



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 B41023



Ancien Moulin du XVIII^e – Chambres d'hôtes de charme – Bâtisse classée

443 700 €

Visuel



Adresse



12200 Vailhourles, France

Description

Ancien moulin à huile du XVIII^e siècle classé au patrimoine, plein de charme et d'histoire.
Chambres d'hôtes en activité avec fort potentiel de développement touristique.

Situé dans le Quercy, en lisière de l'Aveyron, du Lot et du Tarn et Garonne, cet ancien moulin à huile du XVIII^e siècle, aujourd'hui classé au Patrimoine, en fait partie.
Une bâtisse rare, pleine d'âme, où la pierre, le bois et l'authenticité créent une atmosphère unique.

Au cœur de la maison, l'ancienne meule du moulin trône fièrement dans le salon, témoin du passé, aujourd'hui lieu chaleureux où sont servis les petits-déjeuners.

□ Un lieu de vie et de partage

L'activité de chambres d'hôtes, installée depuis plusieurs années (25 000 € de CA annuel), accueille jusqu'à 8 personnes dans un cadre privilégié :

- Une suite familiale de 80 m² pouvant recevoir 6 personnes (salle d'eau, salle de bain, WC)
- Une chambre double de 35 m² (douche et WC)
- Une terrasse dédiée aux hôtes
- Un patio intimiste et jardin d'agrément sur un terrain 922 m²

□ Une partie privative

- Cuisine
- Bureau

Caractéristiques

Référence	Bien B41023	Nb. garages	-
Honoraires d'agence à la charge du vendeur	Oui	Nb. parking	4
Type de bien	maison/villa	Nb. balcons	1
Etat général	bon	Type de cuisine	équipée
Environnement	campagne non-isolée	Chauffage	clim réversible, bois
Disponibilité	à l'acte	Chauffage collectif	Non
Année de construction	1750	Meublé	Non
Année de rénovation	2020	Parking privé	Oui
Surface totale	280 m²	Accès handicapé	Non
Surface du terrain	922 m²	Cave	Non
Surface habitable / privative	280 m²	Terrasse	Oui
Nb. pièces	6	Piscine	Non
Nb. chambres	3	Cheminée	Oui
Nb. salles de bains	1	Tout à l'égout	Oui
Nb. salles d'eau	2	Fosse septique (ANC)	Non
Nb. toilettes	4	V.E.F.A	Non
Nb. cuisines	1	Taxe foncière	494,00 €



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

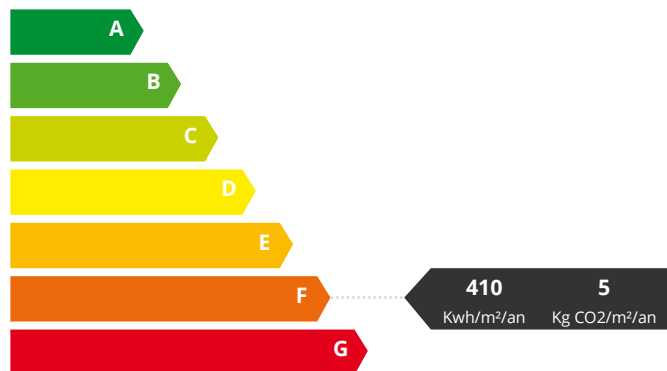
Réf. Bien B41023



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

1 600,00 €



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 B41023



Description complète

Ancien moulin à huile du XVIII^e siècle classé au patrimoine, plein de charme et d'histoire.
Chambres d'hôtes en activité avec fort potentiel de développement touristique.

Situé dans le Quercy, en lisière de l'Aveyron, du Lot et du Tarn et Garonne, cet ancien moulin à huile du XVIII^e siècle, aujourd'hui classé au Patrimoine, en fait partie.

Une bâtisse rare, pleine d'âme, où la pierre, le bois et l'authenticité créent une atmosphère unique.

Au cœur de la maison, l'ancienne meule du moulin trône fièrement dans le salon, témoin du passé, aujourd'hui lieu chaleureux où sont servis les petits-déjeuners.

