

Résidence Tourisme - LA VUE DU PHARE - LE VERDON SUR MER 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 41m² en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Le Domaine Du Phare à LE VERDON SUR MER (33123).

- Le Domaine Du Phare
- Maison T3
- LE VERDON SUR MER (33123)
- Résidence Tourisme
- LA VUE DU PHARE

- Prix : 90 720 €

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 : 1 523 €
 - Rentabilité brute : 1.68 %
 - Rentabilité nette : 0.77 %
-
- Taxe foncière : 468€
 - Taxe ordures ménagères : 94 €
 - Charges de copropriété annuelles : 254 €

LOCALISATION :

En Aquitaine, Le Verdon-sur-Mer est une petite station balnéaire du département de la Gironde, située tout en haut des Landes de Gascogne, dans la partie la plus au nord de la péninsule du Médoc.

Le Verdon-sur-Mer est en face des côtes charentaises et de la ville de Royan distante de 9,5 kilomètres dont elle est reliée par un bac. Cette liaison navale transporte près d'un million de passagers par an. La ville est aussi reliée à [Bordeaux](#) par une liaison ferroviaire. Elle dispose de 2 plages, l'une sur l'estuaire et la seconde sur l'océan. Enfin, les 2 ports de plaisance, Port Médoc et Port Bloc, accueillent une activité plaisancière dynamique.

LA RESIDENCE :

La résidence Le Domaine Du Phare est située dans le golfe de Gascogne sur la Pointe du Médoc à seulement 2 kilomètres des plages de l'estuaire. Les plages océanes sont à 3 kilomètres de la résidence et le centre village n'est qu'à 1 kilomètre. L'emplacement de la résidence est donc idéal pour des vacances à proximité de la mer, idéal pour pratiquer les activités touristiques telles que les surf, char à voile et profiter de nombreux sentier de promenade.

La résidence LMNP ancien Le Domaine du Phare bénéficie d'une architecture d'inspiration locale qui lui donne un cachet très typique. Elle est équipée d'une piscine extérieure avec un bassin pour les plus petits. Une aire de jeux est aussi à disposition avec table de ping-pong, terrain de badminton et de pétanque.

LA GESTION :

ICH Hôtels ou International Consulting Hôtels est une entreprise dont le lancement date des années 2010. Son objectif est d'offrir une nouvelle alternative d'hébergement. La société a commencé par une spécialisation dans la commercialisation et la gestion de résidences de tourisme. Mais la gestion et exploitation d'établissements hôteliers classés 3 et 4 étoiles s'en suit rapidement.

Établie dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, la société a décidé de se spécialiser dans les atouts de la région. Avec la thématique bien-être, la société ICH Hôtels a réussi à mettre en avant la Région PACA et à attirer plus de clients dans ses résidences.

Fort de ses expériences, la société ICH propose aujourd'hui des résidences services tourisme dans diverses destinations : Provence, Aquitaine, Languedoc-Roussillon, Savoie...

PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
 - Résidence Tourisme
 - Equipements : Piscine, Laverie, Espace détente
 - [Site internet de la résidence](#)

• Type de fiscalité :

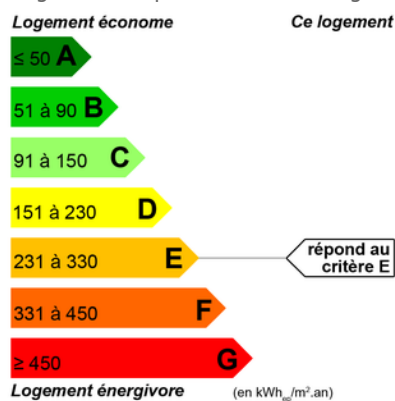
- Revente LMNP
- LMNP Ancien
- LMNP Occasion
- LMP
- LMNP

• Caractéristiques :

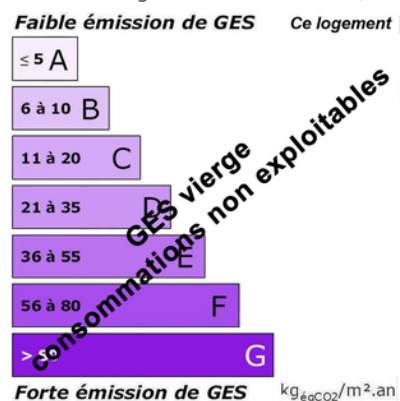
- Surface habitable : 41m²
- Nombre de pièce(s) : 3

- Nombre de WC : 1
- Avec jardin

◦ 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 : 9 ans
- Echéance du bail : 31/12/2023
- A la charge du gestionnaire : la taxe d'ordure ménagère, l'entretien courant, les charges de copropriété récupérables.
- 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, l'assurance des parties privatives et d'exploitation.

- Particularités : La maisonnette dispose d'un jardin privatif de 62m².

- 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.