

Résidence Tourisme - UNIVEA - Saint Nazaire 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 62m² en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Résid' atlantique à Saint Nazaire (44600).

- Résid' atlantique
 - Appartement T4
 - Saint Nazaire (44600)
 - Résidence Tourisme
 - UNIVEA
-
- Prix : 157 336 €
 - Dont mobilier : 4 000 €
 - Loyer annuel HT : 10 785 €
 - Rentabilité brute : 6.97 %
 - Rentabilité nette : 5.96 %

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

- Taxe foncière : 713€
- Taxe ordures ménagères : 156 €
- Charges de copropriété annuelles : 528 €

LOCALISATION :

Saint-Nazaire, 5ème port de France,, est le berceau de nombreux paquebots. Le Port de Saint-Nazaire regroupe un terminal de produits alimentaires, un terminal méthanier, la raffinerie Total de Donges. Saint-Nazaire compte aussi de nombreuses industries: 3 000 navires marchands y font escale chaque année. Capitale de la Construction navale en France avec Les Chantiers de l'Atlantique, constructeur de paquebots (pour Brittany Ferries , MSC Croisière...) tels que ces célèbres paquebots : Normandie , France, Queen Mary, Harmony of the Seas et le géant pétrolier Batillus. Saint-Nazaire est l'un des 6 sites mondiaux spécialisés dans la construction des navires de plus de 300 mètres . Les Chantiers de l'Atlantique sont également axés sur le marché de la construction de navires militaires et dans les sous-stations électriques . Saint-Nazaire est aussi une ville spécialisée dans la Construction aéronautique avec la présence d'un des centres européens d'Airbus (Groupe Safran et General Electric, etc), et dans la Construction mécanique avec la SEMT Pielstick (devenue MAN) , et est le 1er pôle industriel français des Energies Marines Renouvelables avec 2 champs éoliens off-shore. Saint-Nazaire, ville de 67 000 habitants, et aire urbaine de plus de 200 000 habitants, est aussi un pôle universitaire qui fait partie de l'Université de Nantes .Elle est une ville riche en culture et en patrimoine avec ses musées maritimes ,ses plages , la Brière à proximité , plusieurs compagnies de théâtre professionnelles, des écoles d'art, des galeries d'art, la Maison des Ecrivains Etrangers et des Traducteurs.

LA RESIDENCE :

Construite en 2004, au cœur de la ville de Saint Nazaire et de sa gare TGV, cette résidence de standing accueille sa clientèle dans 114 suites appartements lumineuses, spacieuses et élégantes, alliant confort et modernité autour d'un jardin intérieur : mobilier contemporain, balcon, télévision satellite, salle de bains et douche avec sèche-cheveux.

Pour le confort de ses résidents, la résidence est équipée d'une piscine chauffée extérieure en saison ainsi que d'une salle de fitness et bénéficie d'un programme de rénovation pris en charge par l'exploitant sur 2013-2014.

LA GESTION :

UNIVEA est un groupe de gestion de résidences d'affaire et étudiantes qui compte 4 résidences à son actif (2 à Nantes, 1 à La Roche Sur Yon et 1 à Saint Nazaire).

D'envergure régionale, ce petit groupe privilégie la proximité de ses résidences entres-elles afin de permettre une implication très importante des dirigeants dans la gestion. Forte de sa très bonne connaissance de son secteur et d'une longue expertise de la gestion. La société a de très bons taux d'occupation sur ses résidences et la gestion est sérieuse.Chiffre d'affaires réalisé en 2012 : 1.582.000€ pour un résultat net de 33.000€.

PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
 - Résidence Tourisme
 - Année de construction : 2004
 - Nombre de lots : 114
 - Equipements : Piscine, Ascenseur, Salle de fitness, Salle de réunion, Espace détente
 - [Site internet de la résidence](#)

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

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.

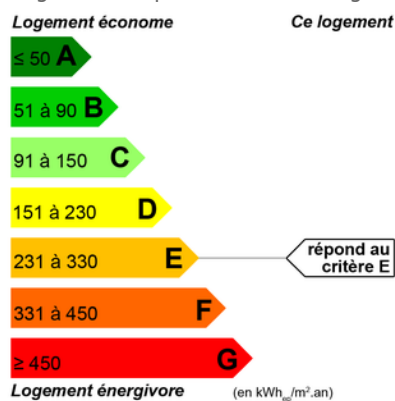
- LMNP Ancien
- LMNP Occasion
- LMP
- LMNP

• Caractéristiques :

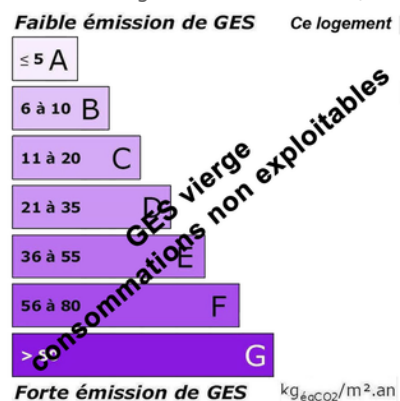
- Surface habitable : 62m²
- Etage : 4
- Nombre de pièce(s) : 3

- 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 :

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.

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

- Location par : [bail commercial](#)
- Durée de bail : 9 ans
- Echéance du bail : 28/2/2022
- A la charge du gestionnaire : Aucune charge.
- 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, l'entretien courant, le renouvellement du mobilier, les charges de copropriété non récupérables, les charges de copropriété récupérables, l'assurance des parties privatives et d'exploitation.

- Particularités : Le prix TTC comprend une commission de 9.77%.

- 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 3 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.