

Résidence Affaire - ZENITUDE - SAINT NAZAIRE 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 T4 de 60m² en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Zenitude Saint Nazaire à SAINT NAZAIRE (44600).

- Zenitude Saint Nazaire
- Appartement T4
- SAINT NAZAIRE (44600)
- Résidence Affaire
- ZENITUDE

- Prix : 130 000 €

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 : 4 000 €
 - Loyer annuel HT : 10 618 €
 - Rentabilité brute : 8.17 %
 - Rentabilité nette : 7.09 %
-
- Taxe foncière : 746€
 - Taxe ordures ménagères : 145 €
 - Charges de copropriété annuelles : 505 €

LOCALISATION :

Saint-Nazaire, 5ème port de France,, est le berceau de nombreux paquebots. Le Port de Saint-Nazaire regroupe un terminal de produits alimentaires, un terminal méthanier, la raffinerie Total de Donges. Saint-Nazaire compte aussi de nombreuses industries: 3 000 navires marchands y font escale chaque année. Capitale de la Construction navale en France avec Les Chantiers de l'Atlantique, constructeur de paquebots (pour Brittany Ferries , MSC Croisière...) tels que ces célèbres paquebots : Normandie , France, Queen Mary, Harmony of the Seas et le géant pétrolier Batillus. Saint-Nazaire est l'un des 6 sites mondiaux spécialisés dans la construction des navires de plus de 300 mètres . Les Chantiers de l'Atlantique sont également axés sur le marché de la construction de navires militaires et dans les sous-stations électriques . Saint-Nazaire est aussi une ville spécialisée dans la Construction aéronautique avec la présence d'un des centres européens d'Airbus (Groupe Safran et General Electric, etc), et dans la Construction mécanique avec la SEMT Pielstick (devenue MAN) , et est le 1er pôle industriel français des Energies Marines Renouvelables avec 2 champs éoliens off-shore. Saint-Nazaire, ville de 67 000 habitants, et aire urbaine de plus de 200 000 habitants, est aussi un pôle universitaire qui fait partie de l'Université de Nantes .Elle est une ville riche en culture et en patrimoine avec ses musées maritimes ,ses plages , la Brière à proximité , plusieurs compagnies de théâtre professionnelles, des écoles d'art, des galeries d'art, la Maison des Ecrivains Etrangers et des Traducteurs.

LA RESIDENCE :

Construite en 2004, au cœur de Saint Nazaire, cette résidence de standing accueille sa clientèle dans 114 suites appartements lumineuses autour d'un jardin intérieur avec piscine.

Chaque appartement est entièrement meublé et équipé : salle de bain (avec baignoire, sèche-cheveux), cuisine équipée (vaisselle, couverts, ustensiles, plaques vitrocéramiques, micro-ondes, cafetière), TV à écran plat.

La résidence est proche du centre-ville, à quelques minutes à pied de la gare TGV et à proximité immédiate des chantiers STX, Airbus et du bord de Loire. La résidence est équipée d'une piscine chauffée extérieure en saison ainsi que d'une salle de fitness et d'une salle de réunion.

En 2017 et 2018, la résidence bénéficie d'un ravalement complet.

LA GESTION :

Zénitude Hôtel-Résidences est une société d'exploitation créée en 2009 qui gère aujourd'hui avec succès 20 résidences (Annecy, Antibes, Besançon, Béziers, **Bordeaux**, Divonne, Evian ,Versailles, Saint Nazaire ,Toulouse...). Depuis sa création, la société poursuit son développement en se focalisant sur la reprise de résidences où il est possible d'améliorer et de rationaliser la gestion.

Zénitude propose ainsi des appart-hôtels aux prestations et aux services de haute qualité tout un maintenant un ratio qualité/prix optimum dans des situations idéales.

PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :

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.

Tel : 02.50.50.30.40 Email : contact@creation-developpement-patrimoine.com

- Résidence Affaire
- Année de construction : 2004
- Nombre de lots : 114
- Equipements : Piscine, Ascenseur, Laverie, Salle de fitness, Salle de réunion, Climatisation
- [Site internet de la résidence](#)

• Type de fiscalité :

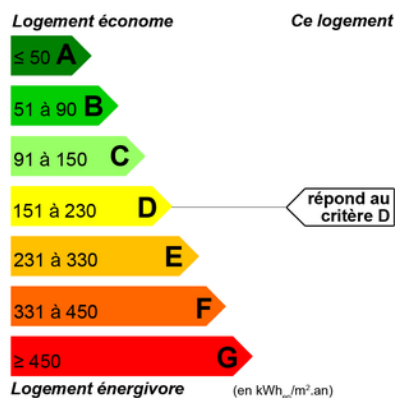
- Revente LMNP
- LMNP Ancien
- LMNP Occasion
- LMP
- LMNP

• Caractéristiques :

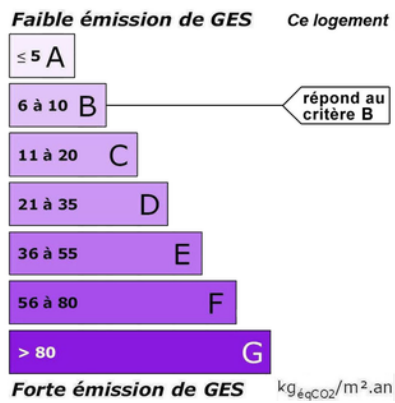
- Surface habitable : 60m²
- Etage : 4
- Nombre de pièce(s) : 3

- Nombre de WC : 2
- 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 : 9 ans 6 mois
- Échéance du bail : 2/8/2025
- 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.
- Particularités : L'appartement est un T4 configuré en 2 T2 pour en optimiser la rentabilité. Une part variable est prévue au bail en cas de résultat net supérieur à 30.000€. Cette part variable vient en plus du loyer numéraire de 10617€ HT.

- 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.