

# EXPOSÉ

HÔTEL/RESTAURANT RENTABLE DANS LA  
RÉGION DU LAC DE MORAT

RUE DE LA GARE 2, 1786 SUGIEZ



## VOTRE RÊVE D'ÊTRE PROPRIÉTAIRE D'UN HÔTEL-RESTAURANT

Assurez-vous un hôtel-restaurant à haut rendement. Bien entretenu, unités supplémentaires louées en permanence, idéal pour une gestion autonome.

## UNE SITUATION RECHERCHÉE

L'Hôtel de la Gare est idéalement situé à proximité du lac de Morat/canal de la Broye et de la gare de Sugiez.

## UNE EXPÉRIENCE MODERNISÉE

Après d'importants travaux d'agrandissement et de rénovation, l'Hôtel de la Gare se présente sous un nouveau jour.

# Votre entrée dans l'hôtellerie :

Profitez de l'opportunité rare de devenir propriétaire d'un hôtel-restaurant entièrement équipé et bien établi. Situé dans une région touristiquement attractive (Mont-Vully, Morat, etc.), cet objet offre un énorme potentiel de croissance. Les revenus locatifs supplémentaires générés par les locaux d'habitation et commerciaux assurent une stabilité financière et une indépendance. Saisissez l'opportunité d'investir dans l'avenir !



# PLACEMENT DE CAPITAUX RENTABLE



La vue panoramique sur le Mont Vully depuis les chambres de l'hôtel est exceptionnelle



Assurez-vous une excellente opportunité d'investissement avec l'Hôtel de la Gare. Cet hôtel bien établi affiche un taux d'occupation constamment élevé et un rendement intéressant. Avec 24 chambres et un concept d'exploitation efficace - frais de personnel réduits au minimum et blanchisserie propre - il optimise les coûts d'exploitation. Des revenus supplémentaires sont générés par des unités d'habitation louées en permanence : 3 appartements, 3 studios, 2 chambres pour le personnel, 2 garages et un grand débarras. Idéal pour les investisseurs ou pour une utilisation personnelle.



**POINT DE DÉPART IDÉAL  
POUR DES EXCURSIONS**



**UNE EXCELLENTE BASE  
POUR LES SÉJOURS  
DE WEEKEND**

# FAITS ET CHIFFRES



## Objet

Entreprise de restauration avec hôtel,  
appartements et studios  
Terrain n° 506



## Adresse

Rue de la Gare 2  
CH-1786 Sugiez



## Année de construction/transformation (selon l'ECAB)

Année de construction : 1907/2003/2014  
(bâtiment n° 2 / restaurant, appartement,  
studio, chambre d'hôtel)

Année : 1976/2004/2020 (Bâtiment n° 2 A /  
appartement, studio, chambre d'hôtel)

Année : 2004 (bâtiment n° 2 B / garage)



## Volume (selon l'ECAB)

Bâtiment n° 2 : 4'310 m<sup>3</sup>

Bâtiment n° 2 A : 2'329 m<sup>3</sup>

Bâtiment n° 2 B : 205 m<sup>3</sup>



## Surfaces

Surface du terrain : 2'486 m<sup>2</sup>  
(selon le registre foncier)



**Places de parking extérieures**  
suffisamment disponible



## Garages (n° 2 B)

2



## Prix de vente indicatif

CHF 2'880'000



## Concept d'espace

Restaurant

Hôtel

Studios

Appartements



## Date de prise en charge

sur rendez-vous



## Chauffage

Chauffage au mazout



## Répartition de la chaleur

Radiateurs



## Investissements

- 2003 Restaurant (bâtiment n° 2, rénovation cuisine / appartements)
- 2004 Hôtel (bâtiment n° 2 A, rénovation et surélévation, 1 x 3-pièces, 2 studios et 7 chambres d'hôtel)
- 2014 Transformation de l'hôtel (bâtiment n° 2, transformation du bar, 9 chambres d'hôtel / 1 studio)
- 2020 Construction d'un nouvel hôtel (bâtiment n° 2 A, 8 chambres d'hôtel)
- 2020 Installation PV (15 kWp) sur le nouveau bâtiment de l'hôtel



