

# Résidence Hôtel – PIERREVAL – STRASBOURG 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 19m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence City Residence Access Strasbourg à STRASBOURG (67000).

- City Residence Access Strasbourg
- Appartement studio
- STRASBOURG (67000)
- Résidence Hôtel
- PIERREVAL
  
- Prix : 55 012 €

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 2019 Création Développement Patrimoine

Tel : 02.50.50.30.40 Email : [contact@creation-developpement-patrimoine.com](mailto:contact@creation-developpement-patrimoine.com)

- Dont mobilier : 1 000 €
  - Loyer annuel HT : 2 955 €
  - Rentabilité brute : 5.37 %
  - Rentabilité nette : 4.59 %
- 
- Taxe foncière : 272€
  - Charges de copropriété annuelles : 156 €

#### LOCALISATION :

Sur la rive gauche du Rhin, Strasbourg occupe une position privilégiée au cœur de l'Europe. Aux portes de l'Allemagne, elle rayonne par son dynamisme économique et ses richesses culturelles. Avec sa prodigieuse cathédrale, merveille de l'art gothique, son quartier de la Petite France, véritable Venise du Nord avec ses canaux, ses ruelles pittoresques et ses maisons à colombages, Strasbourg est l'une des plus belles villes d'Europe. Frontalière avec l'Allemagne, elle a hérité d'un patrimoine culturel et architectural remarquable. Parsemé d'Histoire et d'anecdotes, son centre-ville est entièrement classé Patrimoine Mondial de l'UNESCO.

Une ville où il fait bon vivre: une cité aux mille et une facettes où culture et gastronomie ont la part belle et une métropole européenne : par sa situation géographique, Strasbourg a toujours été un haut-lieu de passage, favorisant les échanges culturels et commerciaux. Reconnue pour ses infrastructures, son centre-ville facile d'accès, son réseau de transports en commun et ses pistes cyclables, Strasbourg facilite les déplacements et veille au respect de l'environnement. Avec ses nombreuses boutiques, ses entreprises et ses institutions, on découvre une métropole qui vit à l'heure européenne.

#### LA RESIDENCE :

La Résidence City Access Strasbourg \*\* bénéficie d'un emplacement de choix à 12 minutes à pied du quartier de la Petite France et à 1 km de la cathédrale de Strasbourg. L'aéroport de Strasbourg-Entzheim se trouve quant à lui à 10 km de la résidence et la gare à moins de 1km.

Les logements comprennent une salle de bains privative entièrement équipée pourvue d'une douche et d'articles de toilette gratuits. Ils sont également pourvu d'un espace repas (table, réfrigérateur, plaques de cuisson, four micro-ondes, vaisselle et rangements).

#### LA GESTION :

Le Groupe Pierreval est créé en 2008 et est dans le top 10 des promoteurs immobiliers et s'implique dans la gestion de résidences services en créant deux marques : City Résidence, dédié à la gestion des résidences hôtelières et de tourisme, et Vivéa, spécialisée dans l'habitat des séniors.

Le Groupe a été élu champion de la croissance par Les Echos en 2018 et affiche un taux de croissance réalisé de 90%.

Au delà de la promotion immobilière qui correspond à 50 % de son chiffre d'affaires (135 M€), le groupe Pierreval s'est diversifié dans l'exploitation de résidences et services et il emploie 413 personnes dans toute la France.

Il détient 1 883 lots / 4 464 lits, l'évolution du nombre de résidences en 2017/2018 est de plus de 22% avec un CA consolidé en 2017 à 22 174K€.

#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
  - Résidence Hôtel
  - Année de construction : 2000
  - Nombre de lots : 213
  - Equipements : Ascenseur, Laverie, Espace détente

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 2019 Création Développement Patrimoine

- [Site internet de la résidence](#)

- Type de fiscalité :

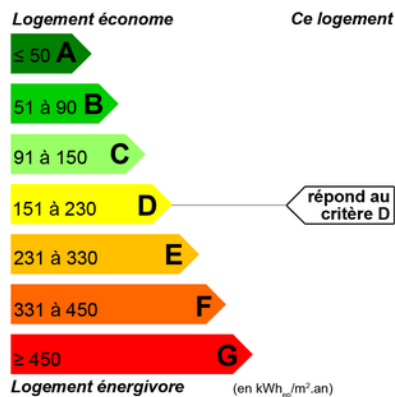
- [Revente LMNP](#)
- [LMNP Ancien](#)
- LMNP Occasion
- LMP
- LMNP

- Caractéristiques :

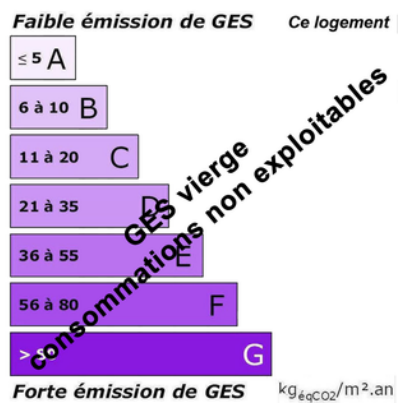
- Surface habitable : 19m<sup>2</sup>
- Etage : 4
- Nombre de pièce(s) : 1

- 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 : 9 ans
- Échéance du bail : 17/10/2023
- A la charge du gestionnaire : la taxe d'ordure ménagère, 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, les mises aux normes, la taxe foncière, 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 1 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.