

Excellente opportunité d'investissement & changement de vie

Thai Garden — Restaurant · Bar · Résidence · Gîte de charme — Resteigne, Ardennes



PRIX DE VENTE

575 000 €

Entièrement meublé & équipé — reprise dès le lendemain

420 m²

Surface

3 entités

Distinctes

1h15

Bruxelles

LES 3 ENTITÉS DU DOMAINE

ENTITÉ 1 Restaurant & Bar Terrasse & Pétanque

Surface

115 m² + 175 m² ext.

CA potentiel

~200 000 € / an

ENTITÉ 2 Gîte & Chambres d'Hôtes · Booking 9.1/10

Surface

105 m² · Jacuzzi 6 pl.

Revenus locatifs

20-35 000 € / an

ENTITÉ 3 Résidence Privée 4 ch. · Terrasse 2026

Surface

160 m² plain-pied

Usage

Logement inclus

1 Situation Géographique

Au carrefour de l'Europe — nature absolue, accessibilité remarquable

Posé à la frontière enchantée des Ardennes et de la Famenne, le Thai Garden conjugue deux atouts que l'on croit rarissimes : l'immersion totale dans une nature verdoyante préservée, et l'accessibilité à toutes les grandes capitales européennes. En moins d'une heure et quart, Bruxelles, Liège et Luxembourg sont à portée de volant. Et pourtant, ici, on respire. Vraiment.



Le domaine Thai Garden et son environnement naturel — Resteigne, Ardennes belges

5 min	Commerces, boulangeries, supermarchés	1h15	Bruxelles · Luxembourg · Liège
10 min	Han-sur-Lesse — Grottes & Parc animalier	1h30	Anvers (BE) · Maastricht (NL)
15 min	Rochefort — Abbaye Trappiste & Festival du Rire	1h45	Aix-la-Chapelle (DE) · Metz (FR)
15 min	Château Lavaux-Sainte-Anne · Euro Space Center	2h15	Breda (NL) · Lille (FR)
30 min	Dinant — Meuse, Falaises, Citadelle	2h45	Rotterdam (NL)
45 min	Durbuy — plus petite ville du monde	3h30	Amsterdam (NL) · Paris (FR)



Paysages ardennais — forêts, air pur, sérénité à quelques minutes des commerces

■ **THAI GARDEN — Resteigne (Tellin), 6927**

Dossier de vente confidentiel

■ **Pourquoi cet emplacement est une chance unique**

- ✓ Bassin de 15 millions d'habitants en moins de 2h de route
- ✓ Situé entre un parc de 200 chalets et un camping communal
- ✓ Forêts, rivières, paysages — nature ardennaise préservée
- ✓ Zone de loisirs classée — exploitation commerciale autorisée
- ✓ Région touristique en plein essor, fréquentation en hausse
- ✓ Voisinage néerlandophone & francophone chaleureux et fidèle
- ✓ Han, Rochefort, Dinant, Durbuy — destinations phares
- ✓ Domiciliation sur place possible — une vraie liberté de vie



www.brulins.be

0470/08.06.76



Vue aérienne annotée — Restaurant, Terrasse, Gîte, Pétaque, 30 panneaux PV en toiture · Tél. : 0032/470/08.06.76 · www.brulins.be

