

## Bar, Hôtel restaurant de 50 chambres sur un axe principal fréquenté,, Limoges (87000)

Annonce C1332657 postée le 13/novembre/2025

### Description de l'activité

---

Haute Vienne - Limoges (87000) : Une opportunité pour des exploitants et investisseurs hôteliers - à vendre un hôtel de 50 chambres idéalement situé sur un axe à fort passage de la ville, offrant une belle visibilité et un mix clientèle équilibré entre affaires, tourisme et groupes sportifs.

L'établissement, parfaitement entretenu et fonctionnel, dispose d'un logement de fonction de 65 m<sup>2</sup> (3 chambres), d'une salle de séminaire de 30 personnes, d'un espace bar/détente, et d'une salle petit-déjeuner à forte marge.

Description et atouts :

- 50 chambres modulables (doubles, twins, familiales).
- Salle séminaire : +15 000 €/an de CA potentiel.
- Espace bar et détente à rentabilité additionnelle.
- Petit-déjeuner avec marge élevée.
- Logement de fonction intégré (économie ~15 000 €/an).
- Ratio prix/chambre attractif : 53 000 €.
- Emplacement stratégique situé sur un axe principal très fréquenté, à proximité : Du technopole ester et des zones d'affaires, du CHU et de cliniques privées, des complexes sportifs et pôles universitaires, des accès rapides a20, gare et aéroport (15 minutes).
- Clientèle actuelle et potentielle : 60 % affaires (entreprises, santé, formation), 25 % tourisme et loisirs, 15 % sportifs et événements.

Performance et rentabilité :

- EBE potentiel estimé : de 160 000 à 200 000 €.
- Rendement brut : 6 % à 7,5 %.
- Cash-flow prévisionnel : 90 000 à 130 000 €/an.
- Roi : 6 à 8 ans selon la mode d'exploitation.

Financement bancaire possible à 60–70 %.

Potentiel de valorisation :

- Digitalisation et moteur de réservation direct.
- Développement du segment séminaire et clubs sportifs.
- Partenariats restauration et tourisme.
- Ajout de bornes électriques et vélos en location.
- Tarification dynamique et offres groupées.

Valorisation post-optimisation : Jusqu'à 3 100 000 €.

Documents disponibles sur engagement de confidentialité.

Profils cibles exploitants :

- Hôteliers indépendants : Taille humaine, gestion optimisée.
- Investisseurs locatifs : Rendement stable et actif.
- Valorisable groupes régionaux : Maillage stratégique en Nouvelle-Aquitaine.

Procédure d'acquisition avec lettre d'intention et accord de confidentialité.

Réception du dossier complet et visite due diligence sous 30 jours, offre ferme et signature sous 45 jours.

Nombre de chambres : **50**

Nombre de places en salle : **30**

**Surface commerciale** : 2 178 m<sup>2</sup>

**Surface totale** : 2 178 m<sup>2</sup>

**Logement de fonction présent** : oui

### **Informations sur la cession**

---

Raison de la cession : Santé

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

Prix de cession : **2 782 500 €** (hors prix de l'immobilier)

### **Localisation**

---

Localisation : **Limoges (87000), Haute Vienne, Limousin**

Nombre d'habitants\* à Limoges : **136 221 ( grande ville )**

### **Photos**

---

**Il n'y a pas de photos pour cette annonce.**