LES NEPHELEES
La Bree Les Bains (17)

LES NEPHELEES

La Bree les Bains (17)

RENTABILITÉ

de 3,07% à 4,98% *

LMNP

TOURISME

RT2012

7 villas de standing proche de la mer

* Rentabilité locative brute. Informations et photos non contractuelles.

La Région : Nouvelle-Aquitaine

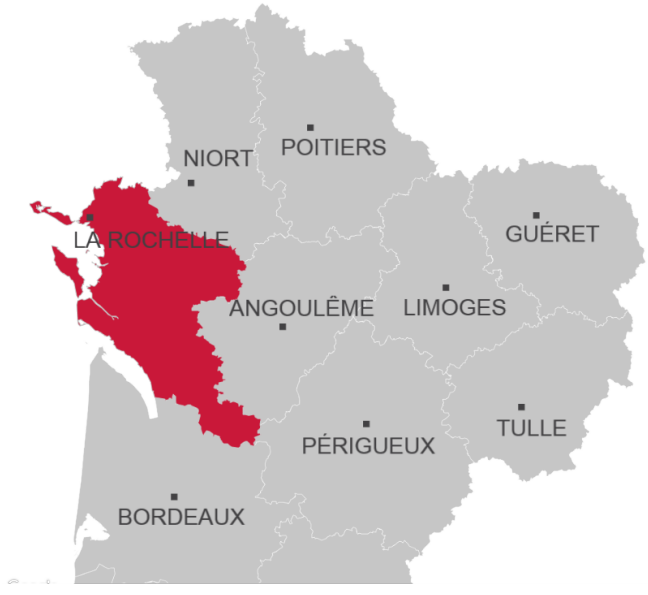
La Nouvelle-Aquitaine est la 4e région la plus peuplée de France, avec un fort pouvoir d'attraction : entre 2010 et 2015, sa population a ainsi augmenté de plus de 166 000 habitants.

Son économie repose sur l'agriculture et la viticulture, l'industrie aéronautique et spatiale, les biotechnologies, les filières image et numérique.

Elle est dynamisée par la présence de grands groupes agroalimentaires et par un réseau portuaire comprenant 3 grands ports de commerce.

La région bénéficie d'atouts naturels et patrimoniaux qui en font une **destination touristique de premier plan**, visitée par des centaines de milliers de personnes chaque année.

Le département : Charente-Maritime



Avec ses 470 km de côtes et 170 km de plages, La Charente-Maritime dispose d'une vaste façade maritime tant sur l'océan Atlantique que sur l'estuaire de la Gironde.

Son économie est en grande partie liée à son milieu naturel avec une **agriculture aux productions très variées et des activités maritimes aux ressources importantes.** Le **secteur tertiaire** est devenu prédominant occupant près des **3/4 des emplois du département.**

Bénéficiant d'un climat tempéré, la Charente-Maritime est la **2e destination touristique de France** (3 millions de visiteurs par an) grâce à ses **stations balnéaires très prisées, ses grandes plages de sable fin, ses îles préservées,** son important patrimoine architectural.

Le département bénéficie d'un **réseau routier et ferroviaire dense :** autoroute, gares TGV, aéroport de La Rochelle.

La ville : La Bree Les Bains

Plus grande île française de la Côte Atlantique, Oléron est réputée pour sa luminosité, ses plages de sable fin et sa nature sauvage, intacte.

Cette destination dispose **d'un patrimoine exceptionnel où se mêlent fortifications, monuments maritimes, églises et architecture locale** avec, entre autres, Fort Boyard, le majestueux « vaisseau de pierre » devenu aujourd'hui l'un des monuments nationaux les plus populaires.

La Brée-les-Bains fait partie des 8 communes de l'île. Située sur la côte nord-est, face au continent, cette **station balnéaire offre tous les services et les animations pour une villégiature réussie :** plages, marché et commerces, activités sportives ou de découverte, pistes cyclables...

La ville : La Bree Les Bains

Les environs de la résidence

Les Néphélées : Des intérieurs très lumineux

La Brée les Bains concentre de nombreux avantages : la proximité immédiate du port de plaisance de St Denis, son marché, ses pistes cyclables, sa vue incroyable allant du sud de l'île de Ré à la presqu'île de Fouras et surtout son calme et sa douceur de vivre.