420 m²

Surface totale

Restaurant ·
Résidence · Gîte ·
Annexes

**30
panneaux
PV**

Énergie solaire

Factures quasi
nulles

575 000 €

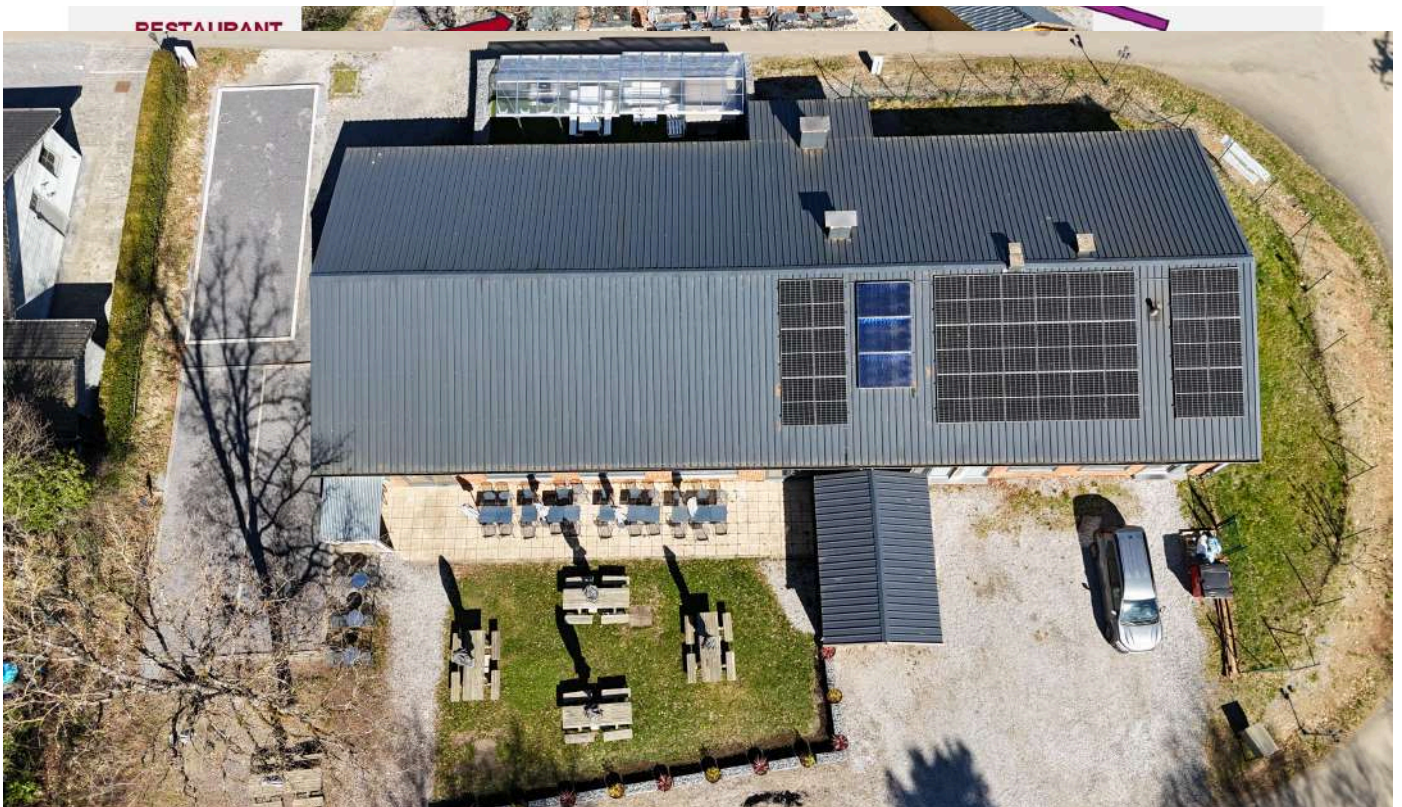
Prix tout inclus

Mobilier &
équipements
compris

1h15

de Bruxelles

15 M d'habitants
en 2h



2

PARTIE 2 · 5

Le Restaurant & Bar

115 m² — Un outil professionnel complet, un potentiel commercial immense

Un restaurant-bar-terrace niché au coeur de l'Ardenne/Famenne. Actuellement ouvert seulement 70 jours par an (c'est une activité complémentaire des propriétaires qui ouvrent sur leurs jours de congé), cet établissement offre une cuisine thai et une petite restauration, afin de combler tout le monde. Une clientèle fidèle et un flux constant de nouveaux clients rendant le potentiel à l'année COLOSSAL. Cette affaire qui tourne n'attend plus que vous !



