



Résidence Affaire – RESIDHOME – NANTES 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 22m² en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Residhome Appart Hotel Berges de la Loire à NANTES (44000).

- Residhome Appart Hotel Berges de la Loire
 - Appartement studio
 - NANTES (44000)
 - Résidence Affaire
 - RESIDHOME
-
- Dont mobilier : 2 000 €
 - Loyer annuel HT : 6 477 €
 - Rentabilité brute : 4.95 %
 - Rentabilité nette : 4.47 %
-
- Taxe foncière : 440€
 - Taxe ordures ménagères : 87 €
 - Charges de copropriété annuelles : Intégralement payées par RESIDHOME

LOCALISATION :

Ville florissante au riche patrimoine historique et culturel, Préfecture du département de la Loire-Atlantique, Nantes est la 6^{ème} ville de France avec près de 300 000 habitants intra-muros et plus du double avec son agglomération. L'océan Atlantique à 35 minutes, des espaces verts préservés, de nombreux cours d'eau : la ville est régulièrement classée aux premières places des palmarès des villes où il fait bon vivre.

Nantes bénéficie d'une situation géographique exceptionnelle : elle est à 2 h de [Paris](#) en TGV et est dotée d'excellentes infrastructures de transports et d'une large ouverture sur l'extérieur : gare TGV, aéroport international, autoroutes, bus, navibus, tramway.

Métropole moderne, dynamique et innovante, Nantes est le 1er pôle économique et universitaire de l'Ouest. Nantes est une métropole tertiaire (60 % des emplois) : activités financières, commerce de gros, logistique-transports, TIC, centres d'appels, biotechnologies. L'agglomération a su aussi développer une industrie fondée sur des pôles d'excellence : construction
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.



navale et industrie nautique, aéronautique (Airbus), agroalimentaire (Beghin-Say, Lu...), matériaux-mécanique. Nantes est une ville attractive avec environ 10 000 nouveaux habitants par an et dynamique grâce à son université et ses grandes écoles nationales qui regroupent 50 000 étudiants et 2 200 chercheurs.

Ville internationale où prédominent la culture et l'échange, elle est une destination privilégiée pour l'accueil de congrès, de rencontres professionnelles et d'événements culturels, multipliant chaque année les événements de portée internationale.

LA RESIDENCE :

La résidence Residhome Les Berges de la Loire se situe à un carrefour stratégique alliant affaires et véritable lieu de vie, au cœur du nouveau quartier Euronantes. L'apparthotel bénéficie d'une situation privilégiée qui permet d'accéder à pied au centre ville, à la Cité Internationale des Congrès, à la gare SNCF et au centre commercial Beaulieu.

La résidence est dotée d'une architecture moderne et compte 146 logements haut de gamme à la décoration raffinée et contemporaine. Les appartements sont entièrement meublés et disposent d'une cuisine équipée, d'un téléviseur LCD, d'un espace bureau.

De nombreux services sont proposés: accueil, parking, petit-déjeuner en buffet, laverie, mini-market, salles de réunion, bar, pressing.

LA GESTION :

Le groupe Reside Etudes, promoteur gestionnaire, a été créé en 1989 et compte aujourd'hui plus de 20 000 logements gérés pour le compte de plus de 18 000 investisseurs. Au travers de ses 4 marques le groupe totalise plus de 150 résidences en exploitation dans toute la France.

Le groupe est positionné sur le marché des résidences avec services pour étudiants et des résidences de tourisme classées, au travers de ses marques Les Estudines (résidences destinées aux étudiants) dans les plus grandes villes universitaires de France, Les Girandières (résidences destinées aux seniors), Séjours & Affaires (destinées aux cadres et employés), Residhome (résidences affaires et tourisme) et Relais Spa (résidences affaires et tourisme avec une dimension bien-être et relaxation).

PRÉCISIONS SUR LE BIEN :


- Type de résidence :
 - Résidence Affaire
 - Année de construction : 2009
 - Equipements : Ascenseur, Laverie, Salle de réunion, Espace détente
 - [Site internet de la résidence](#)


- Type de fiscalité :
 - [Revente LMNP](#)
 - LMNP Ancien
 - LMNP Occasion
 - LMP
 - LMNP

- Caractéristiques :
 - Surface habitable : 22m²
 - Etage : 8
 - Nombre de pièce(s) : 1



- 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 : 9 ans
 - Échéance du bail : Tacite prolongation (30/12/2017)
 - 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.

- 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.