Située à proximité de la plage, la résidence «Les Néphélées» est composée de 7 villas avec de larges ouvertures et une exposition optimisée offrant des intérieurs très lumineux.

Chaque maison dispose d'un garage privatif et d'un jardin clôturé avec une terrasse généreuse offrant des extérieurs et des espaces agréables à vivre.

Les appartements sont fonctionnels et livrés entièrement meublés et équipés.

Le programme propose des prestations de qualité :
- Cuisine aménagée et équipée
- Salle de bain : douche à l'italienne, meuble vasque avec miroir
- Radiateur sèche-serviette électrique dans salle de bain
- Placards aménagés et équipés
- Carrelage en pierre 6 formats dans toutes les pièces
- Chauffage par pompe à chaleur air/eau avec émission par plancher chauffant
- Terrasse extérieure en bois
- Piscine (chauffée par Pompe à Chaleur Air/Eau)

Des terrasses généreuses

Le promoteur

NEXALIA

Entreprise familiale, Nexalia a débuté son activité en Alsace en 2005 avec plus de 50 opérations déjà livrées.

Au fil des années, la société **a étendu son rayonnement à d'autres régions dynamiques avec notamment, la Haute-Savoie, l'Ain, l'Hérault et la Charente-Maritime.**

Aujourd'hui l'entreprise **concentre ses activités autour des secteurs Rhône-Alpes et Atlantique qui sont deux grandes régions à fort potentiel de croissance.**

Depuis quelques années, **un fond économique conséquent les accompagne, leur permettant d'envisager de belles perspectives de développement.**

Exemples de réalisations

Pour INVESTIR

GESTIONNAIRE :

Créée fin 2017, la start-up nantaise Hoomy est une plateforme qui permet aux propriétaires de résidences secondaires de valoriser et de mieux gérer leurs biens immobiliers en proposant une solution globale.

Hoomy conseille sur tous les aspects pratiques : autour de la fiscalité, des droits, des avantages, des obligations, de la location, de la valorisation de sa maison à travers les travaux d'amélioration de l'habitat....

En plus d'un interlocuteur unique, ils mettent au service des propriétaires, une personne de confiance, le concierge "Hoomy" qui assure le suivi, l'entretien, la surveillance, l'accueil des locataires.

Le mandat :

- Durée du mandat : Le mandat est consenti et accepté pour une période d'un an
- Paiement des loyers : La liquidation des contrats de location aura lieu le 30 du mois suivant la fin du contrat de location.
- Renouvellement du mandat : Renouvelable par tacite reconduction d'année en année, pour une durée de reconduction limitée à 10 ans.

Fiscalité :

LMNP

Rentabilité locative brute hors avantage fiscal :

3,07 % à 4,98 %

Loyer brut

Votre acquisition en quelques points

Dépôt de garantie	Encaissable, Montant : virement de 5 000 € à l'ordre de Me RAGEY (voir RIB)
Date de notification (prévisionnelle)	courant 2e semestre 2019
Notaire de l'opération	RAGEY
Charges de copropriété	Les maisons sont en parcelles individuelles
Taxe foncière	environ un mois et demi de loyer
Références cadastrales	section A N° 1508, 2635 et 2634
N° PC	17486 16 X0012 accordé le 16/12/2016
Avancement de la TVA par le promoteur	non
Cabinet comptable	Obligatoire : oui AMARRIM

Livraison prévisionnelle selon avancement de la commercialisation	4T 2020
Moyenne de prix	de 417 000€ à 417 000 € HT
Adresse	Boulevard d'Antioche 17840 La Bree les Bains

Un crédit vous engage et doit être remboursé. Tout placement ou investissement immobilier comporte une part de risque tenant, notamment, aux contraintes et délais de réalisation de l'ouvrage, à la modification de l'environnement juridique et/ou fiscal de l'opération ainsi qu'à l'évolution du marché immobilier. Les simulations et projections de rentabilité de l'investissement présenté n'ont pas de caractère contractuel.
Les garanties de loyers et de gestion sont apportées uniquement par le gestionnaire et relèvent de sa responsabilité.
Le non-respect des engagements de location entraîne la perte des incitations fiscales.

Photos et informations non-contractuelles.

Monsieur Jackie METZGER
ECO-INVEST
6 Rue De La Synagogue
68600 BIESHEIM
03 89 72 51 05