Image not found
https://www.cell.com/skin/frontend/retif/default/images
Place des Commerces

Tabac, Presse, Loto, 220 m2 dans un village fréquenté, proche de Carcassonne (11000)

Annonce **C1374813** postée le **16/octobre/2026**

Description de l'activité

Aude (11) : A vendre un ensemble indissociable comprenant un fonds de commerce de tabac, presse, loto, les murs commerciaux ainsi qu'une maison d'habitation t4 avec jardin et piscine, idéalement situé sur un axe principal d'un village de l'Aude, à proximité de Carcassonne (11000).

Un ensemble de commerce et habitation :

- La propriété développe environ 220 m2 au total, répartis entre : Un espace commercial de tabac, presse, loto d'environ 110 m2, parfaitement agencé, une maison d'habitation t4 d'environ 110 m2, un jardin, une piscine.
- L'ensemble est en très bon état et offre un cadre particulièrement confortable, aussi bien pour l'exploitation du commerce que pour la vie personnelle.
- L'emplacement sur un axe principal du village assure une belle visibilité, avec de nombreuses possibilités de stationnement à proximité immédiate.

Une activité simple et déjà rentable :

- L'établissement exploite actuellement trois activités complémentaires : Tabac, presse, loto.
- L'affaire génère une rentabilité d'environ 60 000 € après règlement de l'ensemble des charges, tout en conservant une organisation particulièrement confortable avec trois semaines de fermeture annuelle.
- Le fonctionnement actuel permet ainsi de concilier activité professionnelle et qualité de vie, tout en laissant au futur repreneur plusieurs possibilités de développement.
- Des services complémentaires à développer l'offre actuelle peut notamment être enrichie par la mise en place de services et activités complémentaires : Épicerie de proximité, point relais colis, point nickel, cadeaux et produits annexes, autres services répondant aux besoins de la clientèle locale. Ces développements permettraient d'augmenter les sources de revenus tout en renforçant le rôle du commerce comme commerce de proximité du village.

Un projet patrimonial autant que professionnel l'un des principaux atouts de cette opération réside dans sa dimension patrimoniale.

La cession comprend :
- Le fonds de commerce, les murs commerciaux, le foncier, la maison d'habitation t4, le jardin et la piscine.

Le futur acquéreur bénéficie ainsi simultanément de l'outil professionnel et de son lieu de résidence, sans avoir à dissocier les deux opérations.

Une solution particulièrement adaptée à un couple de repreneurs souhaitant s'installer dans l'Aude, avec une activité existante, une habitation immédiatement disponible et un actif immobilier venant sécuriser une partie de l'investissement.

Une opportunité intéressante pour un couple souhaitant associer activité professionnelle, résidence principale et constitution d'un patrimoine immobilier, dans un environnement agréable.

Prix de vente global : 320 000 €, les honoraires inclus.

Dossier complet et informations complémentaires sur demande après l'étude d'un projet de reprise.

Surface commerciale : 110 m²

Surface totale : 220 m²
Logement de fonction présent : oui

Informations sur la cession

Type de cession :	fonds de commerce
Prix de cession :	**320 000 €** FAI
L'affaire conviendrait pour :	un couple ou des associés

Localisation

Localisation : **à proximité de Carcassonne (11000), Aude, Occitanie**

Indication sur la localisation : **ville de (10 000 à 50 000 habitants)**

Photos

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