcon.

Niveau + 2 :

- Chambre chandelier, cheminée décorative + lit bébé bois fixe.
- Chambre (18 m<sup>2</sup>) 3 lits.
- Salle de bains.
- WC.

L'affaire conviendrait pour : un couple ou des associés

Profil(s) possible(s) : reconversion ou première installation

## Localisation

Localisation : **Cerdon (01450), Ain, Rhône-Alpes**

Nombre d'habitants\* à Cerdon : **768 ( sos villages )**

Précision(s) sur la ville : en montagne

## Photos



