

Résidence Tourisme - ZENITUDE - EVIAN LES BAINS 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 35m² en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Les Terrasses du Lac à EVIAN LES BAINS (74500).

- Les Terrasses du Lac
- Appartement T2
- EVIAN LES BAINS (74500)
- Résidence Tourisme
- ZENITUDE

- Prix : 80 640 €
- Dont mobilier : 1 000 €
- Loyer annuel HT : 4 399 €
- Rentabilité brute : 5.46 %

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

- Rentabilité nette : 4.36 %

- Taxe foncière : 401€
- Taxe ordures ménagères : 89 €
- Charges de copropriété annuelles : 391 €

LOCALISATION :

Évian-les-Bains est une station thermale située dans les Alpes sur les bords du lac Léman très connue pour ses thermes et son eau minérale.

Entre lac et montagnes, la ville d'Évian bénéficie d'un environnement naturel exceptionnel, vecteur de sa renommée de station touristique internationale.

Une multitude d'activités s'offrent aux vacanciers en toutes saisons. Proche des stations de ski, la ville est un lieu idéal pour découvrir la région et profiter des pistes l'hivers et des verts alpages l'été.

Ville d'eau, Évian est avant tout une ville thermale qui propose des cures de soins, de bien-être ou de remise en forme. Les amoureux de la culture ne s'ennuieront pas non plus avec les nombreux sites sites consacrés à l'art et au spectacle que compte la ville comme Le Palais Lumière.

Enfin, n'oublions pas les activités nautiques sur le lac qui font d'Évian une ville de vacances très nature et parfaitement adaptée au tourisme familial et d'entreprise puisqu'elle compte plusieurs équipements dédiés à l'organisation de séminaires.

LA RESIDENCE :

La résidence Zénitudes Les Terrasses du Lac se situe à proximité du golf d'Évian et à seulement 5 minutes du centre-ville en voiture.

La résidence est bien organisée de telle sorte que les appartements côté nord ont vue sur le lac Léman et les appartements côté sud ont vue sur les jardins.

La résidence constitue un excellent point de départ touristique puisqu'elle permet de rallier les stations de ski de Bernex et de Thollon-les-Mémises en 20 minutes de voiture. Pour les beaux jours la plage et le centre de sports nautiques ne sont qu'à 1.5 kilomètres. Ces atouts en font un pied-à-terre idéal pour les séjours en famille.

La résidence est composée de plusieurs bâtiments de petites tailles, accueillant des studios au T3 entièrement meublés et équipés au cœur d'un environnement reposant et verdoyant. La plupart des appartements disposent d'accès sur l'extérieur en balcons, terrasses ou jardins avec vue lac ou Alpes.

Enfin, notons que la résidence est équipée d'une piscine extérieure et d'un sauna.

LA GESTION :

Zénitude Hôtel Résidences est une jeune société d'exploitation qui gère 18 résidences (1 à Annecy, 1 à Antibes, 2 à Besançon, 1 à Béziers, 1 à **Bordeaux**, 2 à Divonne, 1 à Évian Les Bains, 1 à Fréjus, 2 à Lourdes, 1 à Versailles, 1 à Mutzig, 1 à Narbonne, 1 à Saint Nazaire et 2 à Toulouse). Depuis sa création, la société poursuit son développement en se focalisant sur la reprise de résidences où il est possible d'améliorer et de rationaliser la gestion.

Zénitude propose ainsi des appart-hôtels aux prestations et aux services de haute qualité tout en maintenant un ratio qualité/prix optimum dans des situations idéales.

PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
 - Résidence Tourisme

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.

- Année de construction : 2005
- Equipements : Piscine, Ascenseur, Laverie, Espace sauna
- [Site internet de la résidence](#)

- Type de fiscalité :

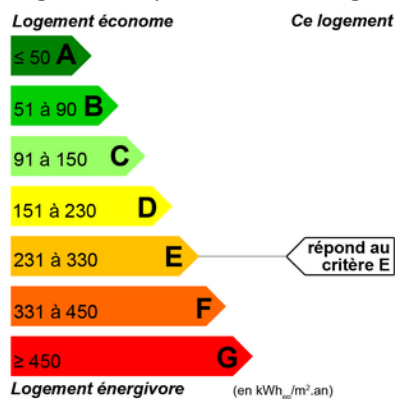
- [Revente LMNP](#)
- LMNP Ancien
- LMNP Occasion
- LMP
- LMNP

- Caractéristiques :

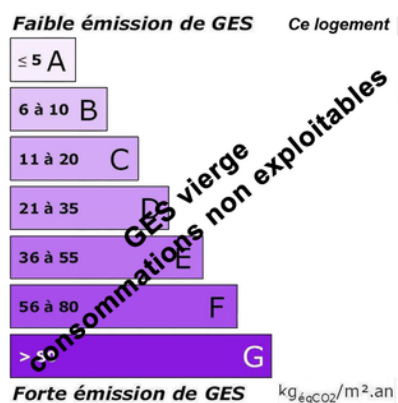
- Surface habitable : 35m²
- Etage : 3
- Nombre de pièce(s) : 2

- Nombre de WC : 1
- Nombre de salle de bain : 1

- Diagnostic de performance énergétique (DPE) :



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



- Conditions locatives :

- Location par : **bail commercial**
- Durée de bail : 9 ans
- Échéance du bail : 31/3/2022
- 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 : L'appartement est orienté sud et bénéficie d'une terrasse de 9.6m² donnant sur les jardins.

- 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 5 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.