

# Résidence Affaire – PRIVILOGES – GRENOBLE 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 31m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Le Hub Privilodges à GRENOBLE (38000).

- Le Hub Privilodges
- Appartement T2
- GRENOBLE (38000)
- Résidence Affaire
- PRIVILOGES
  
- Prix : 145 600 €

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 : 3 000 €
  - Loyer annuel HT : 6 011 €
  - Rentabilité brute : 4.13 %
  - Rentabilité nette : 2.66 %
- 
- Taxe foncière : 1530€
  - Taxe ordures ménagères : 196 €
  - Charges de copropriété annuelles : 400 €

#### LOCALISATION :

Grenoble est la 5ème ville la plus innovante au monde selon le classement FORBES 2013. La ville de Grenoble est connue aujourd'hui pour être un pôle important de recherche scientifique de haut niveau qui s'appuie sur la présence de grandes universités et d'équipements de renommée mondiale, à l'image de l'ESFR, l'un des trois plus importants synchrotrons de la planète ou du réacteur de recherche de l'institut Laue-Langevin qui constitue la source de neutrons la plus intense du monde.

Le Polygone scientifique ainsi que d'autres lieux de l'agglomération regroupent 8 organismes de recherche nationaux, 4 centres de recherche internationaux et 3 centres techniques industriels.

Grenoble possède en outre plusieurs entreprises spécialisées dans les nouvelles technologies: STMicroelectronics, Hewlett Packard, Schneider Electric, R&D France Telecom... D'autres sociétés y ont leur siège comme Teisseire. L'innovation, la recherche, le développement font de Grenoble une référence. La ville a d'ailleurs été retenue parmi l'élite comme pôle universitaire européen et les plus grandes enseignes internationales, multinationales, PMI-PME ou start-up ont choisi Grenoble pour préparer l'avenir.

Il faut noter également que Grenoble a obtenu la 1ère place du 3ème Palmarès Santé, publié par la revue Impact Médecine en 2008. Le CHU de Grenoble a lui été désigné comme le plus sûr de Province par l'Express et 5ème au niveau national en 2009.

#### LA RESIDENCE :

L'appartement est situé dans la résidence Le Hub Privilodges. Comptant 122 logements, elle est localisée au cœur d'un quartier d'affaires, proche de la gare SNCF et desservie par tous les transports en commun.

La résidence est à proximité du centre ville et des plus grands sites économiques tels que Minatoc et le CEA. Elle propose 121 suites-appartements climatisés, du studio au 4 pièces. Pour le confort des résidents, la résidence Park & Suites Élégance dispose d'une salle de sport avec sauna et d'une salle de réunion / séminaire.

#### LA GESTION :

La société La Frise, fait partie du groupe PRIVILOGES qui est spécialisé dans la gestion de résidences hôtelières depuis 30 ans. La société est présente sur le marché des résidences d'affaire et étudiantes compte à ce jour 9 résidences en exploitation à Annecy, Clermont-Ferrand, 2 résidences à Lyon et 5 résidences à Grenoble.

Privilodges mets l'accent sur la proximité, la transparence de ses comptes et veille tout particulièrement à entretenir d'excellentes relations avec ses propriétaires bailleurs.

#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
  - Résidence Affaire
  - Année de construction : 2004
  - Nombre de lots : 122

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.

- Equipements : Ascenseur, Laverie, Salle de fitness, Salle de réunion, Espace sauna, Espace détente
- [Site internet de la résidence](#)

- Type de fiscalité :

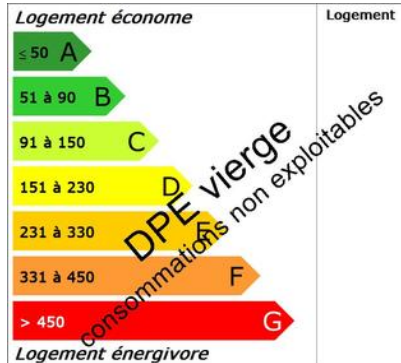
- Revente LMNP
- LMNP Ancien
- LMNP Occasion
- LMP
- LMNP

- Caractéristiques :

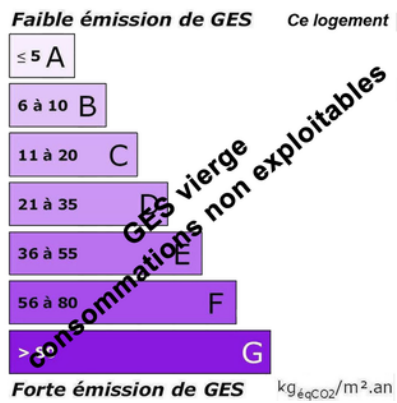
- Surface habitable : 31m<sup>2</sup>
- Etage : 8
- Nombre de pièce(s) : 2

- Nombre de WC : 1
- 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 et 11 mois
- Échéance du bail : 31/7/2030
- A la charge du gestionnaire : la taxe d'ordure ménagère, 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, 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 3 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.