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

Maison d’hôtes haut de gamme avec piscine et séminaires, Carcassonne (11000)

Annonce **C1379553** postée le **19/novembre/2026**

Description de l'activité

À CARCASSONNE, cette demeure de prestige offre une vue sur la Cité médiévale.

Modalités de cession :
La propriété est vendue entièrement meublée et équipée. Le prix s'entend murs et fonds de commerce : mobilier, équipements, clientèle et réservations futures compris.
Sa répartition entre murs et fonds peut être ajustée selon les souhaits ou les contraintes du repreneur.

La transmission peut aussi se faire par cession de 100 % des parts de la SCI propriétaire des murs et/ou de la SARL exploitante, sous réserve des accords et conditions habituels. Dans ce cas, le prix global sera revu selon la situation de la société et de ses engagements au moment de la vente. Les propriétaires peuvent accompagner le repreneur sur une durée à définir.

Les chiffres d'activité, les bilans, les plans et la visite virtuelle immersive Matterport seront transmis après une découverte acquéreur approfondie et la justification des capacités financières.

Une adresse d'exception au pied de la Cité
Édifiée en 1890 par le brasseur alsacien Fritz Lauer, cette imposante demeure chargée d'histoire est sans doute l'une des plus belles bâtisses de Carcassonne. Au début des années 2000, deux années de rénovation complète et le talent d'un grand décorateur toulousain lui ont rendu son faste d'antan.
Une seconde campagne de travaux, plus récente, en a fait une maison d'hôtes haut de gamme, moderne et performante, dans le respect absolu de son bâti historique.

En plein cœur de ville, à égale distance de la Cité médiévale et de la Bastide Saint-Louis (700 m, environ 8 minutes à pied), la propriété offre depuis la quasi-totalité de ses hébergements une vue directe, parfois spectaculaire, sur les remparts de la Cité, et sur son célèbre feu d'artifice du 14 juillet.

Une maison d'hôtes reconnue et rentable
Portée par un site internet récemment modernisé, la maison accueille toute l'année une clientèle internationale exigeante, qui vient chercher le raffinement du lieu, la qualité du service et le plaisir de découvrir la ville à pied. Sa réputation en témoigne : une note de 9,4/10 sur Booking pour près de 900 avis clients sur trois années glissantes, et une excellente visibilité sur les plateformes de réservation. Taux d'occupation et chiffre d'affaires sont remarquables pour un établissement de ce type, et l'activité offre encore de belles perspectives de développement.
Aucuns travaux ne sont à prévoir : la reprise peut se faire en continuité immédiate d'activité.

Près de 750 m² habitables sur quatre niveaux, pensés pour la modularité
L'offre actuelle compte cinq chambres d'hôtes et deux appartements. La conception des lieux permet une grande souplesse : des chambres voisines peuvent se regrouper en appartements avec kitchenette ou grande cuisine, un salon de 50 m² peut être privatisé, et même un étage entier d'environ 200 m².

Rez-de-jardin : l'espace privé des propriétaires actuels. Il comprend un appartement T3 indépendant ouvert sur le parc (pièce à vivre, cuisine équipée, deux chambres, salle d'eau, WC) et une suite indépendante avec salle d'eau et WC, aujourd'hui aménagée en vaste bureau, qui peut redevenir une suite.
Ce niveau accueille aussi une lingerie-buanderie avec accès extérieur, une cave à vin, un cellier et une réserve, un WC invités, et un palier qui donne directement sur la terrasse, le jardin et la piscine.

Rez-de-chaussée : un salon de réception, un salon d'agrément avec son bar chaleureux façon « pub », une cuisine équipée, un espace bureau ouvert, deux suites indépendantes dont une avec kitchenette.

Premier étage : un salon de réception, trois suites indépendantes dont une avec kitchenette, et une grande cuisine semi-professionnelle d'environ 20 m² à disposition des hôtes.

Deuxième étage : deux grands appartements T2, chacun avec cuisine équipée et salle de bains (baignoire et douche à l'italienne).

En tout, la maison réunit trois salons, deux grandes cuisines indépendantes, six suites complètes (dont une aujourd'hui aménagée en bureau), un T3 et deux T2. Les parties communes sont sonorisées par un système SONOS. La grande salle à manger d'environ 50 m² et le salon de 50 m², qui peut accueillir des réunions ou des séminaires, sont desservis par un escalier déporté, ce qui préserve la tranquillité des hôtes.

Chaque hébergement dispose de sa propre salle d'eau ou salle de bains et de son WC, de la climatisation réversible, de volets intérieurs, d'une penderie, d'un réfrigérateur ou minibar, d'une machine Nespresso, d'une bouilloire et d'un plateau d'accueil, de vaisselle, d'un fer et d'une table à repasser. La maison offre aussi la fibre très haut débit et Chromecast.

Un parc arboré en centre-ville
Sur un terrain d'environ 1 510 m², le parc paysager se déploie avec son bassin à poissons et sa cascade, ses illuminations nocturnes et plusieurs terrasses avec salons de jardin et bains de soleil. La piscine est en béton projeté, avec un revêtement en poudre de marbre.

Prix de cession : 1 776 000 euros (4,47 % honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.)

Le commerce possède : **un jardin / parc**, **une piscine**, **une salle de séminaire**, **une terrasse**

Surface commerciale : 750 m²

Surface totale : 750 m²
Logement de fonction présent : oui

Informations sur la cession

Type d'opération :	titres de la société , fonds de commerce , murs à vendre si souhaités
Prix :	**1 776 000 €** (prix de l'immobilier inclus)

Localisation

Localisation : **Carcassonne (11000), Aude, Occitanie**

Nombre d'habitants* à Carcassonne : **49 368**

Photos














mage not found
https://www.placedescommerces.com/dynimages

mage not found
https://www.placedescommerces.com/dynimages

mage not found
https://www.placedescommerces.com/dynimages/p

mage not found
https://www.placedescommerces.com/dynimages

mage not found
https://www.placedescommerces.com/dynimages

mage not found
https://www.placedescommerces.com/dynimages/p

mage not found
https://www.placedescommerces.com/dynimages

mage not found
https://www.placedescommerces.com/dynimages

mage not found
https://www.placedescommerces.com/dynimages/p

mage not found
https://www.placedescommerces.com/dynimages

mage not found
https://www.placedescommerces.com/dynimages/photos_annonces/1379553/100.jpg