



Entièrement remis à neuf (murs et fonds)

En centre-ville

Avec parkings à proximité

Boutique d'angle

Terrasse privative (et poss. de terrasse publique)

Sites touristiques à proximité

Environnement très commercial

Le Cabinet vous propose à la vente un établissement, situé au cœur d'Épernay, qui s'est imposé comme un acteur singulier dans le secteur de la petite restauration. Alliant épicerie fine, cave à vins, et déjeuners ou brunchs sur le pouce, le lieu propose une offre gourmande et conviviale, mettant en valeur les produits du terroir français.

L'entreprise se distingue par une approche locavore et raisonnée. Le fromage, véritable produit phare, est accompagné de charcuteries artisanales, de tartinables, de confits, de vins, champagnes, bières et cidres locaux. Cette offre évolue au gré des saisons, garantissant fraîcheur et authenticité.

L'établissement propose également des assiettes apéritives, des plateaux mêlant fromages et charcuterie ainsi que deux espaces dégustation, à l'extérieur avec une très jolie terrasse privative, ou à l'intérieur avec une décoration très cosy.

Les exploitants bénéficient d'une excellente réputation auprès de leur clientèle. Les avis sur TripAdvisor témoignent d'une satisfaction élevée, soulignant la qualité des produits, l'accueil chaleureux et l'ambiance conviviale. Il est également recommandé par des guides tels que le Petit Futé, qui le décrit comme un lieu proposant une cuisine française de qualité, à base d'ingrédients locaux finement sélectionnés.

L'entreprise est bénéficiaire et les murs, détenus par une SCI, sont également vendus par les propriétaires. Si le RDC est dédié à l'exploitation commerciale, l'immeuble bénéficie aussi d'une magnifique cave voutée et d'un grand logement de fonction avec une entrée indépendante.

Chiffre d'Affaires HT 2024 : **entre 150 et 174 K€**EBE retraité ou EBITDA : **entre 75 et 99 K€** Tranche d'effectifs : **Gérance en couple**Montant du loyer annuel H.T. (hors charges) : **N.S. soit 0,00 € mensuels**Marché ou zone de chalandise : **Local (bassin d'implantation) + Touristes**État du matériel et des agencements : **Neufs** État des locaux : **Neufs / refaits à neuf****Référencé sous le n° : 132307211**Honoraires de négociation TTC : **42 000,00 €**TVA récupérable sur honoraires : **7 000,00 €**

Prix fonds et murs (y.c. honoraires TTC) : 652 000,00 €

*Photo non contractuelle*

Année de création de l'entreprise :
2021

Épicerie fine / Bar à vins / Petite Restauration à Epernay

Chiffre d'Affaires HT 2024 :	entre 150 et 174 K€
Marge brute :	entre 100 et 124 K€
Résultat d'exploitation :	entre 20 et 29 K€
EBE retraité :	entre 75 et 99 K€
Stocks à reprendre :	inférieur à 20 K€

Quelques informations importantes :

(Les photos sont disponibles à l'adresse : <https://casr.eu/132307211>)

Code NAF =	5610A - Restauration traditionnelle
Marché (zone de chalandise) :	Local (bassin d'implantation) + Touristes
Horaires d'ouverture :	Du mardi au samedi 9h30-20h00 et dimanche matin
Site WEB / Type de site :	oui / de type vitrine
Forme de commerce / entreprise :	Entreprise indépendante
CA composé (à + de 15 %) de commissions :	non - Estimation recettes encaissées : similaires au CA TTC
Rémunération dirigeant(s) incluse dans le résultat :	oui y compris cotisations loi Madelin éventuelles
Montant au bilan des dépôts (Tabac, Presse...), crédits fournisseurs déduits :	N.S.
Surface dédiée à l'activité hors annexes : environ	57 m² pour une surface globale de 305 m²
État du matériel et des agencements :	Neufs État des locaux : Neufs / refaits à neuf
Logement de fonction :	oui
Montant du loyer annuel H.T. (hors charges) :	N.S. soit 0,00 € mensuels
Aspect juridique de la cession :	Vente murs et fonds
Budget global à financer (y.c. stocks, travaux éventuels, impôts, et frais en sus) :	724 000,00 €
Estimation de l'apport minimum en fonds propres nécessaire :	100 000,00 €

Prix fonds et murs (y.c. honoraires TTC) : 652 000,00 €