

Résidence Tourisme – BELAMBRA – GUIDEL 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 Maison T3 de 44m² en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Les Portes de l'Océan à GUIDEL (56520).

- Les Portes de l'Océan
- Maison T3
- GUIDEL (56520)
- Résidence Tourisme
- BELAMBRA

- Prix : 110 000 €

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

- Dont mobilier : 2 000 €
 - Loyer annuel HT : 8 235 €
 - Rentabilité brute : 7.49 %
 - Rentabilité nette : 6.79 %
-
- Taxe foncière : 451€
 - Taxe ordures ménagères : 82 €
 - Charges de copropriété annuelles : 226 €

LOCALISATION :

Guidel est une commune française, située dans le département du Morbihan, en bordure de l'océan Atlantique et à la frontière du Finistère, Elle est localisée à 15 minutes de l'aéroport et de la Ville de Lorient, à 20 minutes de la gare TGV. Station balnéaire de la côte des mégalithes, son littoral comporte plusieurs plages sableuses. Ses longues plages orientées Nord/Sud, en font l'un des spots les plus prisés de la côte sud de la Bretagne. Guidel évoque à la fois la mer, la campagne et la rivière avec la Laïta, et permet la pratique de nombreuses activités « nautiques » et « nature ». 17km de façade littorale dont 5km de plages de sable fin et de criques sont à découvrir.

LA RESIDENCE :

La résidence Belambra Clubs Les Portes de l'Océan est située à 200 mètres des plages et 4km du centre de Guidel-Plages. La résidence propose des chambres et des appartements avec terrasse individuelle, les appartements sont équipés d'une kitchenette avec : plaques vitrocéramiques, four micro-ondes, réfrigérateur-congélateur, lave-vaisselle, cafetière électrique, grille pain (kitchenette séparée et située au rez-de-chaussée). Activités sur place et à proximité et équipements : piscine chauffée, remise en forme, ping-pong, mini golf, beach-volley, terrain multi-sports (avec participation : tennis, voile découverte environnement, aquarelle), animations de soirées. Séjour à la carte possible (week-end, nuitée, etc...)

LA GESTION :

Belambra est une marque issue de l'Association Villages Vacances Familles - VVF. VVF a été créée en 1959 et est devenue SA en 1997. La marque Belambra a été créée en 2008 pour exploiter les résidences du parc qui ont fait l'objet d'un vaste programme de rénovation entamé en 2005.

Belambra est détenue à 100% par le Groupe Caravelle . Sous l'effet de campagnes TV - Web efficaces, elle se situe aujourd'hui au 4ème rang des principales marques d'opérateurs de tourisme et clubs de vacances. La notoriété de Belambra est nettement plus élevée auprès des foyers avec enfants (64% avec la caractéristique "Vacances tout compris" citée en premier).

Belambra exploite 58 clubs dans les plus beaux endroits de France, dont 4 nouveaux Clubs acquis en 2017 dans des destinations ski de prestige : Tignes - La Plagne - Arc 1600 - Morzine. Belambra accueille 500 000 clients par an dont 2 000 groupes : séminaires, CE, clubs... .

PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
 - Résidence Tourisme
 - Année de construction : 1963
 - Nombre de lots : 300
 - Equipements : Piscine, Laverie, Salle de fitness, Espace détente
 - [Site internet de la résidence](#)

- Type de fiscalité :

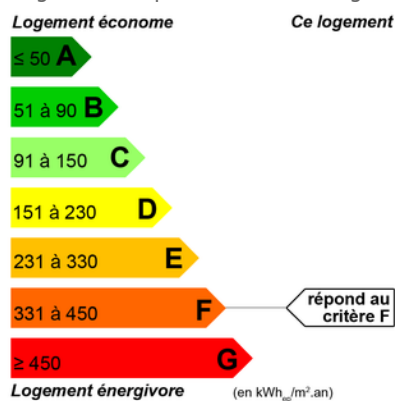
- Revente LMNP
- LMNP Ancien
- LMNP Occasion
- LMP
- LMNP

- Caractéristiques :

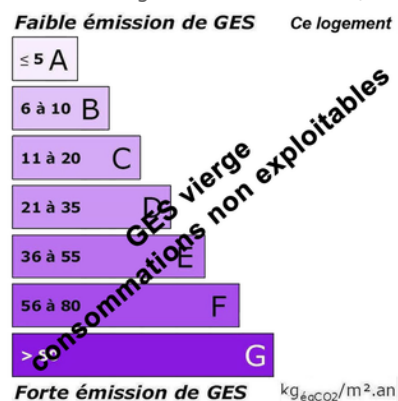
- Surface habitable : 44m²
- Nombre de pièce(s) : 3

- 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 :

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.

Tel : 02.50.50.30.40 Email : contact@creation-developpement-patrimoine.com

- Location par : **bail commercial**
- Durée de bail : 11 ans 5 mois (triennal)
- Echéance du bail : 31/10/2032
- A la charge du gestionnaire : les gros travaux des articles 605 et 606, 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 mises aux normes, la taxe foncière, le renouvellement du mobilier, les charges de copropriété non récupérables.

- Particularités : A son échéance, le bail a été tacitement reconduit pour une durée de 12 ans avec faculté pour le preneur de donner congés à l'expiration de chaque période triennale, dans les formes et délais des articles L 145-8 à L 145-13 du Code du Commerce.
Le bail vient d'être résilié pour son échéance triennale du 31/10/2021 et sera donc libre d'occupation à cette date.

- 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.