

## Domaine d'exception avec gîte \*\*\*, Arvieu (12120)

Annonce **C1354974** postée le **29/avril/2026**

### Description de l'activité

---

Arvieu (12120) : A vendre domaine de 3 hectares offre une configuration rare sur le marché : un actif immobilier immédiatement productif doublé d'un levier de valorisation exceptionnel via une grange de 420 m2.

Situé à 30 min de Rodez et 10 min du pôle touristique du Lac de Pareloup.

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 et 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).

Idéal 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.

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 exceptionnelle).

Multi-locatif : création de plusieurs lofts ou appartements indépendants pour un rendement locatif massif.

Agrotourisme : structure d'accueil pour projets agricoles ou touristiques.

Equipements et logistique :

- Capacité d'accueil : parking 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 :

Ce 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.

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

**Surface commerciale** : 305 m<sup>2</sup>

**Surface totale** : 305 m<sup>2</sup>

**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 : **Midi-Pyrénées**

Indication sur la localisation : **ville de ( moins de 2 000 habitants )**

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

### **Photos**

---

