

Résidence Tourisme – MARSEILLAN PLAGE – GRAND BLEU VACANCES LMP LMNP Occasion



Crédits photos GRAND BLEU VACANCES

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

SYNTHESE :

Vente **Maison T3** de **43m²** en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence **le Clos des Tamaris** à **MARSEILLAN PLAGES (34340)**.

- **le Clos des Tamaris**
- **Maison T3**
- **MARSEILLAN PLAGES (34340)**

Création et Développement 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

- **Prix : 123 200 €**
 - **Dont mobilier : 1 000 €**
 - **Loyer annuel HT : 4 334 €**
 - **Rentabilité brute : 3.52 %**
 - **Rentabilité nette : 2.83 %**
-
- **Taxe foncière : 516€**
 - **Taxe ordures ménagères : 113 €**
 - **Charges de copropriété annuelles : 215 €**

LA GESTION :

Le Groupe Grand Bleu Vacances gère des résidences de tourisme en France depuis 1989. Les trois premières résidences du groupe, qui ont été ouvertes en 1990, sont toujours exploitées aujourd'hui par le Groupe, qui a su fidéliser sa clientèle sur le long terme. Depuis 1994, Grand Bleu Vacances a mené son développement en privilégiant la qualité et la sûreté de ses implantations et propose aujourd'hui une offre diversifiée entre mer, montagne et campagne. Depuis 2012 Grand Bleu Vacances a une politique visant à labelliser ses résidences « Tourisme Responsable ». Dans ces résidences, les hébergements sont rénovés et les clients ont un large palette de services : réception, informations pratiques et touristiques, TV et accès à Internet, interventions techniques, lingerie, ménage, etc...

LA RESIDENCE :

Dans un environnement naturel et sauvage la résidence le Clos des Tamaris Grenadine est composée de villas inspirées des maisons de pêcheurs typiques entourant l'étang de Thau. La résidence bénéficie d'un excellent emplacement avec un accès direct à la mer et ses plages de sable fin (50m). De nombreuses activités sont proposées : piscine chauffée (sauf en Juillet / Août) avec petit bain, fitness, pétanque et pour les plus jeunes une aire de jeux et une table de ping-pong seront propices aux rencontres.

Les villas sont entièrement équipées avec notamment un repas composée d'une kitchenette (4 plaques vitro céramique, 1 réfrigérateur / congélateur 2 portes, micro ondes, lave-vaisselle, grille pain, cafetière électrique, bouilloire électrique). Chaque logement est aussi équipé d'une climatisation réversible.

LOCALISATION :

Marseillan-Plage est une petite station balnéaire de l'Hérault située entre Sète et le Cap d'Agde. La station est très connue pour ses plages, l'Étang de Thau, le Canal du Midi, son Port et les caves Noilly Prat.

Marseillan Plage est très animée en été avec de nombreuses installations touristiques. Les plages de sable de Marseillan s'étendent sur 4 km. En direction de Sète l'environnement est préservé même si l'on note des installations touristiques (campings, résidences de vacances, ...). En direction du Cap d'Agde, la plage d'honneur qui s'étend le long d'une promenade aménagée du port jusqu'à la limite avec le Cap d'Agde et la réserve naturelle de Bagnas.

A quelques kilomètres de la station balnéaire, on trouve le centre-ville de Marseillan qui est au bord de l'étang de Thau (extrémité ouest de l'étang). Il est possible de pratiquer de nombreuses activités nautiques en toute sécurité sur l'étang de Thau.

PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

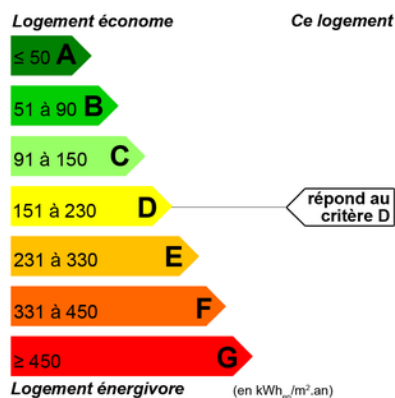
- Type de résidence :
 - Résidence Tourisme
 - Année de construction : 2014
 - Equipements : Piscine, Salle de fitness, Espace détente, Climatisation
 - [Site internet de la résidence](#)

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

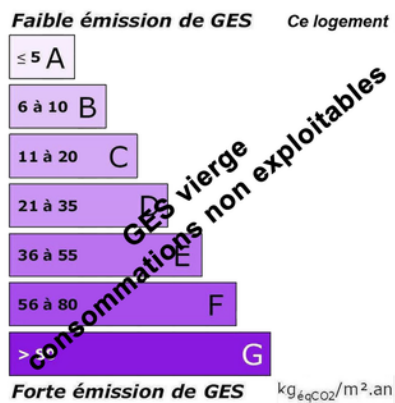
- Caractéristiques :
 - Surface habitable : 43m²
 - Nombre de pièce(s) : 3

 - Nombre de WC : 2
 - Nombre de salle d'eau : 1
 - Avec jardin

- Diagnostic de performance énergétique (DPE) :



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



- Conditions locatives :

- Location par : bail commercial
- Durée de bail : 9 ans
- Echéance du bail : 14/6/2023
- 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.
- Particularités : La maison est en duplex avec une terrasse de 8m² et un jardin privatif de 14m² environ

- 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 13 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.