

# Résidence Affaire - ALL SUITE APPART'HOTEL - BORDEAUX MERIGNAC 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 19m<sup>2</sup> en fiscalité [LMNP OCCASION](#), dans la résidence All Suites [Bordeaux](#) Mérignac à BORDEAUX MERIGNAC (33700).

- All Suites Bordeaux Mérignac

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

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

- Appartement studio
- BORDEAUX MERIGNAC (33700)
- Résidence Affaire
- ALL SUITE APPART'HOTEL

- Prix : 42 712 €
- Dont mobilier : 1 200 €
- Loyer annuel HT : 2 496 €
- Rentabilité brute : 5.98 %
- Rentabilité nette : 4.40 %

- Taxe foncière : 445€
- Taxe ordures ménagères : 67 €
- Charges de copropriété annuelles : 101 €

#### LOCALISATION :

Bordeaux est considérée par beaucoup comme la capitale mondiale du vin et comptait plus de 235 000 habitants en 2007. Bordeaux est aussi une ville industrielle employant 28 000 salariés (dont 16 000 pour le bois et le papier), le constructeur automobile américain Ford Aquitaine Industrie étant le premier employeur industriel aquitain. La ville abrite aussi une usine de fabrication de pneumatiques du groupe français Michelin.

Depuis 10 ans, Bordeaux a su se repositionner sur les technologies de pointes et nouvelles technologies. L'agglomération bordelaise est ainsi devenue un pôle majeur dans les secteurs aéronautique, spatial et de défense, et le second pôle national après Toulouse, avec 20 000 emplois directs et 8 000 emplois en sous-traitance.

Enfin, Bordeaux est la 6e ville universitaire française après Paris, Lyon, Toulouse, Lille et Marseille. La ville accueille 77 216 étudiants dans ses universités et ses grandes écoles. La plupart des enseignements se font sur le domaine universitaire de Pessac Talence Gradignan, plus vaste campus d'Europe.

L'aéroport principal de Bordeaux se trouve à Mérignac, commune de 65 000 € à l'Ouest de Bordeaux. Mérignac est aussi le siège social de grandes sociétés : Filhet-Allard (Assurances), Oxbow (équipement sportif), AT Internet (web analytics), Cultura, Sabena Technics, Groupe Temsol, Dassault Aviation, TAT Industries - Ex EADS...

Mérignac accueille Bordeaux Aéroparc : un grand projet communautaire en cours d'implantation au bord des pistes de l'aéroport Bordeaux Mérignac. Le concept de ce parc technologique et scientifique est inspiré du technoparc de Saint-Laurent au Québec. Bordeaux Aéroparc propose un environnement de haute qualité pour les entreprises du secteur aéronautique, spatial et défense.

#### LA RESIDENCE :

Appart Hôtel Bordeaux Mérignac se situe à 3 minutes de l'aéroport et à 15 minutes du centre ville. Il se trouve à l'intersection des deux technopoles les plus importantes de l'agglomération du Sud-Ouest : Bordeaux-Technowest et Bordeaux Unitec. A 45 minutes du Bassin d'Arcachon et de ses plages, la résidence All Suites Appart Hôtel Bordeaux Mérignac est un pied à terre idéal pour visiter les lieux touristiques qui font le charme de la région : vignobles, plages, et nombreux sites touristiques La résidence est composée de 316 appartements meublés et équipés et propose des services para-hôteliers à la carte: accueil, salle petit-déjeuner, laverie.

#### LA GESTION :

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

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

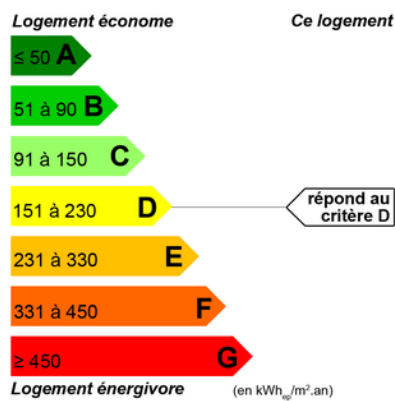
All Suites Appart Hotel est une filiale du groupe Pichet, un groupe immobilier unifamilial dont la création remonte à 30 ans. Recherchant la qualité à travers des innovations, le groupe a associé les métiers et expertises dans le secteur de l'immobilier : promotion immobilière, administration de biens, activités foncières patrimoniales, exploitation de résidences services et hôtels.

All Suite Appart Hotel est une filiale du groupe qui exerce son expertise dans le domaine de l'exploitation de résidences services et hôtel. Disposant de 15 ans d'expérience, cette filiale du groupe gère des établissements hôteliers et résidences services classés trois étoiles.

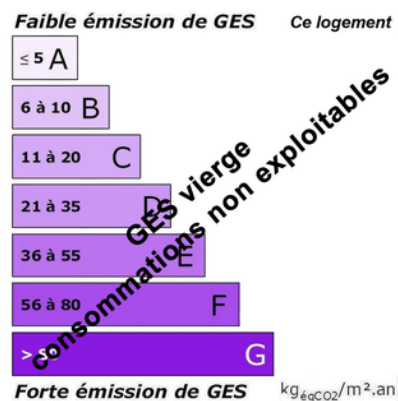
Le gestionnaire a su au fil des années miser sur des offres évolutives qui répondent aux attentes des clients. Leur but : proposer les avantages du confort d'un hôtel 3 étoiles avec l'autonomie comme bonus.

#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
  - Résidence Affaire
  - Année de construction : 2005
  - Nombre de lots : 316
  - Equipements : Ascenseur, Laverie
  - [Site internet de la résidence](#)
  
- Type de fiscalité :
  - [Revente LMNP](#)
  - LMNP Ancien
  - LMNP Occasion
  - LMP
  - LMNP
  
- Caractéristiques :
  - Surface habitable : 19m<sup>2</sup>
  - Etage : 1 Bâtiment
  - 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 : 11 ans 9 mois
- Échéance du bail : Tacite prolongation (13/9/2017)
- A la charge du gestionnaire : Aucune charge.
- A la charge du propriétaire : les gros travaux des articles 605 et 606, les mises aux normes, la taxe foncière, la taxe d'ordure ménagère, l'entretien courant, le renouvellement du mobilier, les charges de copropriété non récupérables, les charges de copropriété récupérables, l'assurance des parties privatives et d'exploitation.

- 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 4 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.