

Résidence Tourisme - NEHO GROUP - ANNEMASSE 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 T1 de 22m² en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Comfort Suites Porte de Genève à ANNEMASSE (74100).

- Comfort Suites Porte de Genève
- Appartement T1
- ANNEMASSE (74100)
- Résidence Tourisme
- NEHO GROUP

- Prix : 87 600 €

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 2021 Création Développement Patrimoine

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

- Dont mobilier : 1 000 €
 - Loyer annuel HT : 5 221 €
 - Rentabilité brute : 5.96 %
 - Rentabilité nette : 5.55 %
-
- Taxe foncière : 160€
 - Taxe ordures ménagères : 28 €
 - Charges de copropriété annuelles : 167 €

LOCALISATION :

Annemasse, en Haute-Savoie, est située à la frontière franco-suisse, au sud du lac Léman et à 9 km de Genève. Annemasse, qui compte aujourd'hui 31 000 habitants, est le deuxième pôle économique du département. La proximité de la frontière suisse a permis à Annemasse de se développer sur le plan démographique, économique et touristique, et devenir une place stratégique.

L'agglomération Annemassienne bénéficie d'un tissu économique dense et diversifié, mais c'est grâce à sa situation au coeur de l'agglomération transfrontalière Franco Valdo Genevoise (850 000 habitants) qu'Annemasse est devenue une ville compétitive aux multiples atouts.

L'activité économique et touristique de la ville bénéficie du rayonnement de Genève. Sur les 300 000 emplois souvent hautement qualifiés, 70 000 concernent des frontaliers habitant en France. Genève abrite 22 organisations internationales et plus de 250 organisations non gouvernementales (ONG), parmi lesquelles le siège européen des Nations unies, le Comité international de la Croix-Rouge (CICR), l'Organisation mondiale du commerce (OMC), l'Organisation mondiale de la santé (OMS), l'Organisation européenne pour la recherche nucléaire (CERN).

LA RESIDENCE :

La résidence de tourisme et d'affaire Comfort Suites Porte de Genève est située dans le centre-ville d'Annemasse. Elle est d'un accès aisé et attractif puisqu'elle se situe à 250 m de la gare d'Annemasse, 7 km de la gare de Genève et 12 km de l'aéroport international de Genève.

Les 91 appartements de la résidence sont entièrement meublés et équipés prêts à vivre avec notamment kitchenette, salle de bains, bureau.

LA GESTION :

Créé en 2014, NEHÔ-GROUP possède 16 établissements, soit près de 1800 chambres. Présent notamment sur les villes de : Cannes, Anvers, La Rochelle, Nice, Annemasse et en Alsace-Lorraine.

PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
 - Résidence Tourisme
 - Année de construction : 2015
 - Nombre de lots : 91
 - Equipements : Ascenseur, Laverie, Espace détente
 - [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 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.

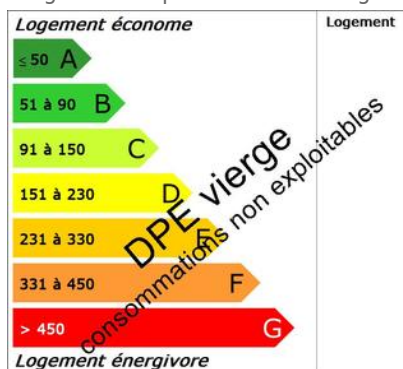
Copyright 2021 Création Développement Patrimoine

- Type de fiscalité :
 - Revente LMNP
 - LMNP Ancien
 - LMNP Occasion
 - LMP
 - LMNP

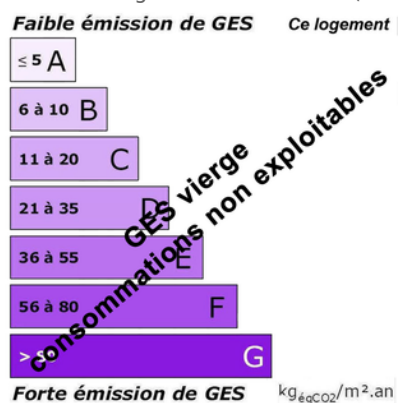
- Caractéristiques :
 - Surface habitable : 22m²
 - Etage : 5
 - Nombre de pièce(s) : 1

 - 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 et 6 mois
 - Echéance du bail : 1/7/2026
 - 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.
-
- 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 14 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.