Salle de restaurant et bar — décoration soignée, ambiance chaleureuse et authentique

35 places

Couverts intérieurs

Salle
bar/restaurant 65
m²

75 places

Extérieur

Terrasse, pelouse
& graviers 175 m²

28 m²

Cuisines

Cuisine pro 20 m²
+ préparation 8 m²

~200 000 €

CA potentiel/an

75 jours/an
seulement
actuellement !

- Bar/restaurant : **65 m²**
- Cuisine professionnelle : **20 m²**
- Cuisine préparation : **8 m²**
- Terrasse couverte : **52 m²**
- Pelouse et graviers : **175 m²**
- 6 tables pique-nique 8p · 10 parasols
- 3 terrains de pétanque privés
- Cuisine thaïe et petite restauration unique dans la région
- 75 jours/an — demande non satisfaite
- Cours de cuisine offerts au repreneur
- Accompagnement reprise sans rupture
- Clientèle locale + 200 chalets captifs
- Terrasse 175 m² idéale pour l'été
- Clientèle FR et NL fidélisée





Terrasse couverte, espace extérieur pétanque et équipements — tout inclus dans la vente

■ Un potentiel inexploité à saisir d'urgence

Actuellement ouvert 4 à 6 heures par jour seulement — quand les propriétaires peuvent prendre congé. Pourtant, les demandes d'ouverture plus fréquentes sont nombreuses et répétées. Un exploitant à temps plein pourrait aisément atteindre 200 000 € de chiffre d'affaires annuel. Le marché est là. La clientèle est là. Il ne manque que vous.

3 La Résidence Privée

160 m² — Ultra-isolée, équipée, jardin clôturé, terrasse Thermowood 2026

Vivre ici, c'est choisir la qualité de vie dans sa plus belle expression. Une maison de 160 m² de plain-pied, dotée d'une isolation bio-énergie hors normes, entourée d'un jardin clôturé de 140 m² avec terrasse neuve et pergola. Un refuge de verdure que vous appellerez « chez vous » dès le premier soir.



- **30 cm ouate de cellulose** au plafond
- **Triple vitrage** sur toutes fenêtres ET portes
- Poêle hydro Edilkamin pellets — chauffage central
- Boiler solaire **300 litres** + appoint électrique
- 3 panneaux solaires eau chaude
- Chape isolante sur 105 m²

