



Résidence EHPAD – LES JARDINS DES HAUTS DE SAINTE-ALVERE – SAINTE ALVERE 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 Chambre de 20m² en fiscalité [LMNP OCCASION](#), dans la résidence Résidence du Cèdre à SAINTE ALVERE (24510).

- Résidence du Cèdre
- Chambre
- SAINTE ALVERE (24510)
- Résidence [EHPAD](#)
- LES JARDINS DES HAUTS DE SAINTE-ALVERE

- Prix : 67 200 €
- Dont mobilier : 1 000 €
- Loyer annuel HT : 4 645 €
- Rentabilité brute : 6.87 %
- Rentabilité nette : 6.44 %

- Taxe foncière : 217€
- Charges de copropriété annuelles : 98 €

LOCALISATION :

En Aquitaine, dans le département de La Dordogne, Sainte-Alvère est une petite commune pittoresque du pays de Bergerac. Elle est à 30 km de Bergerac et à 40 km de Périgueux, appartient à la Communauté de Communes du Vernois et du terroir de La Truffe recensant 8 600 habitants.

LA RESIDENCE :

La résidence EHPAD du Cèdre est une maison de retraite construite en 2006 et qui a été reprise en gestion en 2010 par le groupe Santé Action Seniors. Elle est située en lisière du village de Saint-Alvère, dans un cadre verdoyant. La résidence de

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.



54 chambres est d'architecture périgourdine, et se déploie autour d'un jardin intérieur. Les espaces de vie comportent entre autres un espace thalasso, un espace culturel et Internet, salle restaurant, et des ateliers et activités sont proposées aux résidents;. Les soins médicaux sur place sont assurés par un médecin salarié et par des aides-soignants. Un cabinet médical est situé juste en face de l'établissement. Intervenants extérieurs : psychologue, psychomotricien, kinésithérapeute, coiffeur, pédicure, esthéticienne.

LA GESTION :


PRÉCISIONS SUR LE BIEN :


- Type de résidence :
 - Résidence EHPAD
 - Année de construction : 2006
 - Nombre de lots : 54
 - Equipements : Aucun équipement
 - [Site internet de la résidence](#)

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

- Caractéristiques :
 - Surface habitable : 20m²
 - Nombre de pièce(s) : 1

 - 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 : 11 ans et 6 mois
 - Echéance du bail : 31/12/2025
 - A la charge du gestionnaire : les mises aux normes, 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, la taxe foncière, la taxe d'ordure ménagère, 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 4 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.