



Résidence Tourisme - LAGRANGE - AZAY LE RIDEAU 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 T2 de 34m² en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Jardins Renaissance à AZAY LE RIDEAU (37190).

- Jardins Renaissance
- Appartement T2
- AZAY LE RIDEAU (37190)
- Résidence Tourisme
- LAGRANGE

- Prix : 78 400 €

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 : 1 000 €
 - Loyer annuel HT : 4 934 €
 - Rentabilité brute : 6.28 %
 - Rentabilité nette : 5.19 %
-
- Taxe foncière : 398€
 - Taxe ordures ménagères : 104 €
 - Charges de copropriété annuelles : 359 €

LOCALISATION :

Paysage culturel vivant, inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco, Le Val de Loire bénéficie d'une reconnaissance internationale. Pôle d'attraction aux retombées économiques établies, Le Val de Loire intègre Azay le Rideau, ville connue pour son château. L'histoire, les loisirs et la gastronomie du Val de Loire attirent près de 9 millions de visiteurs chaque année.

A la tradition d'accueil et d'art de vivre de la Touraine, s'ajoute une volonté d'animations des monuments et des jardins. Des Châteaux, il y en a pour tous les goûts: pour ceux qui veulent revisiter l'Histoire, ceux qui veulent rire et s'amuser, pour les rêveurs, les urmands... Parmi les visites incontournables : Chenonceau, Villandry, Ussé, Chinon, Azay-Le-Rideau,... La Touraine compte plus de 80 châteaux et demeures historiques ouverts au public.

Azay-le-Rideau a été construit sur une petite île de l'Indre ce qui lui confère un grand charme et son château ressemble à un grand navire de pierre. La visite d'Azay-Le-Rideau commence par la Rue Balzac, et au détour des rues, on remonte le temps jusqu'au XIème siècle quand est né ce bourg vivant.

LA RESIDENCE :

L'appartement est situé dans la résidence de tourisme Lagrange Prestige Les Jardins Renaissance, située à 800 m du centre d'Azay et de ses commerces (supermarché à 1,5 km). Les 100 lots de la résidence sont répartis en maisonnettes, elles-mêmes réparties en petits hameaux.

Les services et équipements de la résidence: accueil, salon, piscine couverte chauffée, sauna, hammam, tennis, boulodrome, local à vélos, laverie et service boulangerie.

LA GESTION :

SODEREV TOUR est une filiale du Groupe Lagrange. SODEREV TOUR a été en procédure de sauvegarde en 2012 puis plan de sauvegarde en 2014. En 2015, les comptes étaient revenus à l'équilibre avec un CA de plus de 18 millions d'Euros.

Fondé en 1876, LAGRANGE s'est diversifié dans les années 60 vers la [location saisonnière](#), qui est aujourd'hui sa principale activité. Avec plus de 490 stations de vacances sélectionnées en Europe (France, Espagne, Italie, Portugal, Suisse, Autriche et Croatie) et un choix de plus de 1 000 sites de vacances, Lagrange dispose incontestablement de l'une des offres les plus complètes du marché en matière de séjours de vacances.

PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
 - Résidence Tourisme
 - Année de construction : 2007
 - Nombre de lots : 100
 - Equipements : Piscine
 - [Site internet de la résidence](#)

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 vente : 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 fiscalité :

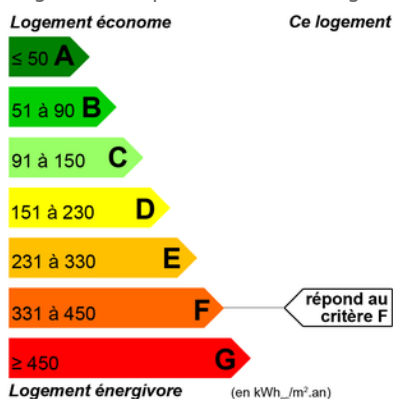
- Revente LMNP
- LMNP Ancien
- LMNP Occasion
- LMP
- LMNP

• Caractéristiques :

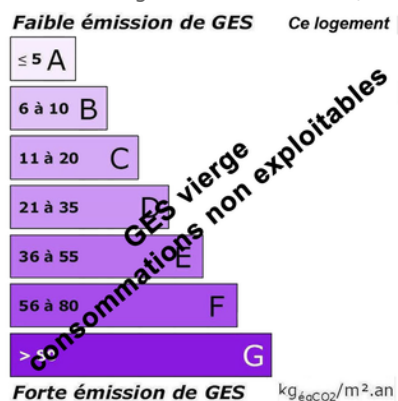
- Surface habitable : 34m²
- Nombre de pièce(s) : 2

- 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 :

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.



- Location par : **bail commercial**
- Durée de bail : 9 ans
- Echéance du bail : 19/8/2027
- 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.

- Particularités : NB : le loyer total de 4934€ HT se décompose en un loyer financier de 4 611€ HT et un droit d'occupation de 2 semaines en basse saison évalué à 323€ HT.

- 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.