

# Résidence Affaire – GRH LOUVECIENNES – LOUVECIENNES 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 43m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Residis Louveciennes à LOUVECIENNES (78430).

- Residis Louveciennes
- Appartement T2
- LOUVECIENNES (78430)
- Résidence Affaire
- GRH LOUVECIENNES

- Prix : 100 000 €
- Dont mobilier : 1 500 €
- Loyer annuel HT : 10 338 €
- Rentabilité brute : 10.34 %
- Rentabilité nette : 9.64 %

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

- Taxe foncière : 393€
- Taxe ordures ménagères : 72 €
- Charges de copropriété annuelles : 231 €

#### LOCALISATION :

Ville au passé historique et artistique prestigieux, commune résidentielle du département des Yvelines, Louveciennes est située à 10 km de Paris sur la Communauté de communes des Coteaux de Seine entre Versailles et Saint-Germain-en-Laye. Le Nord-Est des Yvelines, où se situe Louveciennes, est le secteur géographique qui recense le plus grand nombre d'habitants du département. Ses communes limitrophes sont Marly-le-Roi, Port-Marly, Bougival, La Celle-Saint-Cloud, Croissy-sur-Seine et Rocquencourt. Elle est à la fois préservée des nuisances liées aux voies de communication et très bien desservie par le réseau routier et ferré.

Son patrimoine architectural est riche de châteaux, de domaines et de manoirs et la ville participe tous les ans au concours des villes et villages fleuris.

#### LA RESIDENCE :

À 30 minutes de Paris par le train et proche des axes de communication la reliant aux principales villes des Yvelines et à La Défense, La résidence tourisme et affaires Appart'City Louveciennes est située dans un cadre apaisant en front de Seine et au coeur de la ville.

La conception des 113 appartements a fait l'objet d'une attention particulière afin d'offrir un espace de vie fonctionnel et convivial. Les logements bénéficient d'aménagements de standing, d'équipements de qualité et de services à la carte pour répondre aux attentes et aux besoins des résidents.

Les services proposés: accueil, salle petit déjeuner buffet, linge de maison, laverie, pressing, matériel de puériculture, nettoyage d'appartement, parking extérieur...

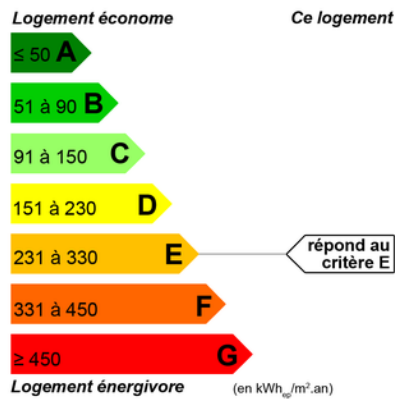
#### LA GESTION :

La société GRH Louveciennes a été créée pour la reprise de la résidence suite à la cession de bail d'Appart'City à GRH.

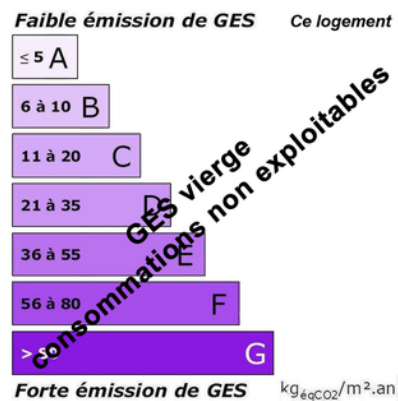
#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
  - Résidence Affaire
  - Année de construction : 2006
  - Nombre de lots : 113
  - Equipements : Ascenseur, Laverie
  - [Site internet de la résidence](#)
- Type de fiscalité :
  - [Revente LMNP](#)
  - LMNP Ancien
  - LMNP Occasion
  - LMP
  - LMNP
- Caractéristiques :

- Surface habitable : 43m<sup>2</sup>
- Etage : 2
- Nombre de pièce(s) : 2
  
- Nombre de salle de bain : 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 2 mois et 10 jours
- Échéance du bail : Tacite prolongation (28/2/2018)
- 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.

- Particularités : Le preneur à bail propose une baisse de 40% sur le loyer. Cette proposition a été refusée par le propriétaire.
  
- 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 5 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.