

# Résidence Tourisme – REINE MARINE – SAINT MALO 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 44m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence La Reine Marine à SAINT MALO (35400).

- La Reine Marine
- Appartement T2
- SAINT MALO (35400)
- Résidence Tourisme
- REINE MARINE

- Prix : 156 800 €
- Dont mobilier : 2 000 €
- Loyer annuel HT : 7 282 €
- Rentabilité brute : 4.64 %
- Rentabilité nette : 3.92 %

- Taxe foncière : 936€
- Taxe ordures ménagères : 194 €
- Charges de copropriété annuelles : Intégralement payées par REINE MARINE

## LOCALISATION :

Entre Saint Malo et Dinan , Le Tronchet est un petit village breton à l'intérieur des terres dans l'arrière-pays malouin entre les plages de Bretagne et la Côte d'Emeraude.

Situé à 25 km Saint Malo, à 56 km de Rennes et à 42 km du Mont Saint Michel, Le Tronchet est un point de départ idéal pour visiter la région aussi bien dans la baie de l'incontournable Mont Saint-Michel ou d'aller jusqu'à Rennes, la capitale régionale.

## LA RESIDENCE :

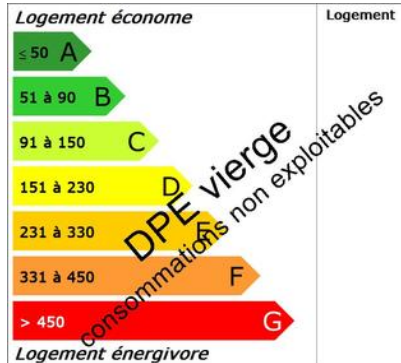
## LA GESTION :

## PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

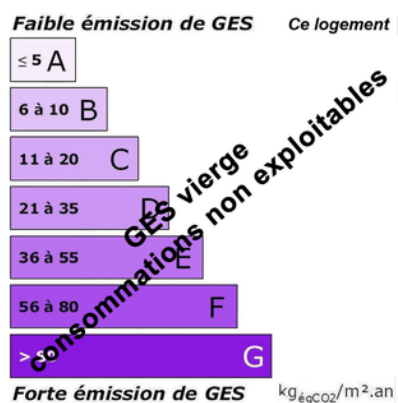
Création et Développement de Patrimoine - SAS au capital de 5 000 € 1118 Boulevard du Grand Parc - 14200 HEROUVILLE SAINT CLAIR TEL : 02 50 50 30 40 - Service revente : 02 31 39 55 81 RCS CAEN 501 456 057 Carte professionnelle N°CPI14012017000023008 délivrée par la CCI de CAEN Assurance responsabilité 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.

- Type de résidence :
  - Résidence Tourisme
  - Equipements : Piscine, Ascenseur, Laverie, Espace hamman
  - [Site internet de la résidence](#)
- Type de fiscalité :
  - Revente LMNP
  - LMNP Ancien
  - LMNP Occasion
  - LMP
  - LMNP
- Caractéristiques :
  - Surface habitable : 44m<sup>2</sup>
  - Etage : 1
  - Nombre de pièce(s) : 1

- Diagnostic de performance énergétique (DPE) :



- Emission de gaz à effet de serre (GES) :



- Conditions locatives :

- Location par : **bail commercial**
- Durée de bail : 11 ans et 2 mois
- Échéance 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.
- En cas de sortie du régime de TVA avant cette date, la TVA initialement récupérée serait à rembourser au prorata.