

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 35m² en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Les Jardins Renaissance à AZAY LE RIDEAU (37190).

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

- Prix : 69 600 €

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 2019 Création Développement Patrimoine

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

- Dont mobilier : 1 000 €
 - Loyer annuel HT : 5 042 €
 - Rentabilité brute : 7.24 %
 - Rentabilité nette : 5.67 %
-
- Taxe foncière : 443€
 - Taxe ordures ménagères : 108 €
 - Charges de copropriété annuelles : 542.75 €

LOCALISATION :

AZAY LE RIDEAU est une commune de la région Centre Val de Loire faisant partie du paysage culturel vivant, inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco, Au bord de l'Indre, cette petite ville de Touraine incarne l'élégance des grands rois à travers les vestiges de son patrimoine architectural. Édifié sous le règne de François 1er, son château, classé « Monument historique », est un véritable joyau de la Renaissance.

L'Indre et Loire, dont elle fait partie, bénéficie d'une reconnaissance internationale. C'est un pôle d'attraction aux retombées économiques établies. 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 :

La résidence de Tourisme**** Lagrange Prestige Les Jardins Renaissance est située à 800m 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 hébergements sont équipés d'un coin cuisine avec four micro-ondes/grill + plaques vitrocéramiques + lave-vaisselle, télévision, terrasse avec salon de jardin et jardinet.

Les services et équipements de la résidence proposés sont les suivants : un service accueil, un espace détente, une piscine couverte chauffée, un sauna, un hammam, un terrain de tennis, un boulodrome, un local à vélos, une laverie et un service boulangerie.

LA GESTION :

SODEREV TOUR est une filiale du Groupe Lagrange. SODEREV TOUR est en procédure de sauvegarde depuis 2012 . Chiffre d'affaires 2017 : près de 18 millions d'€ pour un résultat de moins - 244 000 € .

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.

La société comptabilise un chiffre d'affaire, pour l'année 2016, de 18,4 millions d'€ pour un résultat net de 338 700€.

Pour l'année 2017 celle-ci a réalisé un chiffre de 17,9 millions d'€ pour un résultat net de 244 200€.

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 2019 Création Développement Patrimoine

PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

• Type de résidence :

- Résidence Tourisme
- Année de construction : 2007
- Nombre de lots : 100
- Equipements : Piscine, Terrain de tennis, Laverie, Espace sauna, Espace hamman, Espace détente
- [Site internet de la résidence](#)

• Type de fiscalité :

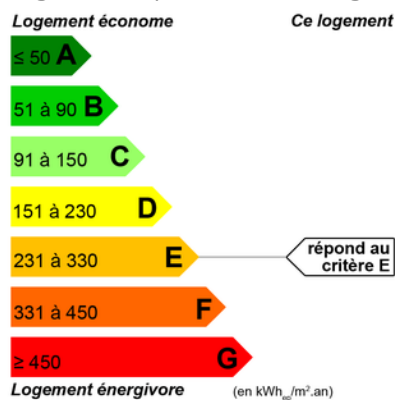
- [Revente LMNP](#)
- [LMNP Ancien](#)
- LMNP Occasion
- LMP
- LMNP

• Caractéristiques :

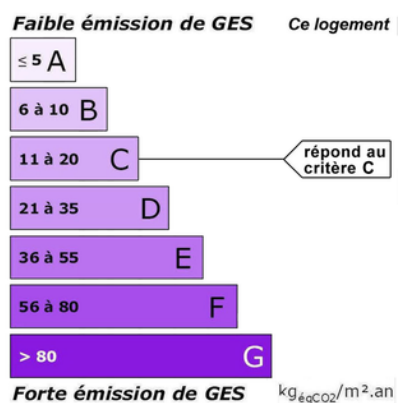
- Surface habitable : 35m²
- Nombre de pièce(s) : 2

- 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 : 9 ans
- Échéance du bail : 29/6/2025
- 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 : Le bailleur bénéficie d'une réduction de -20% sur le tarif public de location sur l'ensemble des Résidences VACANTEL, RESITEL et SODEREV et -10% sur l'ensemble de la brochure LAGRANGE. (voir conditions, article 6, page 5 du bail)

- 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.