

# Résidence Affaire – ALL SUITE APPART'HOTEL – PESSAC BORDEAUX 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 21m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence All Suites Pessac à PESSAC **BORDEAUX** (33600).

- All Suites Pessac
- Appartement studio
- PESSAC BORDEAUX (33600)
- Résidence Affaire
- ALL SUITE APPART'HOTEL
  
- Prix : 84 000 €

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

- Dont mobilier : 2 500 €
  - Loyer annuel HT : 3 171 €
  - Rentabilité brute : 3.77 %
  - Rentabilité nette : 2.83 %
- 
- Taxe foncière : 523€
  - Charges de copropriété annuelles : 267 €

#### LOCALISATION :

Dans la banlieue immédiate de Bordeaux, Pessac est la quatrième ville d'Aquitaine avec plus de 61 000 habitants, située dans le département de la Gironde et commune de l'Aire Urbaine de Bordeaux .

Bordeaux, meilleure destination touristique européenne 2015, attire de plus en plus : elle se laisse visiter à travers son riche patrimoine mais aussi ses lieux de rencontre entre gastronomie et évènements culturels.

Tout en préservant les activités traditionnelles de la culture de la vigne, son cadre de vie privilégié, Pessac a su développer une économie dynamique et diversifiée au sein de la Technopole de Bordeaux. Mérignac et Pessac.

En liaison directe avec les grands axes de communication de l'agglomération bordelaise, à moins de 10 minutes de l'aéroport de Bordeaux-Mérignac, les différents sites d'implantation d'entreprises de Pessac sont adaptés aux besoins de chacun : parcs technologiques, locaux d'activités traditionnels, nouveaux espaces de développement.

Les différentes zones d'activités accueillent les entreprises soucieuses de s'implanter dans un cadre performant mais également convivial et personnalisé.

Les parcs d'activités de Pessac :

- Pessac-Bersol : activités industrielles de bâtiments et travaux publics, électronique, arts graphiques et cartonnage (Thalès, Orange, Tekelec-Temex...),
- Europarc : informatique et nouvelles technologies essentiellement (Orange, Atos, Axa...),
- Canteranne : parc high tech destiné aux entreprises technologiques comme aux sociétés du secteur tertiaire ( Quick-France SA, Beghin-Say, CSIE, Bureau Veritas, Dormeca, Imprimerie Centrale de Bordeaux, Accus services...),
- Magellan : nouvel espace de développement accueillant divers secteurs d'activités (Proditec, Ricoh, Plastic-Omnium, Seri...),
- et le parc d'activités des Échoppes qui accueille des activités culturelles (studio de répétition pour musiciens, cinéma d'animation, organisation de spectacles) , le centre Archéologique, le Parc scientifique Unitec 1, une Pépinière d'entreprises, et Bioparc: un pôle de compétitivité pour accueillir les projets liés au secteur des technologies, de la santé et de l'alimentation, créé à la limite des communes de Mérignac et Pessac.

Pessac accueille également une partie du campus universitaire de Pessac-Talence-Gradignan : 50 000 étudiants, nombreux laboratoires de recherche (mathématiques, optique, chimie et physique des matériaux, informatique et micro électronique, agro-alimentaire et biotechnologies).

#### LA RESIDENCE :

En accès direct par les grands axes routiers et à 10 minutes du centre de Bordeaux , la résidence tourisme et affaires All Suites Apart Hôtel Bordeaux – Pessac offre des prestations de qualité. Elle est composée de 110 appartements meublés et équipés , et propose les services d'un hôtel : accueil, salle petit-déjeuner, salle fitness, sauna, parking, climatisation, salle de réunion modulable, proximité des restaurants.

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](mailto:contact@creation-developpement-patrimoine.com)

Les hébergements climatisés comprennent une télévision à écran plat. Certains bénéficient d'un coin salon et/ou d'un coin repas. La kitchenette est équipée d'un four micro-ondes, d'un grille-pain, d'un réfrigérateur, de plaques de cuisson ainsi que d'une bouilloire. La salle de bains privative est pourvue d'une baignoire ou d'une douche. Le linge de lit est fourni.

#### LA GESTION :

All Suites Appart' Hotel est une filiale du Groupe Pichet qui compte 16 résidences en exploitation, soit 6 500 lits de capacité hôtelière.

En 30 ans, le Groupe Pichet a su étendre ses compétences à l'ensemble des métiers de l'immobilier: conception, aménagement, ingénierie, construction, commercialisation, syndic et gestion, notamment via sa filiale All Suites Appart Hôtel.

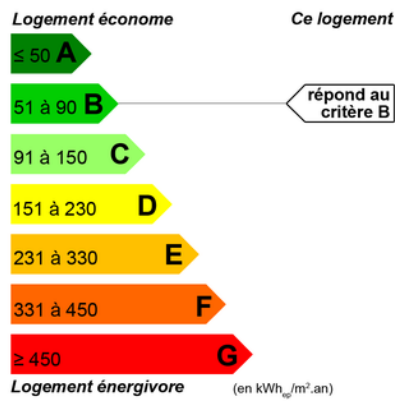
Situés dans la région Bordelaise à Pessac, Mérignac, Bordeaux-Lac, dans le centre-ville à Bordeaux-Marne, sur le Bassin d'Arcachon avec sa résidence de La Teste de Buch et son hôtel du Teich, dans le sud-ouest à Pau, dans le Nord de la France à Dunkerque, à Besançon et maintenant en Ile-de-France à Orly-Rungis et Choisy-le-Roi, All Suites Appart hôtel met à disposition un hébergement de qualité pour séjours d'une nuit, vacances, déplacements professionnels ou pour séjours de longues durées.

#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

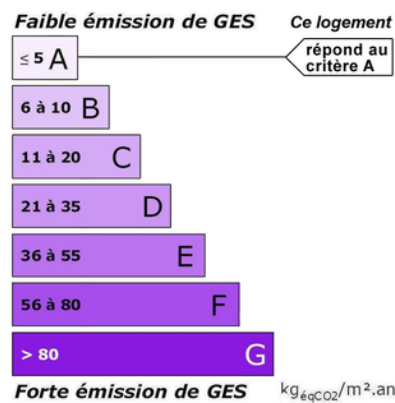
- Type de résidence :
  - Résidence Affaire
  - Année de construction : 2015
  - Equipements : Climatisation, Ascenseur, Laverie, Salle de fitness, Salle de réunion, Espace sauna
  - [Site internet de la résidence](#)
  
- Type de fiscalité :
  - [Revente LMNP](#)
  - LMNP Ancien
  - LMNP Occasion
  - LMP
  - LMNP
  
- Caractéristiques :
  - Surface habitable : 21m<sup>2</sup>
  - Etage : 3
  - Nombre de pièce(s) : 1
  
  - Nombre de WC : 1
  - Nombre de salle d'eau : 1
  
  - Diagnostic de performance énergétique (DPE) :

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



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



- Conditions locatives :

- Location par : **bail commercial**
- Durée de bail : 9 ans
- Echéance du bail : 30/6/2024
- A la charge du gestionnaire : 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, la taxe d'ordure ménagère, 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 16 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.