## Vos avantages

- **situation recherchée**
- **bien desservi par les transports en commun**
- **1 min. à pied de la gare de Sugiez**
- **5 min. jusqu'au canal de la Broye**
- **Appareils de réfrigération (restaurant-cuisine) avec récupération de chaleur moderne**

# INVESTISSEMENT HÔTELIER RENTABLE À PROXIMITÉ DU CÉLÈBRE MONT-VULLY ET CANAL DE LA BROYE

Découvrez le potentiel financier de l'Hôtel de la Gare qui est actuellement géré efficacement grâce à un personnel réduit. Avec ses propres services de blanchisserie et des locaux loués en dur tels que des appartements, des studios et des garages, il offre un investissement sûr et rentable. Parfait pour les hôteliers en herbe ou expérimentés.

« ENFIN MON RÊVE SE RÉALISE »



**Prix indicatif de vente : CHF 2'880'000**



**Hôtel** : 24 chambres d'hôtel entièrement équipées, blanchisserie indépendante

**Restaurant (avec four à pizza au bois)**

**Nombre de places assises :**

Petite salle : env. 40

Salle de restaurant : env. 50

Terrasse : env. 50

**Appartements :**

2 x appartement de 3 pièces

appartement de 7 pièces

**Studios :**

3 studios-appartements

**Chambres du personnel :**

2 chambres du personnel

**Débarras** : Un grand débarras

**Garages** : 2 garages pour voitures

Il y a suffisamment de places de parking



# IMPRESSIONS

Restaurant avec terrasse et chambres d'hôtel



Terrasse



Chambre d'hôtel



Chambre d'hôtel



Douche/WC



Restaurant/Pizzeria



Vue extérieure

« Entre les vignes et le lac »

# LA SITUATION

## Sugiez - Du Mont Vully au lac de Morat

### Situation

Les environs de Sugiez, avec le lac de Morat et le Mont Vully, offrent une grande variété de loisirs et de manifestations culturelles. La petite vieille ville de Morat occupe une place de choix dans l'histoire de la Suisse.

