



Résidence Affaire – APPARTCITY – 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 T2 de 35m² en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Appart'City Bordeaux Centre à BORDEAUX (33000).

- Appart'City Bordeaux Centre
- Appartement T2
- BORDEAUX (33000)
- Résidence Affaire
- APPARTCITY

- Prix : 110 000 €
- Dont mobilier : 1 000 €
- Loyer annuel HT : 8 631 €
- Rentabilité brute : 7.85 %
- Rentabilité nette : 7.25 %

- Taxe foncière : 679€
- Taxe ordures ménagères : 98 €
- Charges de copropriété annuelles : 168 €

LOCALISATION :

Saint Jean d'Ilac est une petite ville de 6500 habitants qui appartient à l'aire urbaine de Bordeaux.

Sa localisation est stratégique : à 5 minutes de l'aéroport de Mérignac et de son quartier d'affaires, il est également à 30 minutes du centre de Bordeaux et du bassin d'Arcachon.

La ville bénéficie donc du rayonnement de Bordeaux, 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.

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.



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.

LA RESIDENCE :

LA GESTION :

Gestionnaire de résidences services affaires et tourisms, Appart'City a débuté sous l'appellation Park&Suites il y a 15 ans. En 2014, le groupe vise son développement, acquiert son plus gros concurrent « Appart'City », et en reprend le nom.

Depuis, le groupe a vu son parc immobilier se développer à vitesse grand V. Avec l'acquisition du groupe Park&Suites, leurs résidences en gestion sont passées de 55 à un peu plus de 110 appart-hôtels.

Le groupe figure parmi les leaders de la gestion de résidences services pour affaire et tourisme en France. Aujourd'hui, Appart'City propose deux gammes d'appart-hôtels, allant du 2 au 4 étoiles :

- l'enseigne Appart'City pour des appart-hôtels à prix réduit
- et l'enseigne Appart'City Confort pour un appart-hôtel alliant confort et design.

Les appart-hôtels du gestionnaire combinent une implantation bien choisie, un confort intérieur et des services de qualité.

PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :

- Résidence Affaire
- Equipements : Ascenseur, Laverie
- [Site internet de la résidence](#)

- Type de fiscalité :

- [Revente LMNP](#)
- LMNP Ancien
- LMNP Occasion
- LMP
- LMNP

- Caractéristiques :

- Surface habitable : 35m²
- Etage : 2
- Nombre de pièce(s) : 2

- Nombre de WC : 1
- Nombre de salle d'eau : 2

- Diagnostic de performance énergétique (DPE) :





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



- Conditions locatives :

- Location par : **bail commercial**
- Durée de bail : 11 ans
- Echéance du bail : 30/9/2028
- 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.

- Particularités : L'appartement est orienté Sud. Des travaux de rénovation à la charge de l'acquéreur sont à prévoir (montant estimé à 4700€) : cf page 15 du bail.
Assurance PNO souscrite par le syndic .

- 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.