

Résidence Tourisme SAINT GEORGE D OLERON 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 37m² en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Les Sables Vignier à SAINT GEORGE D OLERON (17550).

- Les Sables Vignier
- Appartement T3
- SAINT GEORGE D OLERON (17550)
- Résidence Tourisme
- SUR DEMANDE

- Prix : 80 000 €
- Dont mobilier : 1 000 €
- Loyer annuel HT : 5 337 €
- Rentabilité brute : 6.67 %
- Rentabilité nette : 5.67 %

- Taxe foncière : 379€

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 2020 Création Développement Patrimoine

- Charges de copropriété annuelles : 418 €

LOCALISATION :

Reliée au continent par un pont, l'île d' Oléron est un lieu magique pour les amoureux de la nature et des sports nautiques. Située à 1h de La Rochelle, à 2h de **Bordeaux** et à 2h30 de Nantes, l'île d'Oléron est la plus grande des îles françaises de la côte Atlantique avec 90 km de côtes et d'immenses plages de sable fin.

l'île D'Oléron est en Charente-Maritime, département très touristique, doté de nombreuses stations balnéaires réputées (Oléron, Royan, La Palmyre...), de 200 km de côtes sauvages, jalonnées de longues plages bordées de pins. Son économie est aussi basée sur l'exploitation des ressources naturelles : agriculture et industrie alimentaire, produits de la mer dont l'ostréiculture.

Situé sur la côte septentrionale de l'île d'Oléron, Saint Georges d'Oléron est le village le plus important et le plus ancien de l'île d'Oléron, bordé par 15 km de plages. Les plus réputées sont Plaisance, Gautrelle et Sables Vignier. Saint Georges d'Oléron dispose aussi de 2 ports de plaisance, Le Douhet et Boyardville.

LA RESIDENCE :

La résidence de tourisme Néméa Les Sables Vignier est attenante à la plage des Sables Vignier avec accès direct par un chemin traversant la dune au milieu de la pinède. La résidence est composée de 70 appartements répartis dans des maisonnettes climatisées, dispersées dans un parc clos et agrémenté de belles piscines intérieure et extérieure.

Les distractions et activités aux alentours de la résidence : plage, sports nautiques, VTT, ULM, circuits pédestres, balades en mer vers l'île d'Aix, l'île de Ré ou Fort-Boyard, la route des huîtres, la Palmyre, le marais aux oiseaux, etc.

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 :

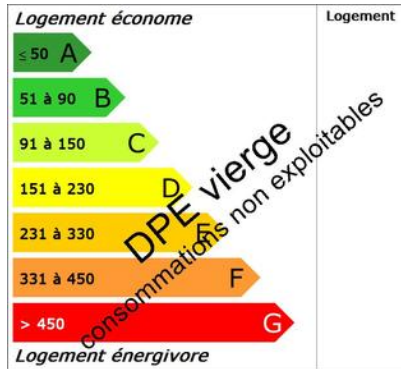
- Type de résidence :
 - Résidence Tourisme
 - Année de construction : 2006
 - Nombre de lots : 70
 - Equipements : Piscine
 - [Site internet de la résidence](#)

- Type de fiscalité :
 - [Revente LMNP](#)
 - LMNP Ancien
 - LMNP Occasion
 - LMP
 - LMNP

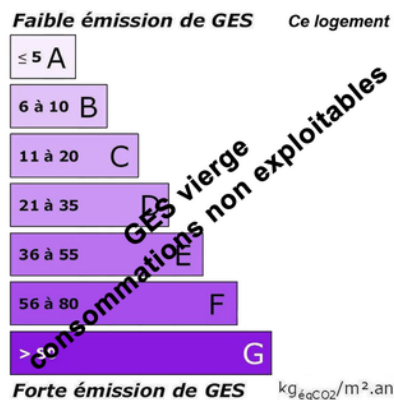
- Caractéristiques :

- Surface habitable : 37m²
- 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
- Echéance du bail : 30/12/2028
- 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.
- Particularités : Le bail a été renouvelé par tacite reconduction lors de sa première échéance. Il a donc une nouvelle durée de 11 années avec faculté pour le preneur de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, dans les formes et délais des articles L 145-8 à L 145-13.

- 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 6 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.