

# Résidence Tourisme MOLIETS ET MAA

## 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 T4 de 58m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Les Terrasses de l'Océan à MOLIETS ET MAA (40660).

- Les Terrasses de l'Océan
- Appartement T4
- MOLIETS ET MAA (40660)
- Résidence Tourisme
- SUR DEMANDE

- Prix : 100 000 €
- Dont mobilier : 1 000 €
- Loyer annuel HT : 5 650 €

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

Tel : 02.50.50.30.40 Email : [contact@creation-developpement-patrimoine.com](mailto:contact@creation-developpement-patrimoine.com)

- Rentabilité brute : 5.65 %
- Rentabilité nette : 4.72 %
  
- Taxe foncière : 336€
- Charges de copropriété annuelles : 590.74 €

#### LOCALISATION :

La Côte d'Argent qui court de l'estuaire de la Gironde au Sud du Pays Basque compte 15 stations balnéaires, plus de 100 km de plages de sable fin, la plus grande forêt d'Europe et 10 golfs parmi les plus beaux de France. Elle est la 1ère destination thermale française, attirant plus de 2 millions de touristes par an. Ses villes et villages sont empreints d'histoire, de traditions et d'une incontestable douceur de vivre.

Située sur la Côte Landaise en Aquitaine, entre la grande région des Vignobles de [Bordeaux](#) et l'Espagne, entre océan et forêt, Moliets est une station balnéaire réputée pour ses plages. A une heure de Biarritz, Moliets est un petit coin très prisé avec son golf (9ème golf de France) qui domine le village et la grande plage de sable blanc. Cette station balnéaire des Landes combine détente, sports et animations au milieu d'une nature omniprésente.

#### LA RESIDENCE :

La résidence Néméa Les Terrasses de l'Océan se trouve à 100 mètres de la plage, à 9 minutes de marche du golf de Moliets et à 300 mètres des commerces. La gare TGV de Dax se trouve à 35 km. Les appartements modernes sont dotés d'un balcon meublé. Chacun des 92 appartements de la résidence a vue sur le jardin.

La Résidence dispose d'une piscine extérieure, d'une piscine intérieure chauffée, d'une pataugeoire et d'un centre de remise en forme avec sauna et salle de gym. Une connexion Wi-Fi est disponible à titre gracieux dans les parties communes. La résidence propose également des services à la carte.

Les activités de la station : surf, kite surf, bodyboard, voile, canoë-kayak, golf de Moliets, centre équestre, location de vélos, tennis, quad, karting, randonnée, restaurants. L'été, la commune organise de nombreuses manifestations : marchés de nuit, festival de cerf volants, pelote basque, salon gastronomique.

#### LA GESTION :

Avec ses 3 enseignes dont il est propriétaire, le groupe est l'un des gros opérateurs gestionnaires de résidences de tourisme. Une marque est dédiée aux résidences de tourisme à la mer, à la montagne et à la campagne. Une seconde marque gère les résidences hôtelières de centre ville. Enfin, une troisième marque gère les résidences étudiantes. Le groupe est détenu à 100% par ses dirigeants. Fort d'une existence depuis 1994, il a su développer ses compétences et son savoir faire pour dépasser aujourd'hui un CA de 37 000 000 € généré par plus de 52 résidences.

#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
  - Résidence Tourisme
  - Année de construction : 2008
  - Equipements : Aucun équipement
  - [Site internet de la résidence](#)
  
- Type de fiscalité :

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.

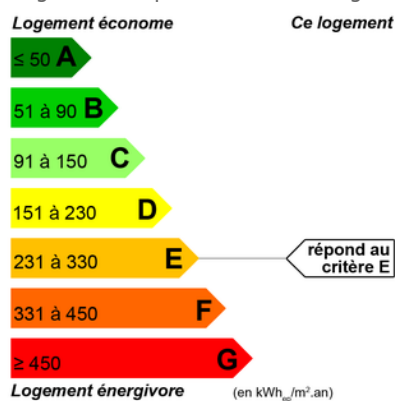
Copyright 2021 Création Développement Patrimoine

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

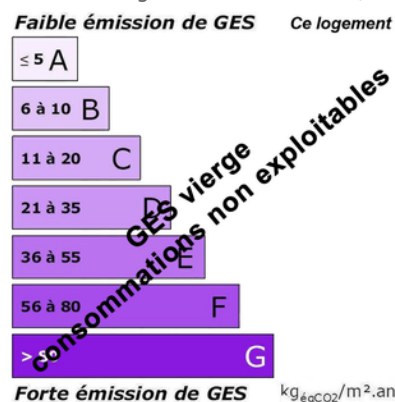
• Caractéristiques :

- Surface habitable : 58m<sup>2</sup>
- Etage : 2
- Nombre de pièce(s) : 4
  
- Nombre de WC : 2
- Nombre de salle de bain : 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
- Echéance du bail : 31/12/2028
- A la charge du gestionnaire : 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, la taxe d'ordure ménagère, le renouvellement du mobilier, les charges de copropriété non récupérables.
  
- Occupation : 1T 2019
  
- Particularités : AU PRIX DE VENTE S'AJOUTENT 2181€ HT DE TRAVAUX DE RÉNOVATION QUI SERONT RÉALISÉS EN 2020 (A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR).  
Le Bailleur dispose de deux semaines d'occupation par an : de la dernière semaine de mars à la première semaine de juillet et de la troisième semaine de septembre jusqu'à la fermeture annuelle de la résidence.  
Le Bailleur pourra bénéficier à tout moment de séjours dans les résidences NEMEA moyennant le paiement d'un prix calculé au tarif public en vigueur réduit de 20%.

- 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 7 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.