

# À VENDRE

Café-restaurant | env. 100 m<sup>2</sup> au total (restaurant, carnotzet & cave)



# LEYTRON

Route de Saillon 1 · 1912 Leytron

Dernier lot disponible — établissement de village  
à reprendre ou à reconvertir, 2 places de parc comprises

PRIX DE VENTE

## CHF 298'000.-

Carnotzet, cave et 2 places de parc compris

**ASAN IMMO**

Faites comme chez vous !

Pour plus d'informations, contactez-nous

078 653 14 59 · [info@asan-immo.ch](mailto:info@asan-immo.ch)

## PRÉSENTATION DU BIEN

# CAFÉ-RESTAURANT « LES VERGERS »

Au cœur de Leytron, sur la Route de Saillon 1, le café-restaurant « Les Vergers » — qui donne son nom à l'immeuble — est le dernier lot encore disponible. Véritable institution locale, il réunit un établissement d'environ 63 m<sup>2</sup>, un carnotzet d'environ 22 m<sup>2</sup> et une cave, soit environ 100 m<sup>2</sup> au total, avec deux places de parc comprises.

Après la vente de tous les autres lots de l'immeuble, il ne reste plus que celui-ci : un établissement connu et fréquenté depuis des générations, en activité, qui peut être repris tel quel ou repensé selon votre concept.

Le bistrot réunit un café-bar convivial au comptoir en bois. La petite salle à manger annexe, aux poutres apparentes et au parquet, offre un volume modulable — elle peut rester une salle ou devenir une cuisine. Un carnotzet d'environ 22 m<sup>2</sup> et une cave complètent l'ensemble, pour une surface totale d'environ 100 m<sup>2</sup>.

Le commerce comprend un accès aux WC et à un local de stockage avec congélateur et réfrigérateur, tous deux au sous-sol, ainsi qu'un petit espace extérieur en façade. Deux places de parc (valeur CHF 40'000.-) sont comprises dans le prix, et huit places communales en zone bleue — 1h gratuite — se trouvent juste à côté.

Emplacement stratégique : à la sortie de l'autoroute, Leytron se situe sur l'axe menant à Chamoson, Saillon et ses Bains, ainsi qu'à Ovronnaz et sa station thermale. Le secteur compte par ailleurs très peu d'offre de restauration rapide, avec environ 400 élèves regroupés dans les écoles et le cycle de la région.

**100**

M<sup>2</sup> AU TOTAL

**63**

M<sup>2</sup> RESTAURANT

**22**

M<sup>2</sup> CARNOTZET

## AVANT-GOÛT — DÉCOUVREZ L'INTÉRIEUR



Le bistrot



Le bar



La salle annexe

## DÉCOUVREZ TOUS LES DÉTAILS DANS LES PAGES SUIVANTES

Le bar & le bistrot · La salle annexe · Le carnotzet · Situation · Prix

L'ÉTABLISSEMENT

# LE CAFÉ & LE BAR



La salle principale du bistrot



Point de vue de l'entrée



Le bar

## UN LOCAL MODULABLE, PRÊT POUR VOTRE CONCEPT

Bistrot & bar · Salle annexe · Carnotzet · Parking compris

L'ÉTABLISSEMENT

# LA SALLE ANNEXE



Petite salle à manger annexe — poutres et parquet



Modulable : salle ou cuisine selon votre concept

L'ÉTABLISSEMENT

# LE CARNOTZET



Le carnotzet voûté en pierre, avec sa cheminée



Un espace convivial d'environ 22 m<sup>2</sup> pour les groupes

## PRESTATIONS

# POINTS FORTS



LE BAR & LE BISTROT



LA SALLE ANNEXE — MODULABLE EN CUISINE

## RÉCAPITULATIF DES PRESTATIONS

- Dernier lot de l'immeuble
- Café-restaurant env. 63 m<sup>2</sup>
- Carnotzet env. 22 m<sup>2</sup> en plus
- Cave comprise
- Surface totale env. 100 m<sup>2</sup>
- Local commercial de plain-pied
- En activité — reprise possible
- Idéal fast-food / pizzeria
- Bistrot + petite salle annexe
- Salle annexe → cuisine possible
- Comptoir bar convivial
- Ambiance bistrot & décor sportif
- Poutres apparentes & parquet
- WC au sous-sol
- Stockage: congélateur & frigo
- 2 places de parc comprises
- 2 places en sus à CHF 20'000.-
- 8 places bleues à côté (1h)
- Petit espace extérieur (2 tables)
- Sur l'axe principal du village
- Coop juste en face
- Sortie A9 à proximité
- Axe Saillon & Ovronnaz
- Travaux via Asan Construction

## SITUATION PRATIQUE À LEYTRON

Leytron, à la sortie de l'autoroute, entre Sion et Martigny :  
sur l'axe vers Chamoson, Saillon et ses Bains, Ovronnaz et sa station thermale.

### EMPLACEMENT

Axe principal

### PARKING

2 + 8 bleues

### COMMERCES

Coop en face

### AUTOROUTE

A9 à ~5 min

**A9 sortie proche • COOP en face • SAILLON ~6 km • MARTIGNY ~12 km**

## PRIX & CONTACT

# PRIX DE VENTE DÉTAILLÉ

|                                                                      |                     |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Café-restaurant, carnotzet & cave — env. 100 m <sup>2</sup> au total | CHF 298'000.-       |
| 2 places de parc comprises dans le prix                              | Valeur CHF 40'000.- |
| Places de parc supplémentaires (2 disponibles)                       | CHF 20'000.-/pce    |

## PRIX DE VENTE

# CHF 298'000.-

Carnotzet et 2 places de parc compris. 2 places supplémentaires à CHF 20'000.-/unité.

## DERNIER LOT

Seul encore disponible

## EMPLACEMENT

Axe stratégique

## POTENTIEL

Fast-food, pizzeria...

Dernier lot encore disponible : un établissement de village au caractère affirmé, en activité, avec carnotzet, cave et deux places de parc comprises — environ 100 m<sup>2</sup> au total. Un emplacement stratégique sur l'axe des Bains de Saillon et d'Ovronnaz — à exploiter ou à investir.

### POUR PLUS D'INFORMATIONS OU UNE VISITE

# ASAN IMMO

Faites comme chez vous !

### CE QUE COMPREND CE BIEN

- Dernier lot disponible de l'immeuble
- Café-restaurant env. 63 m<sup>2</sup>
- Carnotzet env. 22 m<sup>2</sup> + cave (~100 m<sup>2</sup>)
- 2 places de parc comprises (CHF 40'000.-)
- 8 places bleues à côté — 1h gratuite
- Idéal reprise ou fast-food / pizzeria
- WC & stockage (congélo + frigo) au sous-sol
- 2 places supplémentaires à CHF 20'000.-

### VISITE

Sur rendez-vous

### DOCUMENTS

Plans & détails sur demande

### DISPONIBLE

Bien à vendre maintenant



### VOTRE INTERLOCUTEUR

Hasan Kizildag

078 653 14 59

Tél. & WhatsApp

info@asan-immo.ch

À VENDRE • ROUTE DE SAILLON 1 • 1912 LEYTRON

# CHF 298'000.-