

Résidence Tourisme - ODALYS - BADEN

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 T3 de 52m² en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Le Château de Kergonano à BADEN (56870).

- Le Château de Kergonano
 - Appartement T3
 - BADEN (56870)
 - Résidence Tourisme
 - ODALYS
-
- Prix : 201 600 €
 - Dont mobilier : 2 000 €

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

- Loyer annuel HT : 8 877 €
- Rentabilité brute : 4.4 %
- Rentabilité nette : 3.88 %

- Taxe foncière : 562€
- Charges de copropriété annuelles : 482 €

LOCALISATION :

Au sud de la Bretagne, dans le Morbihan, se situe Baden, petite ville de 4 500 habitants, résidentielle et touristique. Baden est à 13 km de Vannes, à 8 km d'Auray et à environ 5 km du Golfe du Morbihan. Le Morbihan s'illustre de paysages variés, entre rivières bleutées, forêts verdoyantes et rivages dorés de ses 900 km de littoral.

Baden est à proximité immédiate du Golfe du Morbihan, haut site naturel, à la beauté incontestable, aux îles innombrables, dont les plus connues sont l'île aux Moines et l'île d'Arz. Les autres sites majeurs de la région sont rapidement accessibles depuis Baden : Quiberon, Belle-Ile, Carnac, l'île de Groix, le canal de Nantes à Brest, la forêt de Brocéliande, les villages pittoresques tels que La Gacilly et Rochefort-en-Terre....

LA RESIDENCE :

A Baden, à 1,5 km de la mer, dans un parc de près de 2 hectares, la résidence de prestige Odalys Le Château de Kergonano bénéficie d'une situation idéale pour découvrir cette région bretonne riche d'un patrimoine historique et naturel, offrant de nombreuses opportunités touristiques. Les activités nautiques et sportives sont tout aussi nombreuses : équitation, VTT, randonnée, thalasso, plongée, voile, tennis, golf...

La résidence de 38 appartements est composée d'un grand corps de bâtiment datant du 17ème siècle et de deux ailes créées de part et d'autre de ce bâtiment.

Les services de la résidence : accueil, piscine et pataugeoire chauffées, aire de jeux pour enfants, parking, laverie, demandes à la carte.

LA GESTION :

Depuis sa création en 1998, le groupe Odalys a su s'imposer comme un des grands acteurs sur le marché de l'hébergement touristique en France. Le groupe Odalys dispose aujourd'hui d'un peu plus de 380 établissements, répartis dans plusieurs régions de l'hexagone, mais aussi en Espagne, en Portugal et en Italie.

Odalys Vacances se démarque par une diversité d'offres sur les types d'hébergement : mobil home, chalets, villas de standing, résidences, résidences clubs, appart-hôtels... Le groupe ne cesse de se développer en structurant ses activités autour de 3 métiers : gestion des exploitations, administration de biens pour des clients et commercialisation d'hébergements.

Le groupe Odalys réussit surtout dans la gestion et l'administration de biens. Il gère aujourd'hui des biens pour le compte d'investisseurs privés, institutionnels ou collectivités.

PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

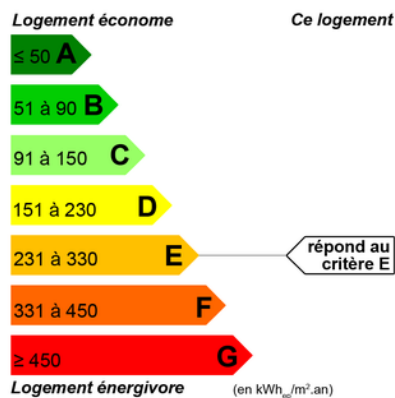
- Type de résidence :
 - Résidence Tourisme
 - Année de construction : 2012
 - Equipements : Aucun équipement
 - [Site internet de la résidence](#)

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

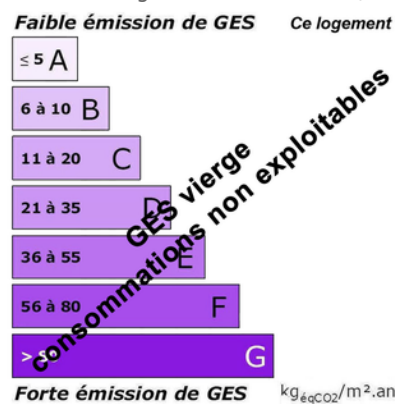
- Caractéristiques :
 - Surface habitable : 52m²
 - Etage : 1
 - Nombre de pièce(s) : 3

 - 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 : 11
- Echéance du bail : 31/10/2021
- 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.

- 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 11 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.