

Résidence Étudiant – NEXITY STUDEA – VALBONNE SOPHIA ANTIPOLIS Revente LMNP ancien



INVESTISSEZ en *revente LMNP*, *LMNP ancien d'occasion* en résidence *Affaire* pour une meilleure rentabilité et des loyers défiscalisés par *bail commercial*.

SYNTHESE :

Vente **Appartement studio** de 19m² en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence **Studea Sophia Antipolis** à **VALBONNE SOPHIA ANTIPOLIS (06560)**.

- **Studea Sophia Antipolis**
- **Appartement studio**
- **VALBONNE SOPHIA ANTIPOLIS (06560)**
- **Résidence Étudiant**
- **NEXITY STUDEA**

Création et Développement de Patrimoine - SAS au capital de 5 000 € 1118 Boulevard du Grand Parc - 14200 HEROUVILLE SAINT CLAIR TEL : 02 50 50 30 40 - Service revente : 02 31 39 55 81 RCS CAEN 501 456 057 Carte professionnelle N°CPI14012017000023008 délivrée par la CCI de CAEN Assurance responsabilité civile professionnelle MMA IARD 14 boulevard Marie et Alexandre Oyon 72030 LE MANS Cedex 9 Absence de garantie financière : CDP a choisi de ne recevoir aucun fonds de sa clientèle en dehors de ses honoraires Membre de l'Association Nationale des Conseillers Financiers - ANACOFI Expert immobilier en valeurs locatives et vénales dûment formé à l'ESSEC.

Copyright 2019 Création Développement Patrimoine

Tel : 02.50.50.30.40 Email : contact@creation-developpement-patrimoine.com

- **Prix : 69 666 €**
 - **Dont mobilier : 1 000 €**
 - **Loyer annuel HT : 3 483 €**
 - **Rentabilité brute : 5 %**
 - **Rentabilité nette : 4.41 %**
-
- **Taxe foncière : 94€**
 - **Charges de copropriété annuelles : 312 €**

LOCALISATION :

Valbonne est une commune française située dans le département des Alpes-Maritimes, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. La commune regroupe le village historique et la majeure partie de la technopole et le parc technologique de Sophia Antipolis, regroupant chercheurs, ingénieurs et universités... La technopole fondée en 1969 est la plus importante de France et d'Europe. Devenue une référence mondiale en matière d'innovation, elle compte 2230 entreprises qui emploient 36 300 personnes issues de 63 nationalités différentes, qui côtoient 4000 chercheurs et 5000 étudiants.

A 20km de l'aéroport international de Nice, le Parc de Sophia Antipolis constitue un site préservé exceptionnel de 2 400 hectares, idéalement situé entre mer et montagne. Deux tiers des 2 400 hectares de la technopole sont dédiés aux espaces verts et au jogging, marche, tennis et golf. Le parc est situé sur les communes d'Antibes, Biot, Mougins, Valbonne et Vallauris, au coeur d'une zone de 1 millions d'habitants.

LA RESIDENCE :

Implantée au cœur de la technopole de Sophia Antipolis dans un cadre calme, la résidence est située à 20 min de l'aéroport de Nice et à 30 min de Cannes et ses plages. Studéa Sophia Antipolis bénéficie d'une proximité immédiate aux nombreux points d'études et centres de recherche comme : POLYTECH, SKEMA, IUT, universités...

La résidence dispose d'une cafétéria, d'un espace détente, fibre internet, une laverie, parking, un service de ménage et petit-déjeuner.

LA GESTION :

Nexity Studéa est le n°1 de la résidence étudiante avec services.

Présent dans plus de 58 villes de France et de Suisse avec près de 140 résidences, représentant un parc de 17 000 appartements. Dans l'objectif d'élargir ses horizons et de développer son activité, l'entreprise a conclu en 2007 l'acquisition de plusieurs résidences étudiantes de l'enseigne Lamy Résidence. Puis en 2012, l'acquisition en totalité du parc immobilier d'Icade. Les 60 résidences de la marque Icade ont permis à la marque Studea de s'imposer en tant que premier gestionnaire de résidences services pour étudiant dans toute la France.

Chiffre d'Affaires réalisé en 2017 : 92.9 millions d'€ pour un résultat net de 7.4 millions d'€.

PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
 - Résidence Étudiant
 - Equipements : Ascenseur, Laverie, Espace détente
 - [Site internet de la résidence](#)

• Type de fiscalité :

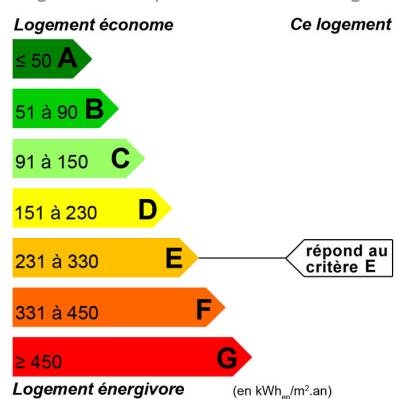
- Revente LMNP
- LMNP Ancien
- LMNP Occasion
- LMP
- LMNP

• Caractéristiques :

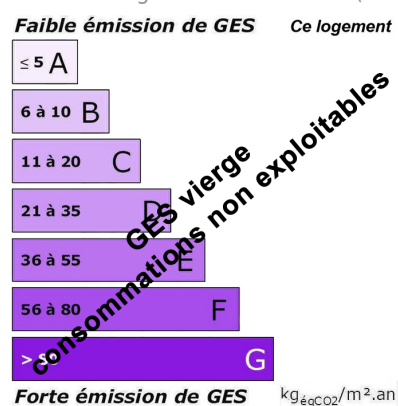
- Surface habitable : 19m²
- Etage : 1
- Nombre de pièce(s) : 1

- Nombre de WC : 1
- Nombre de salle d'eau : 1

◦ Diagnostic de performance énergétique (DPE) :



◦ Emission de gaz à effet de serre (GES) :



- Conditions locatives :

- Location par : **bail commercial**
- Durée de bail : 9 ans
- Echéance du bail : 30/8/2021
- A la charge du gestionnaire : la taxe d'ordure ménagère, l'entretien courant, l'assurance des parties privatives et d'exploitation.
- A la charge du propriétaire : les gros travaux des articles 605 et 606, les mises aux normes, la taxe foncière, le renouvellement du mobilier, les charges de copropriété non récupérables, les charges de copropriété récupérables.

- Information TVA :

- Ce bien est obligatoirement soumis au régime réel de TVA article 261 D 4° a) du Code général des impôts.
- En cas de sortie du régime de TVA avant cette date, la TVA initialement récupérée serait à rembourser au prorata.