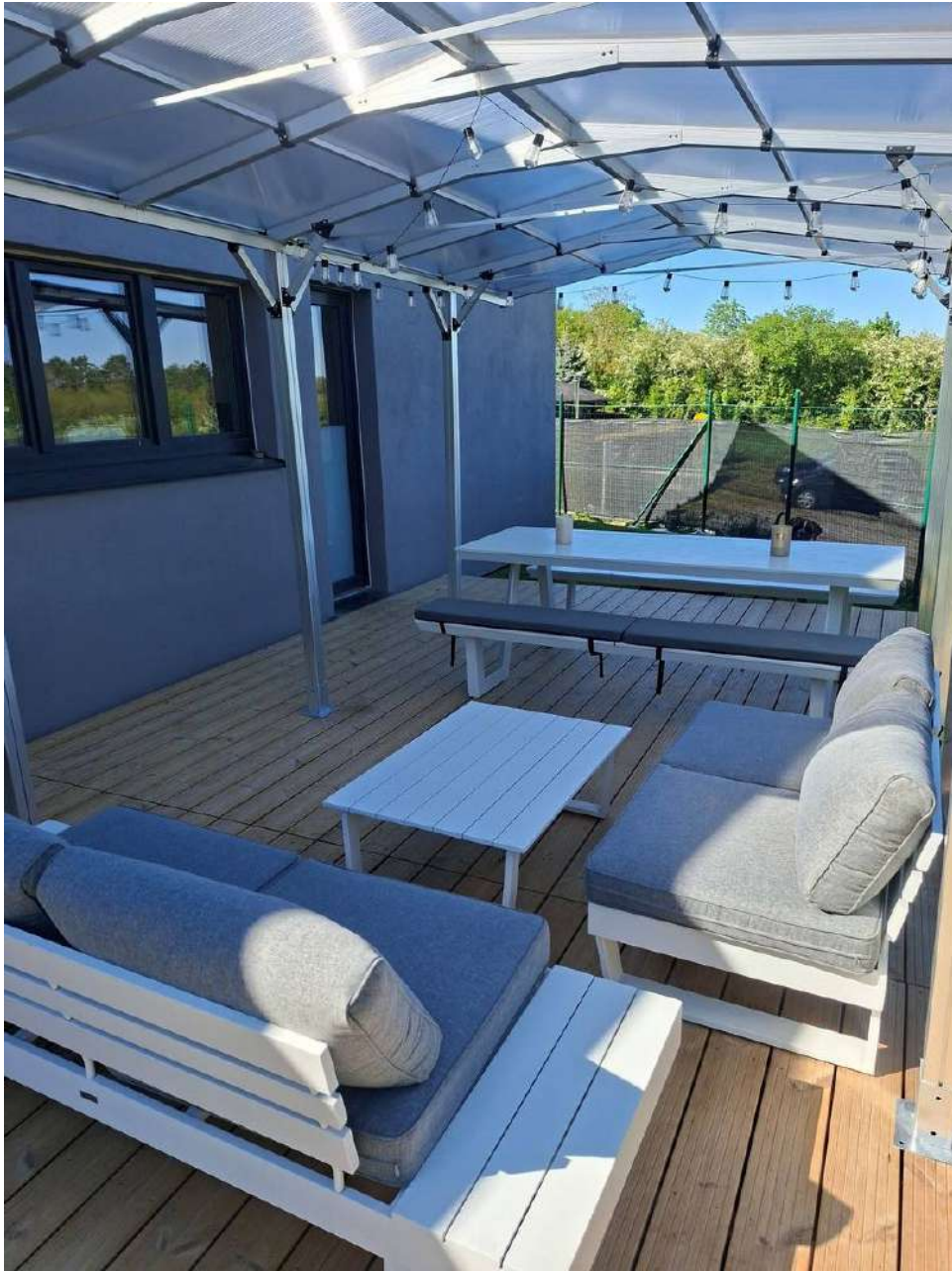
- 4 chambres (3 lits + 1 salon/canapé-lit)
- 3 salles d'eau avec WC
- Frigo/congélateur américain + 5 taques gaz
- Lave-vaisselle, micro-ondes, grand évier
- Nombreux rangements intégrés
- Entièrement meublé — prêt à habiter
- Jardin clôturé avec grande niche isolée



Douche hammam et salle de bain — équipements modernes et de qualité



Buanderie équipée et façade extérieure



Terrasse Thermowood neuve (mars 2026, longévité 20 ans) — pergola, salon de jardin aluminium, guirlandes

4

PARTIE 4 · 5

Le Gîte & Chambres d'Hôtes

105 m² · Booking.com 9.1/10 · Jacuzzi Hot Spring Flair 6 places inclus

Deux chambres lumineuses, cuisine équipée, et surtout — une terrasse de 45 m² avec jacuzzi Hot Spring Flair 6 places, pergola double et verdure ardennaise. Voilà ce qu'attendent vos futurs hôtes. Et ils reviennent. Encore et encore.



Vue générale du gîte — terrasse entourée de gabions, pergola et jacuzzi privatif

THAI GARDEN 6pers



9,1

Les Brûlins 154 154, 6927 Tellin, Belgique · **Emplacement fabuleux!**



6 personnes

Capacité

1 lit double + 1
double + superposés

6 places

Jacuzzi Hot Spring

16 000 € · oct.
2024 · 20 ans de longévité

45 m²

Terrasse privative

Pergola 28 m² ·
gabions · intimité

20-35 000 €

Revenus annuels

Selon configuration
exploitation



Espace extérieur couvert avec barbecue et séjour intérieur



Chambre double et chambre avec lits superposés — confort et lumière naturelle

Booking.com

★★★★★ 9.1 / 10

Google Reviews

★★★★★ 4.7 / 5

Une réputation bâtie sur des années d'accueil chaleureux — transmissible dès la signature.

