

La Baule Escoublac – Le Fairway



Description :

LA BAULE ESCOUBLAC : Située sur la côte d'Amour, la Baule est une station balnéaire connue pour sa plage qui s'étend sur 9 km, l'une des plus longues d'Europe. La Baule est la 4ème destination touristique de la côte atlantique, à 1h en voiture de Nantes et à 3h de train de Paris, sa notoriété attire les touristes tout au long de l'année. La Côte d'Amour est également reconnue pour son dynamisme économique, grâce aux grands groupes présents comme Airbus ou encore Les Chantiers de l'Atlantique.

SAINT-ANDRE DES EAUX : A quelques minutes de voiture de la célèbre plage de La Baule, de Guérande et ses marais salants. Saint-André des Eaux se distingue par son calme, son centre-ville et ses commerces, sa localisation entre terre et mer, son parc naturel régional de Brière et ses nombreuses autres activités qui en font un lieu de

villégiature recherché. De nombreuses familles du bassin d'emploi de Nantes et de Saint-Nazaire privilégient l'attractivité et la douceur de vivre de l'océan.

LA RESIDENCE : Situé au cœur du Golf International Lucien Barrière de La Baule, le Domaine de SAINT-DENAC, exploité à l'origine par un groupe hôtelier de luxe, est aujourd'hui devenu un complexe résidentiel privé et sécurisé. Le site procure à ses habitants un cadre de vie privilégié autour d'espaces naturels exceptionnels.

C'est dans cet environnement remarquable que se situe le bâtiment Le Fairway. Son entrée majestueuse avec ses colonnes magistrales et ses espaces vitrés, sa façade tout en pierre et sa toiture en chaume donne un caractère tout particulier au bâtiment. Tous les appartements proposent jardin, terrasses ou loggia afin de profiter au mieux de l'environnement privilégié du complexe ainsi qu'un parking et une cave à proximité immédiate. L'implantation du Fairway permet un accès aisé à la vaste piscine et aux transats pour profiter au mieux des beaux jours.

Le régime fiscal 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 : 6181 Route de Brangouré – 44117 Saint André des Eaux

Nombre de logements mis en vente : 12

Prix moyen : 6.400 € / m²

Rentabilité : 2,3 %

Date d'actabilité prévisionnelle : T2 2023

Date de livraison prévisionnelle : T2 2024



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

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