

Hôtel restaurant 3* d'environ 30 chambres avec piscine et parking, Limoux (11300)

Annonce **C1332584** postée le **13/novembre/2025**

Description de l'activité

Aude - Limoux (11300) : A vendre les murs et le fonds de commerce d'hôtel-restaurant 3 étoiles. Une demeure majestueuse au cœur du Pays cathare.

Dans un cadre enchanteur chargé d'histoire et de mystères, cet hôtel-restaurant somptueux se dresse dans une bâtie telle une véritable demeure de maître.

Niché dans un village pittoresque du Pays Cathare, ce joyau architectural indépendant et sans enseigne offre une expérience immersive aux visiteurs en quête d'authenticité et de raffinement.

Un établissement prestigieux et élégant avec près de 3000 m² de bâti sur plusieurs niveaux.

Le lieu abrite :

- Une trentaine de chambres aux prestations modernes, avec la possibilité d'en créer d'autres.
- Un hall d'accueil et une immense salle de restauration et de petit-déjeuner, sublimée par une somptueuse cheminée.
- Un patio intimiste, idéal pour les moments de détente (avec possibilité de construire une piscine).
- Trois parkings (un parking souterrain fermé + deux extérieurs).
- Un espace bien-être avec sauna/hammam et une salle de sport.
- Un logement de fonction de 150 m², ainsi que des chambres pour loger du personnel.

Une affaire entièrement rénovée et équipée au maximum ascenseur, clés magnétiques, chambre PMR : Tout a été pensé pour le confort des clients et la gestion optimale de l'hôtel.

- Exploitation actuelle : Ouvert tous les jours sauf en cas de congés/fermetures, avec un restaurant fonctionnant uniquement le soir (fermé les dimanche).
- CA HT actuel : environ 600 000 €.
- Rentabilité nette actuelle : plus de 180 000 €.
- De nombreuses perspectives de développement : Ouverture du restaurant le midi, service traiteur, événementiel, ou encore transformation en pur hôtel-bureau de charme. Un investissement à fort potentiel.

En cas d'achat du fonds de commerce seul, un bail commercial neuf sera établi avec un loyer de 60 000 € annuels, garantissant une rentabilité d'environ 130 000 €.

Affaire réservée aux professionnels aguerris dans l'univers de l'hôtellerie-restauration, amoureux des belles pierres et des bâties de caractère.

Possibilité d'acheter le fonds de commerce seul ou le bien en toute propriété (fonds et murs).

- Prix des murs et du fonds en toute propriété : 1 800 000 €, les honoraires compris.
- Prix du fonds de commerce seul : 450 000 €, les honoraires compris.

Le commerce possède : **un parking, une piscine**

Confort : **3 étoiles**

Nombre de chambres : **30**

Surface commerciale : 3 000 m²

Surface totale : 3 000 m²

Logement de fonction présent : oui

Informations sur la cession

Type de cession : fonds de commerce , murs à vendre obligatoirement

Prix de cession : **1 800 000 € FAI** (hors prix de l'immobilier)

Profil(s) possible(s) : professionnel(s)

Localisation

Localisation : **Limoux (11300), Aude, Languedoc-Roussillon**

Nombre d'habitants* à Limoux : **10 671 (ville)**

Photos

