

**Chateau - hôtel \*\*\*\* à 700m d'un site préhistorique touristique mondialement connu**

Postée le **15/12/2025**

Description générale

**Fiche d'identité de la société**

**Forme juridique :** SARL

**Ancienneté de la société :** Plus de 10 ans

**Localisation du siège :** Dordogne, Aquitaine, France

**Résumé général de l'activité**

Château hôtel \*\*\*\* restaurant situé à proximité d'un site préhistorique très touristique dans le Périgord noir.

Ancien Relais et Châteaux de 42 chambres et 100 couverts dans un parc de près de 10 hectares.

L'hôtel restaurant a été transformé en 2015 pour en faire une habitation privée avec des chambres d'hôtes, gîtes pouvant redevenir des chambres d'hôtel.

Aucune transformation sur la construction n'a été effectuée, seule la déco a été revue ainsi que l'équipement.

Licence Restaurant.

Possibilité de couchages de 144 personnes facilitant les mariages, évènements et séminaires, ...

Vidé en 2005 de son mobilier, il a été entièrement remeublé en 2015 en style contemporain offrant soit de l'hôtellerie soit un domaine privatisable pour mariages et séminaires.

Il offre une possibilité gigantesque de développement avec l'ouverture d'une nouvelle activité touristique d'envergure mondiale à 10 minutes à pied en décembre 2016.

Potentiel gigantesque pour hôtellerie, mariages et séminaires en haute comme en basse saison.

Marché haut de gamme en 4\* seul sur le secteur avec une forte demande de touristes étrangers.

Plus de 5 millions de visiteurs par an en Dordogne.

A propos de la cession

Type de cession envisagée : Majoritaire  
Raison principale de la cession : Changement d'activité du dirigeant  
Compléments : Acquisition d'une autre affaire.

Eléments chiffrés

En k€/année	2022	2023	2024	2025
CA		250	250	0
Marge brute		95	125	
EBE		140	100	
Résultat exploitation		80	80	0
Résultat net		90	80	0
Nb. de personnes				

Autres chiffres

Trésorerie nette : 80 k€

Position / concurrence

Positionnement par rapport au marché

Marché haut de gamme en 4\* seul sur le secteur avec une forte demande de touristes étrangers. 5 000 000 visiteurs par an en Dordogne, en progression. 450 000 entrées à Lascaux IV.

Concurrence

Aucune concurrence directe à moins de 25 km sur ce secteur hôtelier, mariages et séminaires.

Points forts / faibles

Points forts

Tourisme de la région et grottes mondialement connues à 800m à pied.

Nombreux couchages plus de 150 et deux grandes salles ainsi que 3 salons.

9.2 ha de parc dont 3 de forêt à aménager en accrobranches ou bungalows bois.

Logement de fonction avec 1 chambre et grand séjour salon, possibilité de 2 chambres supplémentaires.

## Complément d'information

### Éléments complémentaires

Prix de cession souhaité : **2 800 k€ l'immobilier est compris dans le prix de cession.**

Apport en fonds propres minimum pour se positionner sur le dossier : **1 500 k€ k€**

### Compléments, spécificités

Cession des parts de la SAS et vente du fonds de commerce indissociable.

Pas de travaux ni équipements ni mobiliers à prévoir dans la configuration actuelle.

Situé 700 m des grottes de Lascaux.

Tout est neuf et a été refait en 2015 et 2017.

20 minutes de Sarlat et des Eyzies de Tayac (Cromagnon).

1500 m du centre-ville et situé au bord de la Vézère.

Domaine privatisable pour événements et séminaires.

Mariages 2 salles pour 132/150 personnes.

Énormes demandes de privatisation.

2350 m² habitables.

### Profil de repreneur recherché

Personne physique ou Personne morale ou Fonds d'investissement

### Complément sur le profil de repreneur recherché

Investisseur ou un couple ayant déjà eu une affaire importante supérieure à 2 000 k€ (40 chambres + restaurant).

Logement de fonction inclus avec 3 chambres séjour cuisine équipée récente 2022.