

Résidence Hôtel - IBIS STYLE - FREJUS

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 32m² en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Ibis Styles Fréjus Saint-Raphaël à FREJUS (83600).

- Ibis Styles Fréjus Saint-Raphaël
- Chambre
- FREJUS (83600)
- Résidence Hôtel
- IBIS STYLE

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

- Prix : 138 000 €
 - Dont mobilier : 6 000 €
 - Loyer annuel HT : 6 600 €
 - Rentabilité brute : 4.78 %
 - Rentabilité nette : 4.39 %
-
- Taxe foncière : 540€
 - Charges de copropriété annuelles : Intégralement payées par IBIS STYLE

LOCALISATION :

LA RESIDENCE :

L'hôtel Ibis Style Fréjus Saint Raphaël est situé entre la sortie « Fréjus » de l'A8 et le port de Saint-Raphaël. En 10 min à pied, on accède aux plages et la base nature (espace dédié aux sports et loisirs) et on se rend en 5 minutes au parc aquatique Aqualand.

Avec ses 55 chambres, l'hôtel attire une clientèle mixte (d'affaires en hors saison et de tourisme en pleine saison).

L'ensemble des parties communes et privatives ont été rénovées en 2018 pour un budget total de 1.4M d'€. Un deuxième restaurant (Courtepaille) a ouvert en 2017. En 2018, l'hôtel s'est aussi équipé de 3 salles de réunions afin de satisfaire sa clientèle d'affaire.

Côté bien-être, l'hôtel propose une piscine chauffée avec bain à remous et solarium ainsi qu'un service de massages. Toutes les chambres ont été ré-équipées à neuf et bénéficient de la climatisation.

LA GESTION :

L'hôtel est géré depuis plus de 10 ans par la SARL ESSADAIRE qui fait partie d'un groupe familial qui exploite 4 hôtels (dont 2 Kyriad). Cette société de 44 salariés vient de s'affilier au groupe Accor© et a décidé de faire des travaux de rénovation (faits début 2018) sur l'hôtel de Fréjus pour 1 400 000 € afin de monter en gamme.

Pour son hôtel de Fréjus, l'exploitant s'est donc rapproché d'Ibis Style© qui est la principale marque 3 étoiles du groupe Accor©. Elle regroupe plus de 350 hôtels répartis dans 36 pays et l'hôtel va donc désormais bénéficier de cette force de frappe commerciale.

PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
 - Résidence Hôtel
 - Année de construction : 1990
 - Nombre de lots : 55
 - Equipements : Piscine, Ascenseur, Salle de réunion, Espace détente, Climatisation
 - [Site internet de la résidence](#)

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

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

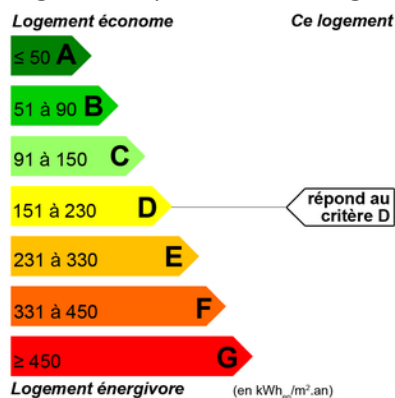
- LMP
- LMNP

- Caractéristiques :

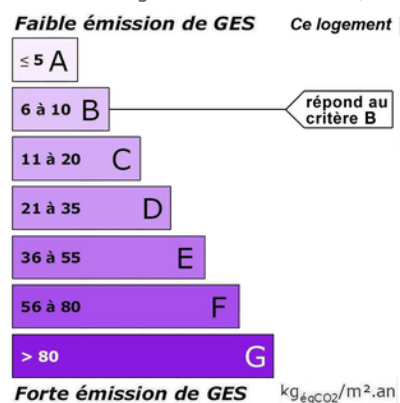
- Surface habitable : 32m²
- Etage : 4
- Nombre de pièce(s) : 1

- 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 : 12 ans
- Echéance du bail : 30/6/2029

- A la charge du gestionnaire : les gros travaux des articles 605 et 606, les mises aux normes, l'entretien courant, les charges de copropriété non récupérables, les charges de copropriété récupérables, l'assurance des parties privatives et d'exploitation.
- A la charge du propriétaire : la taxe foncière, la taxe d'ordure ménagère, le renouvellement du mobilier.

- Particularités : Il s'agit de la vente d'un bloc de 2 chambres de 16m².
Particularité, cet investissement LMNP fait bénéficier à l'investisseur d'une offre de rachat ferme qui assurera la revente de sa chambre au terme du bail commercial.

- 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.