

Résidence Étudiant - DIRECTE - 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 T1 de 27m² en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Einstein II à NANTES (43000).

- Einstein II
- Appartement T1
- NANTES (43000)
- Résidence Étudiant
- DIRECTE

- Prix : 87 100 €
- Dont mobilier : 1 000 €
- Loyer annuel HT : 5 661 €
- Rentabilité brute : 6.5 %
- Rentabilité nette : 5.01 %

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

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

- Taxe foncière : 609€
- Charges de copropriété annuelles : 685 €

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 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 GESTION :

Ce bien est libre de [bail commercial](#). La location du bien peut se poursuivre soit en direct par le propriétaire, soit en confiant un mandat de gestion à une agence. Le bien peut aussi être conservé en résidence secondaire.

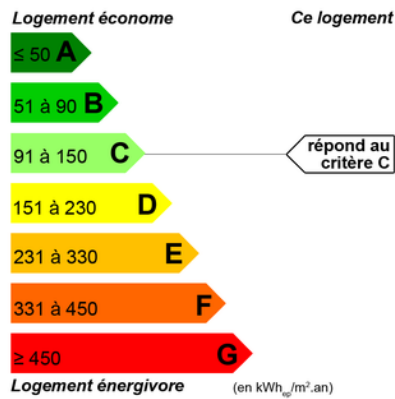
PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
 - Résidence Étudiant
 - Equipements : Aucun équipement
 - [Site internet de la résidence](#)
- Type de fiscalité :
 - [Revente LMNP](#)
 - LMNP Ancien
 - LMNP Occasion
 - LMP
 - LMNP
- Caractéristiques :
 - Surface habitable : 27m²
 - Etage : 3

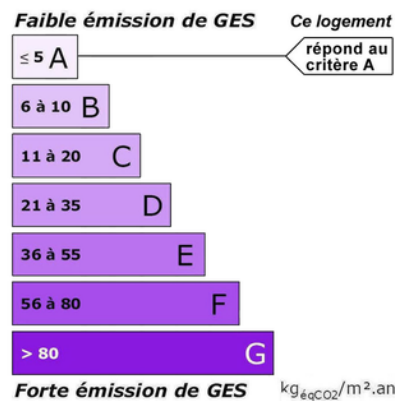
Création et Développement de Patrimoine - SAS au capital de 5 000 € 1118 Boulevard du Grand Parc - 14200 HEROUVILLE SAINT CLAIR TEL : 02 50 50 30 40 - Service revente : 02 31 39 55 81 RCS CAEN 501 456 057 Carte professionnelle N°CPI14012017000023008 délivrée par la CCI de CAEN Assurance responsabilité 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

- 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
- 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.
- Particularités : Le bien est en gestion directe par le bailleur et donc non soumis à un bail commercial avec l'exploitant.
Le loyer financier indiqué est une estimation de loyer basée sur les données de marché pour de la

location en direct.

Il est possible de signer un nouveau bail de 9 ans avec Global Exploitation moyennant un loyer annuel de 4 032 € HT avec une franchise initiale de 2 mois pour prise en charge des travaux par Global Exploitation (mobilier et peinture).

- Information TVA :

- Ce bien est obligatoirement soumis au régime réel de TVA article 261 D 4° a) du Code général des impôts.
- En cas de sortie du régime de TVA avant cette date, la TVA initialement récupérée serait à rembourser au prorata.