



Résidence Affaire - CERISE - CARCASSONNE 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 39m² en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Cerise Caracssonne Sud à **CARCASSONNE** (11000).

- Cerise Caracssonne Sud
- Appartement T2
- CARCASSONNE (11000)
- Résidence Affaire
- CERISE

- Prix : 74 600 €

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



- Dont mobilier : 2 000 €
 - Loyer annuel HT : 4 503 €
 - Rentabilité brute : 6 %
 - Rentabilité nette : 4.37 %
-
- Taxe foncière : 987€
 - Charges de copropriété annuelles : 251 €

LOCALISATION :

En région Languedoc-Roussillon, Préfecture de l'Aude, Carcassonne compte près de 50 000 habitants. La ville est desservie par l'A61 qui la relie à Toulouse, distante de 90 km, et à Narbonne sur la côte, distante de 60 km.

Carcassonne est traversée par le Canal du Midi et est célèbre par sa Cité fortifiée, un ensemble architectural médiéval restauré par Viollet-le-Duc au XIXe siècle et inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 1997.

La présence de l'aéroport à 10 minutes de la ville est un atout dans son développement économique. La viticulture est la première économie du département. De nombreux crus sont présents dans le département allant des vins de table aux AOCs en passant par les vins de pays et les VDQS.

Enfin, le département de l'Aude est le premier département en ce qui concerne le nombre d'éoliennes installées.

LA RESIDENCE :

Cet appartement LMNP ancien est situé dans la résidence Cerise Carcassonne Sud qui est localisée au nord-est de la ville à 5 minutes à pied de la Cité Médiévale, classée Patrimoine Mondial de l'Humanité.

Desservie par 2 lignes de bus, la résidence est entre la campagne ressourçante et le cœur historique de la ville, assurément un excellent emplacement pour découvrir 2 000 ans d'histoire, des monuments remarquables... et un savoureux terroir ! La résidence se compose de 82 logements organisés en 2 bâtiments distincts, implantés dans des espaces verts.

L'appartement avec services para-hôteliers est entièrement équipé, climatisé et prêt à vivre. La résidence propose les services d'accueil, ménage, laverie, petit-déjeuner ainsi qu'une piscine intérieure chauffée, un hammam et une salle de remise en forme qui sont à disposition des clients.

LA GESTION :

La société EXHORE a été créée début 2007 et a pour objet l'exploitation d'hôtels et de Résidences de services sous sa propre marque « CERISE ». Elle compte à ce jour 20 résidences en gestion, en villes et à la montagne.

CERISE propose à ses clients plusieurs type d'hébergement en ville, à la campagne, en bord de mer ou à la montagne. La marque s'est adaptée en permanence pour répondre à l'attente de sa clientèle moyenne de gamme qui recherche un hébergement de courte, ou de longue durée.

Les 20 établissements de la marque CERISE sont gérés par des sociétés filiales de la société mère afin de garantir leur indépendance et la transparence des comptes.

La société SOLORESSONNE, filiale d'exploitation de la résidence CERISE Carcassonne Sud, a repris l'exploitation de la résidence après le défaut du précédent gestionnaire. Depuis cette reprise, le chiffre d'affaire est en constante augmentation.

PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
 - Résidence Affaire
 - Année de construction : 2008
 - Equipements : Ascenseur, Laverie, Espace détente

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 vente : 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.



- Site internet de la résidence

- Type de fiscalité :

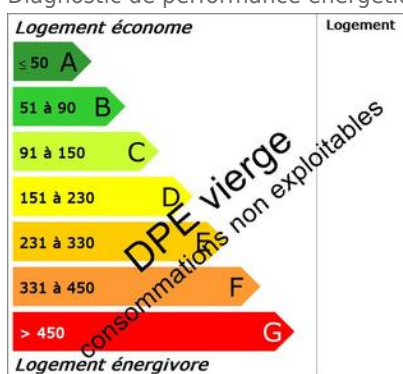
- Revente LMNP
- LMNP Ancien
- LMNP Occasion
- LMP
- LMNP

- Caractéristiques :

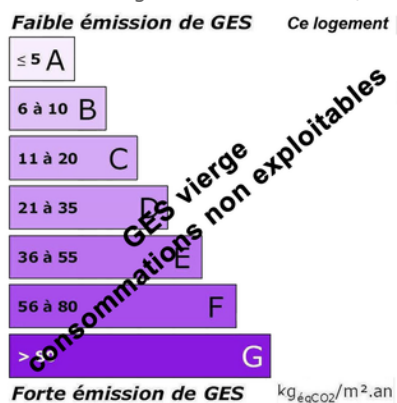
- Surface habitable : 39m²
- Etage : 1
- Nombre de pièce(s) : 2

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

- Diagnostic de performance énergétique (DPE) :



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



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.



- Conditions locatives :
 - Location par : **bail commercial**
 - Durée de bail : 11 ans et 6 mois
 - Echéance du bail : 31/8/2024
 - 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 7 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.