

Bel Abord – Nantes



Description du programme

Surplombant la Sèvre Nantaise, la demeure Bel Abord offre un cadre de vie bucolique aux portes de la ville de Nantes. Édifiée au XVIIIe siècle, Bel Abord est situé sur les hauteurs de Vertou, entre fleuve et verdure.

Sur un emplacement convoité et privilégié de la ville, la grandeur de la propriété est à l'image de son histoire : fascinante. Calme, sérénité et qualité de vie se côtoient au quotidien dans cette demeure et raviront les futurs habitants de cette bâtisse d'exception.

Au cœur d'un écrin de verdure, Bel Abord porte aussi son charme grâce à la remarquable Fabrique de Jardin conservée dans le parc de la copropriété. Ce lieu fut aménagé par la famille Tertrais, passionnée par le patrimoine de la Renaissance italienne.

La maison de maître bénéficie d'un accès direct à la Sèvre Nantaise par ce parc paysager.

Le régime fiscal du Déficit Foncier :

Le dispositif Déficit Foncier est un dispositif de droit commun qui permet de déduire les travaux des revenus fonciers sans plafonnement et du revenu global dans la limite de 10 700 € par an.

ATOUTS DU DISPOSITIF :

- Non-soumis au plafonnement des niches fiscales
- Double impact fiscal sur Taux Marginal d'Imposition et Prélèvements sociaux (CSG/CROS)
- Déduction sur les bénéfices fonciers sans plafonnement des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration
- Déduction des intérêts d'emprunts et frais assimilés sur les bénéfices fonciers
- Déduction du Déficit Foncier sur le revenu global dans la limite de 10 700 € par an
- Report de l'excédent du Déficit Foncier pendant les 10 années suivantes

ENGAGEMENTS :

- Engagement de location nue pendant 3 ans minimum

PROFIL D'INVESTISSEUR :

- Tout investisseur disposant de bénéfices fonciers à partir de 8 000 € par an

Adresse du programme : 46 Routes de Nantes - Nantes

Régime fiscal : Déficit Foncier

Nombre de logements mis en vente : 10

Prix moyen : 9000 € / m² UP

Rentabilité locative (Pinel) : 2,2%

Date d'actabilité prévisionnelle : T2 2023

Date de livraison prévisionnelle : T3 2026



Pour obtenir la documentation du programme et la grille de prix :

- ✉ info@maubourg-patrimoine.fr
- F. 01.42.85.80.00