



Résidence Tourisme - ALL SUITE APPART'HOTEL - LA TESTE DE BUCH 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 22m² en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Appart Hôtel La Teste de Buch A à LA TESTE DE BUCH (33260).

- Appart Hôtel La Teste de Buch A
- Appartement studio
- LA TESTE DE BUCH (33260)
- Résidence Tourisme
- ALL SUITE APPART'HOTEL

- Prix : 41 000 €
- Dont mobilier : 1 000 €
- Loyer annuel HT : 2 531 €
- Rentabilité brute : 6.08 %
- Rentabilité nette : 4.38 %

- Taxe foncière : 517€

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 : 95 €
- Charges de copropriété annuelles : 121 €

LOCALISATION :

Au Sud Ouest de La France, La Teste de Buch, Capitale du Bassin d'Arcachon qui compte 25000 habitants, se situe à moins d'une heure de [Bordeaux](#). Havre de beauté et de sérénité, cette station balnéaire située face à l'Océan Atlantique, immense et superbe, est classée Pavillon Bleu. Au sein de la commune, la côte du Pyla rejoint l'océan avec sa grande dune, haute de 105 mètres classée depuis 1978 Grand Site National, une splendeur de la nature.

La Teste de Buch compte aussi une réserve naturelle protégée, Le Banc d'Arguin. Ce site accueille de nombreux oiseaux marins migrateurs qui viennent s'y reposer, se nourrir ou passer l'hiver. Le Parc Ornithologique bénéficie d'une notoriété nationale. Endroit de prédilection des plaisanciers qui mouillent leurs bateaux dans les petites criques sablonneuses, le Banc d'Arguin constitue l'été le lieu de rassemblement de nombreuses familles, l'île aux oiseaux, le Delta de La Leyre.

Le Port de La Teste de Buch et ses cabanes ostréicoles, véritable patrimoine communal, est le lieu privilégié des promeneurs et des artistes.

Enfin, 27 km de plages océanes ininterrompues ponctuées d'attrayantes terrasses viennent compléter cette diversité avec bien sûr, la grande Dune du Pyla offrant un magnifique panorama sur le Bassin et l'Océan Atlantique.

LA RESIDENCE :

L'appartement est situé dans la résidence Apart Hôtel La Teste de Buch. La résidence est idéalement située pour les vacanciers entre la Dune du Pilat et la pointe du Cap Ferret, et à 10 minutes d'Arcachon. La résidence est composée de 195 appartements et dispose d'une piscine. L'appartement est pris à bail par All Suites Apart' Hotel marque qui appartient au Groupe Pichet qui compte 7 résidences gérées en 2011.

LA GESTION :

All Suites Apart' Hotel est une filiale du Groupe Pichet qui compte 7 résidences gérées en 2011. Le Groupe PICHET gère un total de 11 000 biens dont un parc géré de plus de 1 000 lots en loueur meublé.

PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
 - Résidence Tourisme
 - Année de construction : 2007
 - Equipements : Aucun équipement
 - [Site internet de la résidence](#)

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

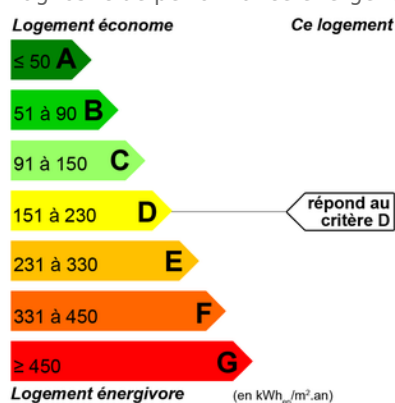


• Caractéristiques :

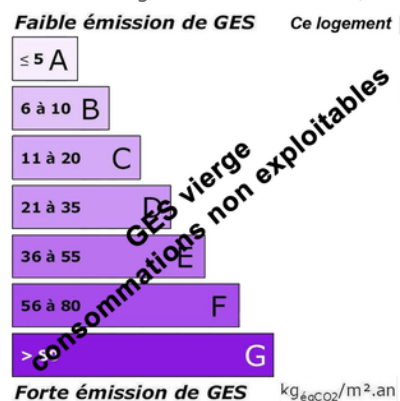
- Surface habitable : 22m²
- Etage : 2
- Nombre de pièce(s) : 1

- 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 : 11 ans 9 mois
- Echéance du bail : Tacite prolongation (2/5/2019)
- 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 6 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.