Équipements inclus

- 2 chambres entièrement meublées
- 2 salles d'eau avec WC
- Cuisine : frigo, taques, four, micro-ondes
- Pergola double 28 m²
- Table 6p + salon extérieur + barbecue
- Faux gazon + gabions — entretien minimal
- Porte-vélos, prises électriques extérieures

5

PARTIE 5 · 5

L'Opportunité Business

Trois scénarios, des revenus dès le premier jour — un cadre de vie à nulle autre pareil

Que vous soyez entrepreneur en quête d'un projet de vie, couple de retraités actifs ou investisseur avisé, le Thai Garden s'adapte à votre vision. Une seule constante : un retour sur investissement remarquable dans un cadre que vous ne voudrez plus quitter.

■■■ Exploitant actif

Restaurant/bar	~200 000 €
Gîte (6 pers.)	20-35 000 €
Logement	Gratuit

CA TOTAL
~235 000 €/an

■ Retraités actifs

Loyer restaurant	1 000 €/mois
Gîte / ch. d'hôtes	2-3 000 €/mois
Logement	Gratuit

REVENU MENSUEL
3-4 000 €/mois

■ Investisseur pur

Restaurant	1 000 €/mois
Logement 4 ch.	1 000 €/mois
Gîte (net frais)	~2 000 €/mois

REVENU MENSUEL
~4 000 €/mois

■ Les 14 raisons de ne pas laisser passer cette opportunité

- ✓ **Reprise immédiate**
tout est prêt, rien à acheter
- ✓ **Restaurant**
potentiel 200 000 €/an, sous-exploité
- ✓ **30 panneaux PV**
énergie quasi gratuite
- ✓ **Jacuzzi Hot Spring 16 000 €**
argument premium
- ✓ **420 m² de plain-pied**
accessibilité totale
- ✓ **1h15 de Bruxelles**
1h30 des Pays-Bas
- ✓ **3 flux de revenus**
distincts et complémentaires
- ✓ **Gîte 9.1/10 Booking**
réputation transmissible
- ✓ **Isolation bio-énergie**
confort thermique exceptionnel
- ✓ **Terrasse Thermowood**
36 m² neuve (2026, 20 ans)
- ✓ **200 chalets voisins**
clientèle captive permanente
- ✓ **575 000 € tout inclus**
prix compétitif
- ✓ **Vidéosurveillance**
sécurité du domaine
- ✓ **Garage 20 m²**
dalle béton, accès direct

■ Une transmission bienveillante et accompagnée

Les propriétaires accompagnent personnellement le repreneur : cours de cuisine thaïe offerts, présentation de la clientèle fidèle, aide aux démarches administratives, mise en relation avec les fournisseurs locaux. On ne cède pas un bien immobilier — on transmet un art de vivre, une réputation et une clientèle. Tout ce qu'il faut pour réussir dès le premier jour.

Une opportunité rare.

Trois entités. Un seul prix.

Un changement de vie.

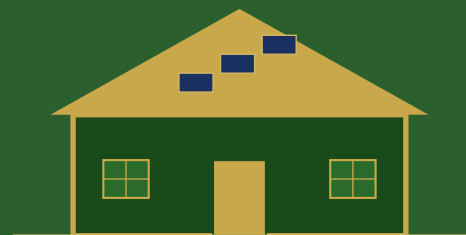
www.brulins.be

0032 / 495 / 53.55.80

Thai Garden — Resteigne (Tellin), Ardennes belges

Arnaud Dotrimont

a_dotrimont@hotmail.com



Thai Garden — Resteigne