

# Résidence Affaire - ADAGIO CITY - ILLKIRCH GRAFFENSTADEN Revente LMNP ancien



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 2021 Création Développement Patrimoine

*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 23m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Adagio Access Strasbourg Illkirch à ILLKIRCH GRAFFENSTADEN (67400).

- Adagio Access Strasbourg Illkirch
  - Appartement studio
  - ILLKIRCH GRAFFENSTADEN (67400)
  - Résidence Affaire
  - ADAGIO CITY
- 
- Prix : 85 630 €
  - Dont mobilier : 1 300 €
  - Loyer annuel HT : 4 182 €
  - Rentabilité brute : 4.88 %
  - Rentabilité nette : 3.82 %
- 
- Taxe foncière : 518€
  - Charges de copropriété annuelles : 385 €

LOCALISATION :

Au sud de Strasbourg, Illkirch-Graffenstaden est la 3ème ville de l'Eurométropole et compte 27 000 habitants. Ville naturelle et innovante, à dimension humaine, Illkirch est un pôle économique, commercial et culturel particulièrement attractif. Elle est distante du centre de Strasbourg de 10 km, soit d'environ 15 mn. Desservie par le tram, elle occupe une position géographique privilégiée, proche de sa voisine allemande Offenbourg avec laquelle un partenariat culturel est instauré depuis plusieurs années.

S'appuyant sur une histoire industrielle ancienne, dotée d'un important tissu commercial, Illkirch-Graffenstaden bénéficie d'un important bassin d'emplois où les technologies de l'avenir sont développées au cœur du Parc d'Innovation. Toujours en mouvement, la ville a construit un nouveau centre ville sur les friches industrielles de l'ancienne usine SACM.

L'eau est un élément fort dans la ville : traversée par l'Ill, longée par le canal du Rhône au Rhin, et ses abords où les gravières offrent des lieux de baignade et de fraîcheur prisés. Lieu de promenade privilégié, la forêt d'Illkirch-Graffenstaden conforte aussi cet attachement à la nature. Verte, dynamique, moderne, Illkirch-Graffenstaden est aussi une ville de culture et d'évènements, de sports et de loisirs, qui offre aux habitants une qualité de vie grandement appréciée.

LA RESIDENCE :

L'Apparthotel Adagio Access Strasbourg Illkirch jouxte le Parc d'Innovation et le campus universitaire, et est situé à 3 km du stade de la Meinau - 2 mn suffisent à rejoindre le stade en tramway. L'accès au centre de Strasbourg se fait en 12 minutes en empruntant le tramway situé juste devant la résidence.

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.

Tel : 02.50.50.30.40 Email : [contact@creation-developpement-patrimoine.com](mailto:contact@creation-developpement-patrimoine.com)

L'Apparthotel propose des appartements meublés, équipés et climatisés, dotés d'une [connexion](#) haut débit à Internet et d'une télévision par satellite. Les services de la résidence : accueil 7 j / 7, salle petit-déjeuner, laverie, parking privé. Nombres de lots en attente.

L'Apparthotel est en cours de rénovation. Coût de 4 200 € à la charge du vendeur.

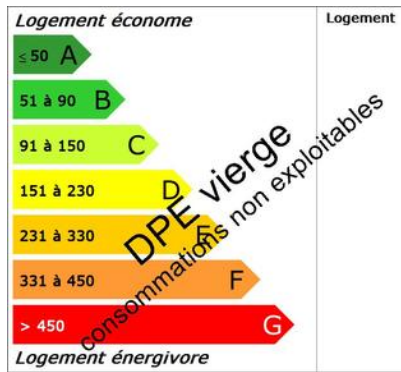
#### LA GESTION :

Créée en 2007 la marque Adagio City Aparthotel, est le fruit d'une co-entreprise à 50/50 entre le Groupe Accor, premier opérateur hôtelier mondial (marques Mercure, Sofitel, Ibis...) avec 3 900 hôtels et résidences, et le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs (marques Pierre & Vacances, Maeva, Center-Park, Sunpark et Adagio).

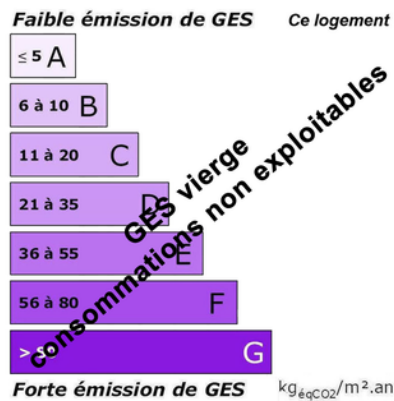
ADAGIO est le N°1 européen des résidences de tourisme urbaines qui, grâce à son acquisition en juillet 2011 du capital de CITEA confirme son leader ship européen. Adagio complète ainsi son réseau et porte à près de 10 000 le nombre total d'appartements détenus par la marque, en France et en Europe. Le réseau compte deux gammes : Adagio pour l'offre 3 et 4 étoiles, implantées au cœur des grandes villes européennes, et Adagio Access pour l'offre économique 2 étoiles, en périphérie et dans les villes secondaires.

#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
  - Résidence Affaire
  - Année de construction : 2007
  - Equipements : Ascenseur, Laverie, Climatisation
  - [Site internet de la résidence](#)
  
- Type de fiscalité :
  - [Revente LMNP](#)
  - LMNP Ancien
  - LMNP Occasion
  - LMP
  - LMNP
  
- Caractéristiques :
  - Surface habitable : 23m<sup>2</sup>
  - Etage : 1
  - Nombre de pièce(s) : 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 : 30/9/2027
- A la charge du gestionnaire : la taxe d'ordure ménagère, l'entretien courant, les charges de copropriété récupérables, 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.

- Information TVA :

- Ce bien est obligatoirement soumis au régime réel de TVA article 261 D 4° a) du Code général des impôts pour une durée restant à courir de 6 année(s) sur le total de 20 obligatoires.
- En cas de sortie du régime de TVA avant cette date, la TVA initialement récupérée serait à rembourser au prorata.