

# Résidence Affaire - ZENITUDE - TOULOUSE 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 25m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Parc de l'Escale à TOULOUSE (31300).

- Parc de l'Escale
- Appartement T2
- TOULOUSE (31300)
- Résidence Affaire
- ZENITUDE

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

- Prix : 71 372 €
  - Dont mobilier : 1 000 €
  - Loyer annuel HT : 4 078 €
  - Rentabilité brute : 5.71 %
  - Rentabilité nette : 4.84 %
- 
- Taxe foncière : 266€
  - Taxe ordures ménagères : 39 €
  - Charges de copropriété annuelles : 318 €

#### LOCALISATION :

4ème ville de France avec plus de 450 000 habitants et plus d'un million dans l'agglomération, Toulouse jouit d'une situation exceptionnelle qui attire chaque année plus de 15 000 nouveaux habitants. Nichée au pied des Pyrénées, entre océan et Méditerranée, la ville est bien desservie par les autoroutes et le rail et est également dotée d'une plate-forme aéroportuaire avec l'aéroport TOULOUSE-BLAGNAC.

Très dynamique sur le plan économique, de renommée internationale, Toulouse rayonne grâce à sa position de leader dans les secteurs de l'aérospatiale et de l'aéronautique. La ville bénéficie de nombreuses infrastructures pour toutes sortes de manifestations : le Centre de Congrès Pierre Baudis, le Parc d'exposition Toulouse Expo, Espace Diara...

Ville d'avenir, elle oeuvre à de nombreux projets d'envergure comme le nouveau Parc des Expositions ou l'Aérospatiale Campus.

C'est aussi une ville forte de 100 000 étudiants, et une ville culturelle qui fait la part belle à ses plus beaux monuments comme le Capitole et le Pont neuf. Avec ses 1000 hectares d'espaces verts publics, ses 160 parcs, Toulouse séduit par sa qualité de vie et a été élue deuxième ville préférée des français.

#### LA RESIDENCE :

La résidence de tourisme et d'affaire Zenitude Le Parc de l'Escale à Toulouse Aéroport est située à 8 minutes de l'aéroport de Blagnac et à 9 km du centre de Toulouse.

Son emplacement au milieu d'un parc arboré et ses 244 appartements entièrement équipés, du studio au 2 pièces, en font un lieu de séjour idéal pour un voyage d'affaires ou un grand week-end reposant.

L'appartement est équipé d'une cuisine (2 plaques vitrocéramiques, vaisselle, réfrigérateur, micro ondes, cafetière électrique, bouilloire, hotte aspirante). Il bénéficie aussi de la climatisation et d'une salle de bains avec baignoire et sèche cheveux.

Enfin, les résidents ont accès à une piscine extérieure (non chauffée) ouverte de mai à septembre. Une salle de conférence est aussi à disposition pour recevoir des séminaires.

#### LA GESTION :

Le groupe Zénitude Hôtels-Résidences, créé en 2009, exerce principalement dans la gestion de résidences services pour professionnels. Pour ce gestionnaire, le choix a été basé sur l'opportunité d'offrir aux clients un accueil chaleureux dans des endroits d'exception et surtout avec des services de qualité.

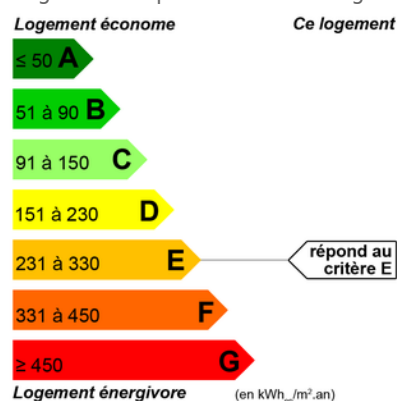
Au fil des années et des expériences, le groupe s'est peu à peu diversifié vers la gestion de résidences services tourisme et résidences pour étudiants. Le groupe a développé la marque Zen'Etudes pour les hébergements pour étudiants.

Le groupe Zénitudes Hôtels-Résidences est une SARL unipersonnelle avec un capital social de 10 000 €. En 2016, le groupe a réalisé un chiffre d'affaires de 4 276 700 €. Il dispose aujourd'hui de 21 résidences services, réparties sur tout le territoire français.

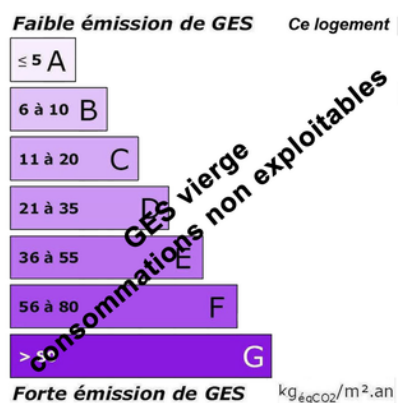
PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
  - Résidence Affaire
  - Année de construction : 2008
  - Equipements : Piscine, Ascenseur
  - [Site internet de la résidence](#)
  
- Type de fiscalité :
  - [Revente LMNP](#)
  - [LMNP Ancien](#)
  - LMNP Occasion
  - LMP
  - LMNP
  
- Caractéristiques :
  - Surface habitable : 25m<sup>2</sup>
  - Etage : 3
  - 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) :



- Conditions locatives :

- Location par : **bail commercial**
- Durée de bail : 9 ans
- Échéance du bail : 31/12/2026
- 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.