

Gîte, 322 m2, Arvieu (12120)

Annonce **C1351331** postée le **01/avril/2026**

Description de l'activité

Aveyron - Arvieu (12120) : Pour des investisseurs - Situé à 30 min de Rodez et 10 min d'un pôle touristique, un domaine de 3 hectares offrant une configuration rare : Un actif immobilier immédiatement productif doublé d'un levier de valorisation via une grange de 420 m2.

Un actif immobilier aux performances rares :

- Performance énergétique : DPE c / GES a (optimisation des charges, éligibilité simplifiée aux financements bancaires).
- Label fondation du patrimoine : Gage de prestige et de conservation du bâti (fiscalité attractive selon montage).
- Indépendance totale : 3 hectares de foncier sans voisinage, idéal pour l'événementiel ou le tourisme de luxe.

Exploitation immédiate :

Résidence & gîte 3* : Le domaine dispose déjà de deux unités d'exploitation distinctes, offrant un cash-flow immédiat :

- La résidence principale (230 m2) : Rénovation écologique haut de gamme. Idéale pour une habitation de prestige ou une exploitation en chambres d'hôtes premium.
- Le gîte contemporain (90 m2) : Classé 3 étoiles, prêt à louer (capacité 5 personnes). Parfait pour de la location saisonnière à forte demande (proximité du lac) ou du locatif annuel sécurisé.

Le levier de croissance :

- La grange de 420 m2 c'est le cœur de la valorisation de ce dossier.
- Le changement de destination est validé (CU opérationnel), levant ainsi le principal frein administratif.
- Surface à créer : 420 m2 avec charpente cathédrale.

Business models envisageables :

- Événementiel : Mariages, séminaires, retraites bien-être (acoustique).
- Multi-locatif : Création de plusieurs lofts ou appartements indépendants pour un rendement locatif massif.
- Agrotourisme : Structure d'accueil pour projets agricoles ou touristiques.

Équipements & logistique :

- Capacité d'accueil : Parking de 10 véhicules déjà opérationnel.
- Mobilité : Borne de recharge électrique installée.
- Dépendances : Four à pain, anciennes porcheries/serres, garage.
- Accessibilité : Accès garanti 365j/an (critère clé pour l'exploitation commerciale).

Synthèse financière :

- Le domaine ne se contente pas d'être un 'havre de paix', c'est un outil de travail polyvalent.
- La combinaison d'un gîte déjà rentable et d'une grange prête à être transformée permet de sécuriser l'investissement tout en visant une plus-value latente importante dès l'achèvement des travaux de la grange.

Arvieu : Un village dynamique offrant tous services et commerces en plus de l'attractivité touristique.

Dossier technique, visite virtuelle et plans disponibles sur demande.

Classes énergétiques : DPE c, GES a. Borne recharge voiture électrique.

Surface commerciale :

322 m²

Surface totale : 322 m²

Logement de fonction présent : oui

Informations sur la cession

Type de cession : murs à vendre obligatoirement

Prix de cession : **649 000 €** (hors prix de l'immobilier)

Localisation

Localisation : **Arviou (12120), Aveyron, Midi-Pyrénées**

Nombre d'habitants* à Arviou : **880 (sos villages)**

Précision(s) sur la ville : en bord de rivière ou lac

Photos

