

# Résidence Étudiant – NEXITY STUDEA – TOULON 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 17m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Key Largo à TOULON (83100).

- Key Largo
  - Appartement studio
  - TOULON (83100)
  - Résidence Étudiant
  - NEXITY STUDEA
- 
- Prix : 52 000 €
  - Dont mobilier : 500 €
  - Loyer annuel HT : 2 925 €
  - Rentabilité brute : 5.63 %
  - Rentabilité nette : 4.46 %
- 
- Taxe foncière : 400€

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

- Taxe ordures ménagères : 83 €
- Charges de copropriété annuelles : 121 €

#### LOCALISATION :

L'agglomération de Toulon est la neuvième de France avec 543 065 habitants (2006). Située entre mer et montagnes, capitale économique du Var, Toulon bénéficie de nombreux atouts naturels. Le tourisme, le commerce et les administrations (publiques ou privées) occupent une place importante dans l'activité économique de la ville. Elle accueille le plus grand port militaire français : la base navale de Toulon, encore appelée l'Arsenal et dispose également d'un aéroport qui transporte plus de 620 000 passagers par an.

Toulon compte plus de 15 000 étudiants dont 9 060 fréquentent l'Université du Sud Toulon-Var. Celle-ci constitue un véritable campus (le campus La Garde) avec 6 unités de formation et de recherche (UFR de droit, des lettres et sciences humaines, des sciences économiques et de gestion, des sciences et techniques, des sciences et techniques des activités physiques et sportives et enfin l'UFR des sciences de l'information et de la communication) et des 3 instituts (institut d'administration des entreprises - IAE, institut universitaire de technologie - IUT et institut des sciences de l'ingénieur de Toulon et du Var). Toulon cherche à offrir aux étudiants, mais aussi aux 200 doctorants et 130 enseignants-chercheurs, des infrastructures de qualité et des équipements performants.

Côté sport, Toulon compte 200 associations, les infrastructures sportives sont multiples et le Palais des Sports accueille 8000 pratiquants par semaine.

Côté culture, la ville de Toulon dispose d'un opéra parmi les plus célèbres en France après les Opéra Garnier et Opéra Bastille, un conservatoire national de région, plusieurs musées, des salles de concert...

#### LA RESIDENCE :

La résidence Studea Key Largo est située à proximité (10 min) de la faculté Mayol II de TOULON. Le quartier propose un cadre agréable à moins de 2 Km du centre ville et du port marchand de Toulon. Commerces de proximité et moyens de transports facilitent la vie au quotidien.

Pour le confort des occupants, la résidence propose à la location 115 logements entièrement meublés et équipés ainsi que les services d'accueil, laverie, blanchisserie et petit-déjeuner.

#### LA GESTION :

La marque Studea est l'enseigne phare du gestionnaire de résidences services étudiant Nexity Studea. Créée en 1987, la société a su se faire un nom dans le secteur de la gestion de résidences services LMNP. La marque est aujourd'hui présente dans 58 villes françaises et en Suisse et dispose au total de 140 résidences étudiantes, soit 18 000 logements.

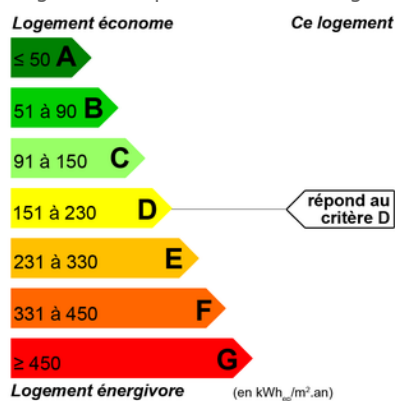
Dans l'objectif d'élargir ses horizons et de développer son activité, l'entreprise a conclu en 2007 l'acquisition de plusieurs résidences étudiantes de l'enseigne Lamy Résidence. Puis en 2012, ce sera l'acquisition en totalité du parc immobilier d'Icade. Les 60 résidences de la marque Icade ont permis à la marque Studea de s'imposer comme premier gestionnaire de résidences services pour étudiant dans toute la France.

#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

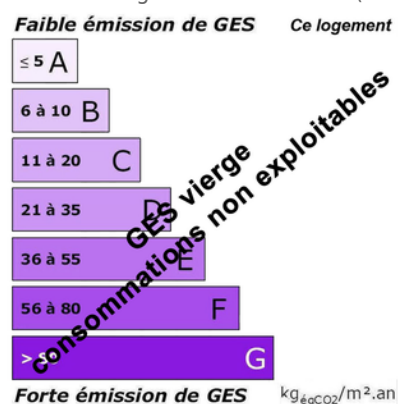
- Type de résidence :
  - Résidence Étudiant
  - Année de construction : 2008
  - Equipements : Ascenseur, Laverie
  - [Site internet de la résidence](#)

- Type de fiscalité :
  - Revente LMNP
  - LMNP Ancien
  - LMNP Occasion
  - LMP
  - LMNP
  
- Caractéristiques :
  - Surface habitable : 17m<sup>2</sup>
  - Etage : 2
  - 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 : 9 ans
- Echéance du bail : Tacite prolongation (31/8/2017)
- 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.