



REPRISE D'UNE ACTIVITÉ DE CHAMBRES D'HÔTES DANS LE CHER

Vous souhaitez changer de vie et vous installer dans un lieu propice au calme, à la détente et aux loisirs ?

Nous vous présentons une opportunité en or pour sauter le pas ! 5 jolies chambres d'hôtes à la campagne, avec un parc de 2 hectares et cerise sur le gâteau, une luxueuse piscine chauffée !



Descriptif :

- L'établissement «les châtelains»

Situé dans la province historique du Berry, à 2h30 de Paris en voiture et 1h15 d'Orléans, ce domaine à l'écart de l'agitation s'étend sur 1,8 hectares de terrain arboré et clôturé.

Implanté dans la commune de Ennordres, ces chambres d'hôtes sont au carrefour d'une région riche de son terroir et en charmants villages favorables au tourisme. Entre les vignobles de Sancerre et Menetou-Salon, les villes de Bourges et d'Aubigny-sur-Nère, la Route Jacques Cœur et ses nombreux châteaux, cette maison d'hôtes est parfaitement localisée. Ce n'est donc pas

sans raison si celle-ci est labellisée Gîtes de France 4 épis et sélectionnée dans les Guides Michelin Rouge et Escapades en Chambres d'Hôtes.

- Les maisons

Entourées d'un jardin arboré et de champs de blé à perte de vue, chaque bâtisse a une vue imprenable sur la paisible campagne environnante.

- Pour les propriétaires :

Le bâtiment d'habitation est d'une superficie de 480 m² sur 2 niveaux avec terrasses à l'avant et à l'arrière. Assez grand pour accueillir une famille nombreuse, il comprend au rez-de-chaussée avec un séjour-salle à manger, un salon, une cuisine, 3 chambres, une salle d'eau avec toilettes, une buanderie avec douche et toilettes, et une cave. Au 1er étage, un bureau, une chambre parentale avec salle de bains intégrée et toilettes, une salle d'eau avec toilettes, 1 chambre, 1 salle TV, et une pièce à usage de grenier.

- Les chambres d'hôtes

Le bâtiment des chambres d'hôtes, d'une superficie de 240 m² (+ 30 m² chaufferie rangement) est composé de cinq chambres spacieuses comprenant chacune leur salle d'eau avec douche et toilettes privés. Ces espaces intimes et bien dimensionnés permettent aux voyageurs de passage de pleinement se reposer et d'apprécier leur séjour.

Chaque chambre a été décorée à la chaux et de façon distincte et originale par les propriétaires.

La Chambre 1900 est lumineuse avec ses portes fenêtres donnant sur le jardin et la campagne et spacieuse (30 m²), cette chambre vous emmène au début du 20^{ème} Siècle avec son mobilier de style au charme rétro en palissandre et citronnier.



La Chambre Berry est plus moderne mais toujours aussi spacieuse (30 m²) et lumineuse avec un lit de 160 cm et un coin salon.

La Chambre Brittany est une suite familiale (52 m²) décorée dans le style écossais. Elle peut accueillir 2 à 4 visiteurs et se compose de 2 chambres :

- la chambre principale avec lit de 160 cm a un coin salon et une terrasse extérieure privative avec salon de jardin, accès au parc et à la piscine.
- la deuxième chambre offre 2 lits de 90 cm ou un lit de 180 cm.

La Chambre Jouy est plus petite, 22 m² avec lit de 160 cm et décorée par des angelots et des coquelicots.

La Chambre Méditerranée est aux couleurs du Sud. Cette chaleureuse suite familiale de 45 m² peut accueillir de 2 à 4 personnes. Il y a un confortable lit à baldaquin de 180 cm dans la chambre principale avec un coin salon, et une terrasse extérieure privative avec salon de jardin assorti donnant sur le parc et la piscine. La petite chambre est équipée de deux lits de 90 cm.

- Le bâtiment de la table d'hôtes (240 m²)

Ce bâtiment de caractère se compose d'un salon de 50 m² avec cheminée à foyer ouvert, d'une salle à manger de 36 m² pour les petits déjeuners et les dîners et d'un office de 17 m². Il permet d'accueillir les hôtes pour le service du petit-déjeuner et pour une activité de table d'hôtes qui peut être relancée par l'acquéreur.



Le potentiel des chambres d'hôtes : le résultat positif d'une région touristique attractive et d'un service de qualité

La maison d'hôtes est actuellement en activité 10 mois dans l'année avec un taux de remplissage de 90 % en haute saison et 70 % en moyenne saison. Elle attire notamment une clientèle issue de l'événementiel mais également une clientèle étrangère qui apprécie particulièrement le calme et la tranquillité et l'espace à disposition. Le tourisme d'affaires vient compléter le panel de clientèle. Le taux de fidélisation est important. Les canaux de commercialisation sont développés et à renforcer. Des réservations pour la saison 2021 sont déjà enregistrées !

Des développements à évaluer

Des possibilités passionnantes de développement sont à étudier pour les futurs repreneurs :

- Les tables d'hôtes seraient à relancer,
- Un atelier de 100 m² (adjacent au bâtiment de la table d'hôtes) sur 2 niveaux pourrait être transformé en gîte pour 5 personnes,
- L'installation d'un espace bien-être (fitness, sauna...),
- L'aménagement de la grange pyramidale.

Les atouts de ce projet de chambre d'hôtes

« Les Châtellains » est un domaine très bien agencé pour les couples et les familles désirant vivre à la campagne, dans une région pleine d'histoire.

Reprendre un service de chambre d'hôtes n'est pas une mince affaire mais c'est un travail accessible sans formation préalable et en tant que futur acquéreur, vous pourrez bénéficier d'une aide pour votre projet d'installation et de développement touristique. En effet, l'équipe de l'organisme Tourisme et Territoires du Cher vous accompagnera avec ses services alliant développement, communication et commercialisation.

Avec son terrain et ses bâtiments bien entretenus, le prochain propriétaire pourra rapidement prendre les rênes de cet établissement.

Le quotidien et la gestion d'une maison d'hôtes un projet adapté à tous profils

La gestion de ces chambres d'hôtes ne requiert pas de compétences particulières. Avant tout, il faut savoir s'ouvrir aux autres, être disponible, souriant, agréable et avoir le goût des échanges et de la communication.

Votre quotidien

Vous aurez selon votre organisation 4 missions principales :

- l'entretien des chambres et des espaces communs,
- l'entretien du jardin et de la piscine,
- la gestion des réservations, des arrivées et des départs,
- l'organisation des repas (petit déjeuner/dîner) selon les formules de séjour que vous mettrez en place,
- l'administratif en fonction notamment du choix de structure juridique que vous ferez.

Naturellement, en tant qu'hôte(s), vous serez libre de rythmer vos journées en fonction de vos envies et de mener à bien votre activité en complète autonomie.