

# Résidence Tourisme - ALL SUITE APPART'HOTEL - BORDEAUX LAC 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 31m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence All Suites Appart Hôtel **Bordeaux-Lac** à BORDEAUX LAC (33300).

- All Suites Appart Hôtel Bordeaux-Lac
- Chambre
- BORDEAUX LAC (33300)

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

- Résidence Tourisme
- ALL SUITE APPART'HOTEL

- Prix : 80 995 €
- Dont mobilier : 1 000 €
- Loyer annuel HT : 4 192 €
- Rentabilité brute : 5.09 %
- Rentabilité nette : 4.16 %

- Taxe foncière : 670€
- Charges de copropriété annuelles : 150 €

#### LOCALISATION :

Classée Patrimoine Mondial de l'Unesco, Bordeaux possède l'un des plus magnifiques patrimoines urbains du monde : les façades XVIIIe de nombreux édifices classés, ou inscrits au titre des monuments historiques. Au pied de ces immeubles, les quais ont été réaménagés dans le sillage du tramway. Toute l'agglomération bordelaise se façonne un nouvel art de vivre. Sur les pelouses, dans les parcs et jardins, le long de la Garonne, les quais se veulent lieu de détente et de promenade, et renouent définitivement avec le prestigieux passé maritime de Bordeaux.

Bordeaux est considérée par beaucoup comme la capitale mondiale du vin et comptait plus de 235 000 habitants en 2007.

Bordeaux est aussi une ville industrielle employant 28 000 salariés (dont 16 000 pour le bois et le papier), le constructeur automobile américain Ford Aquitaine Industrie étant le premier employeur industriel aquitain. La ville abrite aussi une usine de fabrication de pneumatiques du groupe français Michelin.

Depuis 10 ans, Bordeaux a su se repositionner sur les technologies de pointes et nouvelles technologies. L'agglomération bordelaise est ainsi devenue un pôle majeur dans les secteurs aéronautique, spatial et de défense, et le second pôle national après Toulouse, avec 20 000 emplois directs et 8 000 emplois en sous-traitance.

Enfin, Bordeaux est la 6e ville universitaire française après Paris, Lyon, Toulouse, Lille et Marseille. La ville accueille 77 216 étudiants dans ses universités et ses grandes écoles. La plupart des enseignements se font sur le domaine universitaire de Pessac Talence Gradignan, plus vaste campus d'Europe.

#### LA RESIDENCE :

La résidence All Suites Appart Hôtel de Bordeaux Lac\*\*\* est à seulement 15 minutes de Bordeaux centre et à 45 minutes des plages du bassin d'Arcachon.

Proche des grands axes routiers et de l'aéroport international de Bordeaux Mérignac, cette résidence est idéale pour une étape à Bordeaux ou participer à un événement au Parc des Expositions.

La résidence propose 233 appartements du studio au 3 pièces entièrement meublés et équipés. Elle dispose de services de ménage, de service petit déjeuner et d'une laverie.

La résidence est équipée d'une salle de sport et pour la clientèle d'entreprise, d'une salle de réunion.

#### LA GESTION :

All Suites Appart' Hotel est une filiale du Groupe Pichet qui compte 16 résidences en exploitation, soit 6 500 lits de capacité hôtelière.

En 30 ans, le Groupe Pichet a su étendre ses compétences à l'ensemble des métiers de l'immobilier: conception, aménagement, ingénierie, construction, commercialisation, syndic et gestion, notamment via sa filiale All Suites Appart

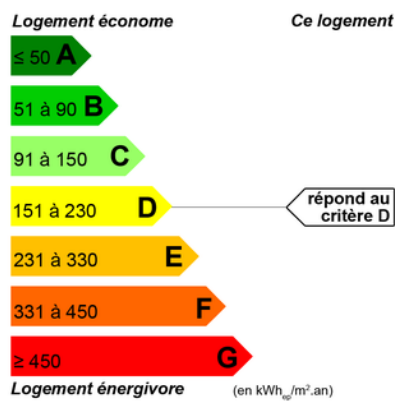
Création et Développement de Patrimoine - SAS au capital de 5 000 € 1118 Boulevard du Grand Parc - 14200 HEROUVILLE SAINT CLAIR TEL : 02 50 50 30 40 - Service revente : 02 31 39 55 81 RCS CAEN 501 456 057 Carte professionnelle N°CPI14012017000023008 délivrée par la CCI de CAEN Assurance responsabilité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

Hôtel.

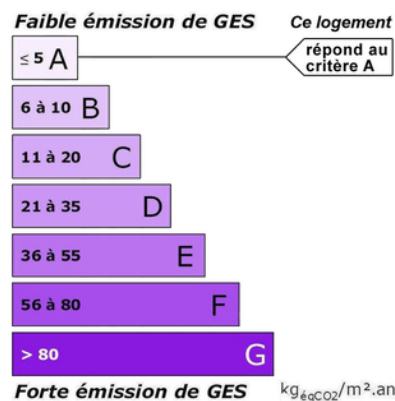
Situés dans la région Bordelaise à Pessac, Mérignac, Bordeaux-Lac, dans le centre-ville à Bordeaux-Marne, sur le Bassin d'Arcachon avec sa résidence de La Teste de Buch et son hôtel du Teich, dans le sud-ouest à Pau, dans le Nord de la France à Dunkerque, à Besançon et maintenant en Ile-de-France à Orly-Rungis et Choisy-le-Roi, All Suites Appart hôtel met à disposition un hébergement de qualité pour séjours d'une nuit, vacances, déplacements professionnels ou pour séjours de longues durées.

#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
  - Résidence Tourisme
  - Année de construction : 2009
  - Nombre de lots : 233
  - Equipements : Ascenseur, Laverie, Salle de fitness, Salle de réunion, Espace détente
  - [Site internet de la résidence](#)
  
- Type de fiscalité :
  - [Revente LMNP](#)
  - LMNP Ancien
  - LMNP Occasion
  - LMP
  - LMNP
  
- Caractéristiques :
  - Surface habitable : 31m<sup>2</sup>
  - Etage : 2
  - Nombre de pièce(s) : 2
  
  - Nombre de WC : 1
  - Nombre de salle de bain : 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 9 mois
- Echéance du bail : 30/9/2021
- A la charge du gestionnaire : 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, la taxe d'ordure ménagère, le renouvellement du mobilier, les charges de copropriété non récupérables.
- Particularités : Les conditions de renouvellement éventuel du bail sont inconnues à ce jour. Elles seront régies par les articles L145-8 à L145-30 du Code de Commerce.  
Exposition Sud

- 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 10 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.