□ Un lieu de vie et de partage

L'activité de chambres d'hôtes, installée depuis plusieurs années (25 000 € de CA annuel), accueille jusqu'à 8 personnes dans un cadre privilégié :

- Une suite familiale de 80 m² pouvant recevoir 6 personnes (salle d'eau, salle de bain, WC)
- Une chambre double de 35 m² (douche et WC)
- Une terrasse dédiée aux hôtes
- Un patio intimiste et jardin d'agrément sur un terrain 922 m²

□ Une partie privative

- Cuisine
- Bureau
- Buanderie
- Suite parentale en cours de rénovation (salle d'eau + WC)

□ Améliorations énergétiques en cours

Des travaux d'amélioration énergétique sont actuellement engagés avec l'installation d'une pompe à chaleur en remplacement du chauffage au gaz.

La chaudière à bois existante sera conservée en complément, apportant confort thermique et souplesse d'utilisation.

Un nouveau DPE sera réalisé pour la vente.

□ Chaque espace destiné aux hôtes dispose des branchements et d'une colonne technique permettant une transformation facile en gîtes indépendants.

Les propriétaires actuels sont prêts à accompagner les repreneurs qui le souhaitent durant la saison touristique.

Un lieu inspirant, idéal pour un changement de vie, développer une activité touristique à l'année ou simplement habiter un bien chargé d'histoire.

Cet ancien moulin à huile du XVIII^e siècle saura vous offrir un cadre unique pour vivre et entreprendre.

□ Coup de cœur absolu pour ce bien rare, alliant patrimoine, charme et rentabilité, idéal pour porteur de projet touristique ou changement de vie.



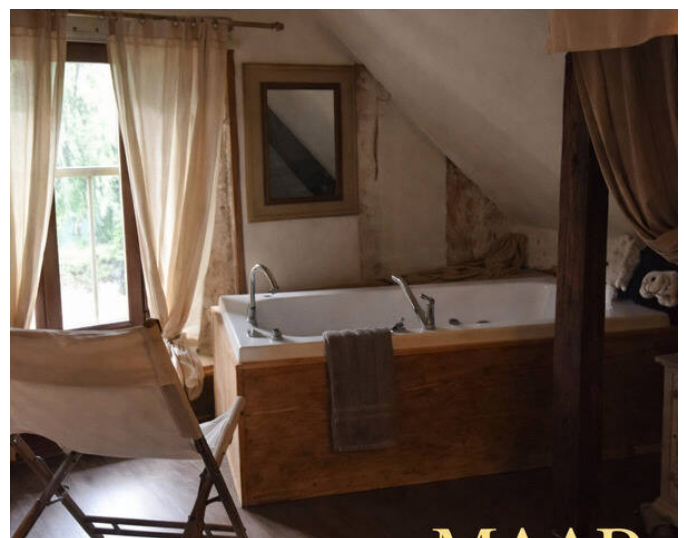
Cédric Calonge

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 B41023





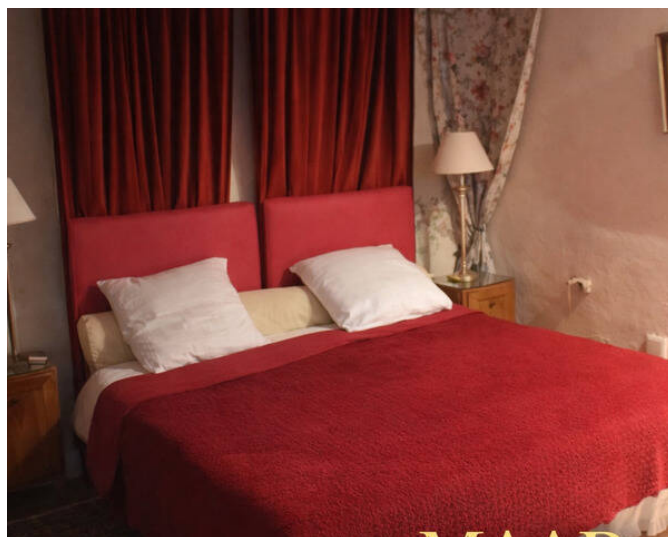
Cédric Calonge

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 B41023





Cédric Calonge

30 mars 2026

Réf. Bien B41023

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

Agent commercial indépendant de SAS
Immobilier Email - EI
RSAC 48159340800059