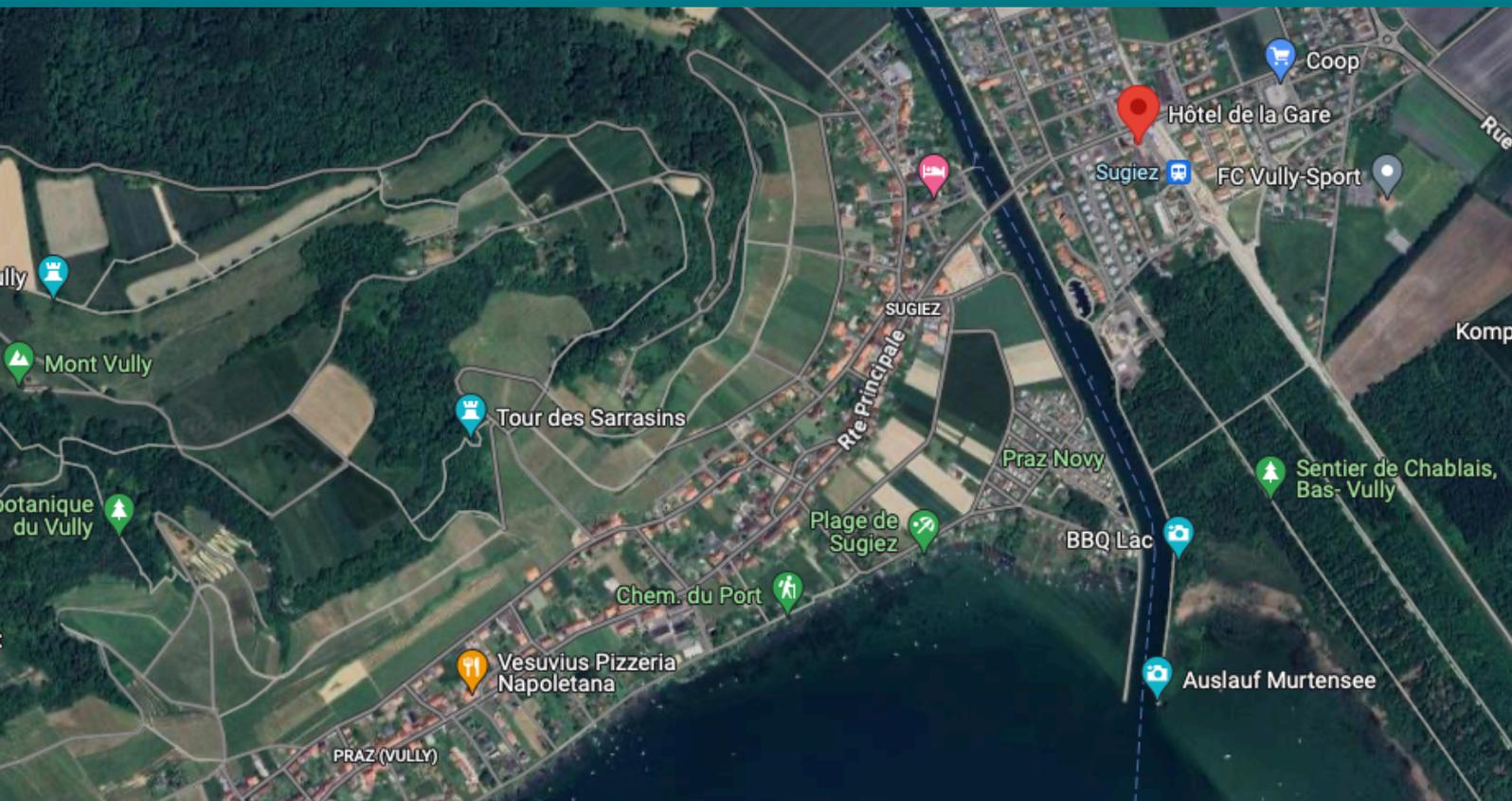
### Services

Plusieurs possibilités d'achat, facilement accessibles à vélo ou à pied.

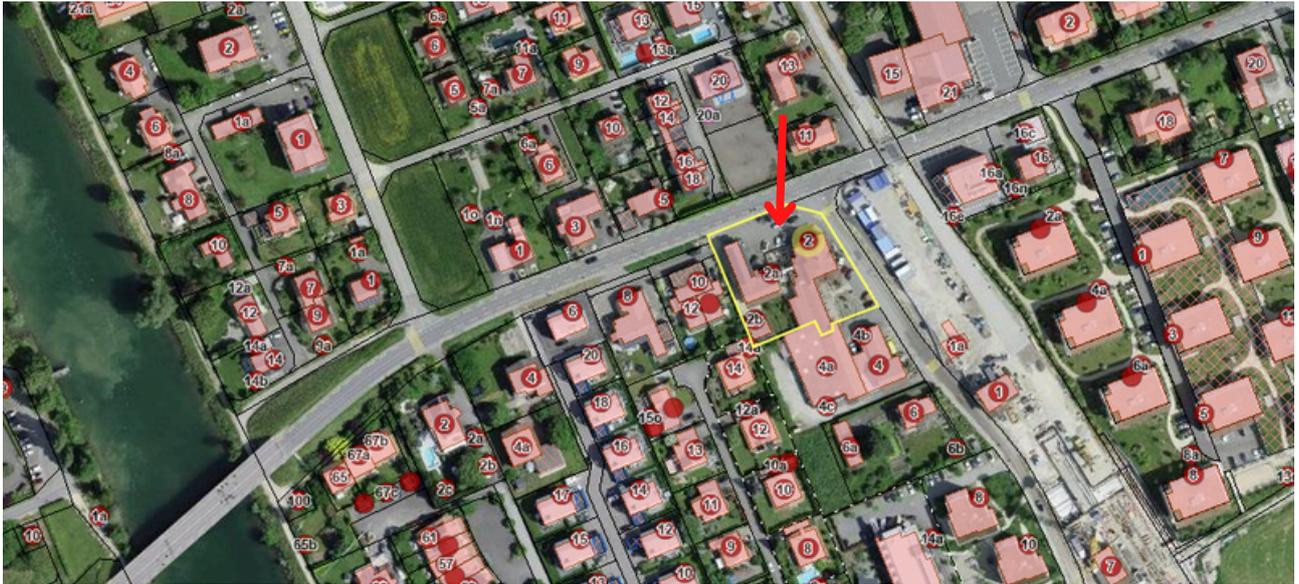
### Navigation, randonnées et tours à vélo

