



# Résidence Tourisme – BORDEAUX LAC – ALL SUITE APPART’HOTEL LMP LMNP Occasion



Crédits photos ALL SUITE APPART’HOTEL

*INVESTISSEZ en revente LMNP, LMNP ancien d'occasion en résidence Affaire pour une meilleure rentabilité et des loyers défiscalisés par bail commercial.*

## **SYNTHESE :**

Vente **Chambre** de **31m<sup>2</sup>** en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence **All Suites Bordeaux Lac** à **BORDEAUX LAC (33300)**.

- **All Suites Bordeaux Lac**
- **Chambre**
- **BORDEAUX LAC (33300)**
- **Résidence Tourisme**
- **ALL SUITE APPART’HOTEL**

- **Prix : 80 995 €**
- **Dont mobilier : 1 000 €**
- **Loyer annuel HT : 4 192 €**
- **Rentabilité brute : 5.09 %**
- **Rentabilité nette : 4.16 %**


- **Taxe foncière : 670€**
- **Charges de copropriété annuelles : 150 €**

## **LA GESTION :**

All Suites Appart Hotel est une filiale du groupe Pichet, un groupe immobilier unifamilial dont la création remonte à 30 ans.

Recherchant la qualité à travers des innovations, le groupe a associé les métiers et expertises dans le secteur de la 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 Clientèle : 02 31 39 55 81 RCS CAEN 5011456 057 Carte professionnelle N°CP14012017090023009 délivrée par la C.C.P. 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 2023 Création Développement Patrimoine



All Suite Appart Hotel est une filiale du groupe qui exerce son expertise dans le domaine de l'exploitation de résidences services et hôtel. Disposant de 15 ans d'expérience, cette filiale du groupe gère des établissements hôteliers et résidences services classés trois étoiles.

Le gestionnaire a su au fil des années miser sur des offres évolutives qui répondent aux attentes des clients. Leur but : proposer les avantages du confort d'un hôtel 3 étoiles avec l'autonomie comme bonus.

### **LA RESIDENCE :**

La résidence All Suites Appart Hôtel de Bordeaux Lac est à seulement 15 minutes de Bordeaux centre et à 45 minutes des plages du bassin d'Arcachon.

Proche des grands axes routiers et de l'aéroport international de Bordeaux Mérignac, cet appart hôtel à Bordeaux Lac est idéal pour une étape à Bordeaux ou un événement au Parc des Expositions.

La résidence propose 233 appartements du studio au 3 pièces entièrement meublés et équipés. La résidence propose les services de ménage, petit déjeuner, laverie. La résidence est équipée d'une salle de sport et, pour la clientèle entreprise, d'une salle de réunion.

### **LOCALISATION :**

Classée Patrimoine Mondial de l'Unesco, Bordeaux possède l'un des plus magnifiques patrimoines urbains du monde : les façades XVIIIe de nombreux édifices classés, ou inscrits au titre des monuments historiques. Au pied de ces immeubles, les quais ont été réaménagés dans le sillage du tramway. Toute l'agglomération bordelaise se façonne un nouvel art de vivre. Sur les pelouses, dans les parcs et jardins, le long de la Garonne, les quais se veulent lieu de détente et de promenade, et renouent définitivement avec le prestigieux passé maritime de Bordeaux.

Bordeaux est considérée par beaucoup comme la capitale mondiale du vin et comptait plus de 235 000 habitants en 2007.

Bordeaux est aussi une ville industrielle employant 28 000 salariés (dont 16 000 pour le bois et le papier), le constructeur automobile américain Ford Aquitaine Industrie étant le premier employeur industriel aquitain. La ville abrite aussi une usine de fabrication de pneumatiques du groupe français Michelin.

Depuis 10 ans, Bordeaux a su se repositionner sur les technologies de pointes et nouvelles technologies. L'agglomération bordelaise est ainsi devenue un pôle majeur dans les secteurs aéronautique, spatial et de défense, et le second pôle national après Toulouse, avec 20 000 emplois directs et 8 000 emplois en sous-traitance.

Enfin, Bordeaux est la 6e ville universitaire française après Paris, Lyon, Toulouse, Lille et Marseille. La ville accueille 77 216 étudiants dans ses universités et ses grandes écoles. La plupart des enseignements se font sur le domaine universitaire de Pessac Talence Gradignan, plus vaste campus d'Europe.

Crédits photos ALL SUITE APPART'HOTEL

### **PRÉCISIONS SUR LE BIEN :**

- Type de résidence :
  - Résidence Tourisme
  - Année de construction : 2009
  - Equipements : Aucun équipement
  - [Site internet de la résidence](#)

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 2023 Création Développement Patrimoine





- Location par : bail commercial
- Durée de bail : 11 ans et 9 mois
- Echéance du bail : Tacite prolongation (30/9/2021)
- 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.
  
- Particularités : Les conditions de renouvellement éventuel du bail sont inconnues à ce jour. Elles seront régies par les articles L145-8 à L145-30 du Code de Commerce.  
Exposition Sud
  
- 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 7 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.