



Cédric Calonge

46260 Varaire, France
c.calonge@maap-immobilier.fr
+33 6 68 20 72 87

Agent commercial indépendant de SAS
Immobilier Email - EI
RSAC 48159340800059

30 mars 2026

Réf. Bien B40717



ENSEMBLE IMMOBILIER À FORT POTENTIEL – PROJET INVESTISSEUR

442 000 €

Visuel



Caractéristiques

Référence	Bien B40717	Nb. parking	-
Honoraires d'agence à la charge du vendeur	Oui	Nb. balcon	-
Type de bien	immeuble	Chauffage collectif	Non
Etat général	à rafraîchir	Accès handicapé	Oui
Environnement	village	Cave	Oui
Disponibilité	à l'acte	Ascenseur	Non
Année de construction	1974	Terrasse	Oui
Année de rénovation	2020	Piscine	Non
Surface totale	780 m²	Tout à l'égout	Non
Surface du terrain	1882 m²	Fosse septique (ANC)	Oui
Nombre d'étages	1	V.E.F.A	Non
Nb. garages	1	Taxe foncière	3 007,00 €

Adresse



46400 Latouille-Lentillac, France

Description

- Latouille-Lentillac (46400) – à 10 min de Saint-Céré
- Investisseurs, marchands de biens, porteurs de projet touristique : opportunité rare !
Ensemble immobilier de caractère d'environ 754 m² sur un terrain de 1 904 m², offrant un fort potentiel de division (jusqu'à 7 lots) et une rentabilité déjà existante grâce au gîte exploitable immédiatement.
- Pourquoi ce bien est stratégique ?
 - Division en plusieurs logements
 - Projet mixte : habitation + location / salles événementielles
 - Résidence locative
 - Développement touristique
 - Gîte déjà en activité (> 7 000 € / an) avec potentiel d'optimisation
- Ancien restaurant – énorme potentiel de transformation
Rez-de-chaussée :
Salles de restauration, bar, cuisine professionnelle, ancienne épicerie, réserves, sanitaires
Étage :
Appartement T4 d'environ 100 m² + 3 chambres avec salles d'eau privatives
Sous-sol complet :
Salle de réunion, caves, laboratoire, chaufferie
- Idéal pour création de logements, coliving, résidence locative ou activité événementielle.



Cédric Calonge

46260 Varaire, France
c.calonge@maap-immobilier.fr
+33 6 68 20 72 87

Agent commercial indépendant de SAS
Immobilier Email - EI
RSAC 48159340800059

30 mars 2026

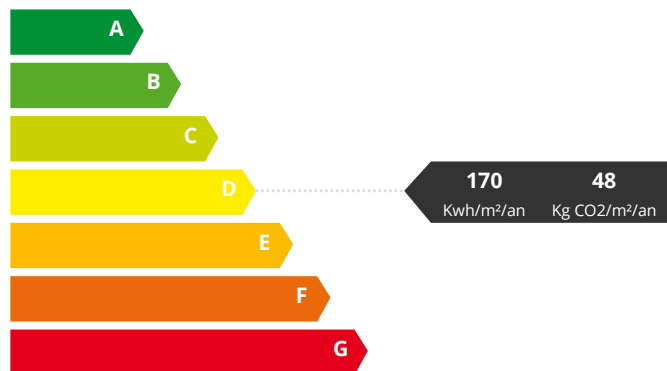
Réf. Bien B40717



Diagnostic de performances énergétiques

Logement à consommation énergétique excessive : classe F
Logement à consommation énergétique excessive : classe G

Logement très performant



Logement extrêmement consommateur d'énergie

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Entre 10 070,00 € et 13 600,00 €



Cédric Calonge

46260 Varaire, France
c.calonge@maap-immobilier.fr
+33 6 68 20 72 87

Agent commercial indépendant de SAS
Immobilier Email - EI
RSAC 48159340800059

30 mars 2026

Réf. Bien B40717



Description complète

- Latouille-Lentillac (46400) – à 10 min de Saint-Céré
- Investisseurs, marchands de biens, porteurs de projet touristique : opportunité rare !
Ensemble immobilier de caractère d'environ 754 m² sur un terrain de 1 904 m², offrant un fort potentiel de division (jusqu'à 7 lots) et une rentabilité déjà existante grâce au gîte exploitable immédiatement.
- Pourquoi ce bien est stratégique ?
 - Division en plusieurs logements
 - Projet mixte : habitation + location / salles événementielles
 - Résidence locative
 - Développement touristique
 - Gîte déjà en activité (> 7 000 € / an) avec potentiel d'optimisation
- Ancien restaurant – énorme potentiel de transformation
Rez-de-chaussée :
Salles de restauration, bar, cuisine professionnelle, ancienne épicerie, réserves, sanitaires
Étage :
Appartement T4 d'environ 100 m² + 3 chambres avec salles d'eau privatives
Sous-sol complet :
Salle de réunion, caves, laboratoire, chaufferie
□ Idéal pour création de logements, coliving, résidence locative ou activité événementielle.
- Gîte attenant – Exploitation immédiate
 - 7 chambres au total
 - Plusieurs salles d'eau privatives
 - Chambre PMR
 - Grenier aménageable d'environ 70 m²
 - Rentabilité actuelle > 7 000 €/an
 - Potentiel d'augmentation après modernisation / repositionnement.
- Environnement & atouts
 - Terrain de 1 904 m²
 - Environnement calme
 - Ramassage scolaire en face
 - Secteur touristique attractif – Vallée de la Dordogne
- En résumé
 - Volumes exceptionnels
 - Potentiel de valorisation important
 - Rentabilité existante
 - Multiples scénarios d'exploitation
- Dossier complet, plans et étude de faisabilité sur demande.



Cédric Calonge

46260 Varaire, France
c.calonge@maap-immobilier.fr
+33 6 68 20 72 87

Agent commercial indépendant de SAS
Immobilier Email - EI
RSAC 48159340800059

30 mars 2026

Réf. Bien B40717





Cédric Calonge

30 mars 2026

Réf. Bien B40717

46260 Varaire, France
c.calonge@maap-immobilier.fr
+33 6 68 20 72 87

Agent commercial indépendant de SAS
Immobilier Email - El
RSAC 48159340800059

