



**MORVAN**  
sommets & grands lacs  
communauté de communes

# MURS EX-RESTAURANT « LE MODERNE » MONTSAUCHE LES SETTONS (58)

Vente

## Localisation et environnement

Le local est situé dans le centre du village de Montsauche-Les Settons (535 habitants) sur l'axe Château-Chinon / Saulieu (D.977 bis) à proximité du centre social et maison médicale.

La commune dispose de la présence d'une épicerie, d'une pharmacie, d'une boulangerie, d'un salon de coiffure, d'une station-service 24h/24h, d'une école maternelle, primaire et collège et d'une maison intergénérationnelle. Le lac des Settons (300 000 visiteurs et ses campings) n'est qu'à 5 minutes !

Montsauche-Les Settons est au cœur du territoire des Grands Lacs du Morvan, destination touristique du Parc du Morvan, à moins de 3h des régions parisienne et lyonnaise. Elle est située sur l'axe desservant le lac des Settons, le Saut de Gouloux, site naturel qui attire environ 75 000 visiteurs / an, la saboterie à Gouloux, la Maison du parc (70 000 visiteurs).

## Nature de l'activité

Ancien hôtel-restaurant « le Moderne » puis « le cheval blanc ».

Local commercial au RDC avec logement privatif (3 pièces). RDC élevé sur cave. 6 chambres en R+1 et accès partie privative (4 pièces). R+2 : 3 pièces mansardées et 2 greniers.

## Raison, cause de la cession

Vente.

## Fonctionnement

Parking extérieur aisé en face du restaurant, également lieu du marché (jeudi matin).

Au Rdc : Petite terrasse.

Capacité de 30/40 couverts en salle (75 m<sup>2</sup>) avec salle de bar. Cuisine (21 m<sup>2</sup>), 2 sanitaires.

Fibre installée, disponible à la commercialisation des opérateurs (au choix)

## Locaux et matériels

Ancien piano dans la cuisine, comptoir-bar dans la salle de bar.

Chaudière fioul (chauffage et ECS) hors d'usage. Couverture en ardoise. Fenêtres en PVC blanc.

## Investissements à prévoir

Travaux à prévoir (chaudière), isolation, configuration des chambres... Travaux de conformité (plafonds, sols, murs...) à prévoir.

Des travaux de personnalisation (décoration, peinture) sont à prévoir. Des aménagements et équipements nouveaux en cuisine sont à considérer.

## Clientèle et concurrence

L'établissement bénéficie de la clientèle du village (585 habitants) et des résidents secondaires et touristes (lac Settons). Clientèles : FR et NL, B...

Affaire à créer et développer compte tenu de l'évolution des goûts des consommateurs gamme gastronomique, bistrot, brasserie...

## Votre référent territorial

Christophe FERNEY, agent de développement économique. Tél : 03 45 23 00 10 – [christophe.ferney@ccmorvan.fr](mailto:christophe.ferney@ccmorvan.fr)

## Vendeur

Contact : Agence Morvan immobilier, M. Laurens de ROON – 07 67 82 47 28 – [laurens.deroon@laposte.net](mailto:laurens.deroon@laposte.net) – [www.morvan-immobilier.com](http://www.morvan-immobilier.com)

Les coups de  de l'offre

Fort potentiel avec le lac des Settons (300 000 visiteurs)

Locaux : 213 m<sup>2</sup>  
Fibre installée, disponible à la commercialisation

Affaire à créer et faire fructifier !



Conditions de vente

Murs (immeuble) : 155 000 €

Fonds : à créer  
Matériel et équipement : à prévoir