

# Résidence Tourisme - APPART CITY - LIMOGES 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 T1 de 26m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Appart'City Limoges à LIMOGES (87000).

- Appart'City Limoges
- Appartement T1
- LIMOGES (87000)
- Résidence Tourisme
- APPART CITY

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 2020 Création Développement Patrimoine

- Prix : 58 000 €
  - Dont mobilier : 1 000 €
  - Loyer annuel HT : 4 678 €
  - Rentabilité brute : 8.07 %
  - Rentabilité nette : 7.07 %
- 
- Taxe foncière : 355€
  - Taxe ordures ménagères : 52 €
  - Charges de copropriété annuelles : 168 €

#### LOCALISATION :

Dotée d'un climat adouci par l'océan Atlantique et d'une excellente qualité de vie, Limoges est une ville authentique aménagée autour de 600 hectares d'espaces verts et classée ville d'Art et d'Histoire depuis 2008. Le patrimoine privé, religieux et industriel de Limoges s'est développé autour de l'émail, de la porcelaine et du vitrail la classant Capitale internationale des Arts du Feu.

Sur le plan économique, Limoges dispose de plusieurs pôles de compétitivité : le pôle européen de la céramique, positionné sur les arts de la table, les prothèses médicales et l'optoélectronique et Elopsys, Cluster spécialisé dans les micro-ondes, les réseaux et les transmissions des technologies sans fil, la fibre optique et les instruments d'imagerie.

Limoges accueille sur son territoire plusieurs zones d'activité économique, dont les trois zones industrielles Nord, englobant recherche, activités industrielles et commerciales, le parc d'activité Sud de Magré-Romanet et la zone d'Ester Technopole. Le site d'Ester Technopole, créé en 1992, offre un point de rencontre des industries et technologies de pointe et accueille l'une des quatre pépinières d'entreprises de la Haute-Vienne. À noter que le taux de survie des entreprises nouvellement créées sur le département, observé sur cinq ans, est de 87,5 %, la moyenne nationale étant de 55,7 %.

Limoges est aussi la Capitale du basket-ball et possède de nombreux équipements sportifs.

#### LA RESIDENCE :

L'Appart'City Limoges se trouve à deux pas du centre-ville historique et du centre d'affaire Sud Limoges et avec un accès direct via l'autoroute A20. Entourée d'espaces verts, la résidence offre des vues directes sur la Vienne et est composée de 134 studios et appartements entièrement meublés et équipés pouvant accueillir de 1 à 6 personnes.

Les appartements sont meublés et dotés d'un écran plat et d'une cuisine entièrement équipée comprenant des plaques de cuisson, un réfrigérateur, un micro-ondes et un kit vaisselle. La résidence propose un large choix de services à la carte et équipements comme un parking intérieur sécurisé, une laverie/blanchisserie, un service de petit déjeuner...

#### LA GESTION :

Gestionnaire de résidences services affaires et tourisme, Appart'City a débuté sous l'appellation Park&Suites il y a 15 ans. En 2014, le groupe vise son développement, acquiert son plus gros concurrent « Appart'City », et en reprend le nom.

Depuis, le groupe a vu son parc immobilier se développer à vitesse grand V. Avec l'acquisition du groupe Park&Suites, leurs résidences en gestion sont passées de 55 à un peu plus de 110 appart-hôtels.

Le groupe figure parmi les leaders de la gestion de résidences services pour affaire et tourisme en France. Aujourd'hui, Appart'City propose deux gammes d'appart-hôtels, allant du 2 au 4 étoiles :

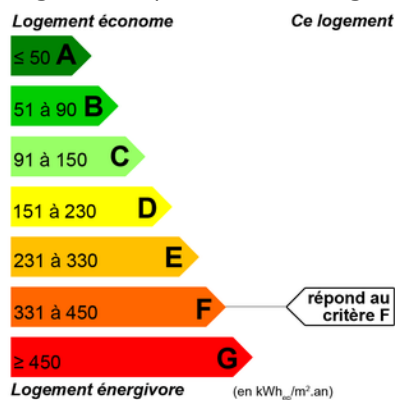
- l'enseigne Appart'City pour des appart-hôtels à prix réduit
- et l'enseigne Appart'City Confort pour un appart-hôtel alliant confort et design.

Les appart-hôtels du gestionnaire combinent une implantation bien choisie, un confort intérieur et des services de qualité.

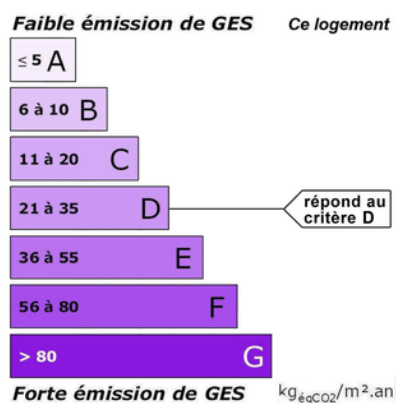
#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

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.

- Type de résidence :
  - Résidence Tourisme
  - Année de construction : 2008
  - Nombre de lots : 134
  - Equipements : Ascenseur, Laverie
  - [Site internet de la résidence](#)
  
- Type de fiscalité :
  - [Revente LMNP](#)
  - [LMNP Ancien](#)
  - LMNP Occasion
  - LMP
  - LMNP
  
- Caractéristiques :
  - Surface habitable : 26m<sup>2</sup>
  - Etage : 4
  - Nombre de pièce(s) : 2
  
  - 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
- Échéance du bail : 31/12/2028
- 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 8 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.