Profitez de belles croisières sur les lacs de Morat, Neuchâtel et Bière. Explorez à pied les chemins pittoresques autour du Mont Vully ou découvrez à vélo les paysages variés du plat pays lacustre. Un paradis pour les vacanciers actifs et les amoureux de la nature.

L'accès aux transports et aux transports publics est très bon.



# MENSURATION OFFICIELLE



## CONDITIONS DE VENTE

### **Etat de la remise**

L'objet de l'achat est remis dans son état actuel. En principe, sans travaux de construction.

### **Modalités de paiement**

Premier acompte lors de la réservation écrite

Deuxième acompte à la date de l'acte notarié

Paiement du solde lors de la remise des avantages et des risques

### **Frais de mutation**

Les frais de mutation d'environ 4% (droits de mutation, frais de registre foncier et de notaire) du prix d'authentification sont à la charge des acheteurs.

### **Impôt sur les gains immobiliers**

L'impôt sur les gains immobiliers est à la charge du vendeur et est assuré par le notaire.

Nous souhaitons attirer votre attention sur le fait que des modifications de la loi sur les droits de mutation sont entrées en vigueur en 2024. Vous pouvez consulter les informations détaillées concernant ces modifications sur le site officiel du canton de Fribourg : [https://bdlf.fr.ch/app/de/texts\\_of\\_law/635.1.1/versions/7953](https://bdlf.fr.ch/app/de/texts_of_law/635.1.1/versions/7953)

# VENTE

## **Prix de vente indicatif**

Le prix indicatif de vente fixé pour ces biens immobiliers est de CHF 2'880'000. Nous nous réservons expressément le droit de procéder à des ajustements de prix.

## **Procédure et déroulement de la vente**

Si vous avez une intention d'achat concrète, nous vous fournirons des informations détaillées sur les transactions commerciales (hôtels, restaurants, appartements et studios).

Ensuite, vous pouvez nous envoyer une offre d'achat par e-mail avec des informations sur vous-même, le prix d'achat, la date de reprise possible et une preuve de financement. En cas d'offres équivalentes, les fournisseurs se réservent le droit de négocier individuellement le prix d'achat avec les acheteurs. Après avoir reçu l'adjudication, les acheteurs et les vendeurs se mettent d'accord sur les dates de signature du contrat de vente et de transfert de propriété.

### **Note :**

Les informations contenues dans cette brochure de vente ne sont fournies qu'à titre d'orientation générale et sans garantie. Elles sont fournies à titre indicatif.

# VOTRE CONTACT



## IMMO-BAUKONZEPT GMBH, URS KALTENRIEDER

Chaque bien immobilier est unique. Pour moi, le vendeur et l'acheteur sont au centre de mes préoccupations. Je suis à vos côtés en tant que conseiller lors de l'achat ou de la vente, en tant qu'intermédiaire et en toute équité. Grâce à ma longue expérience dans la médiation immobilière, je suis conscient de ma responsabilité envers vous et je la vis au quotidien.

Vous souhaitez obtenir un résultat optimal lors de la vente de votre bien immobilier ? Nous créons pour vous un exposé individuel et attrayant.

Mes coordonnées :

Immo-Baukonzept GmbH  
**Urs Kaltenrieder**  
**Propriétaire de l'entreprise**  
**Expert immobilier, planificateur**  
**diplômé en technique du bâtiment ES**  
Rue de Berne 30  
3280 Morat  
Tél. 026 672 10 71  
Mobile (direct) 079 538 10 71  
info@immobaukonzept.ch

