FRANIMO

https://www.franimo.nl/te-koop/huis/frankrijk/plaats/talence-33400/7409203/

huis te koop Talence, Gironde (Frankrijk)

- Ligging & voorzieningen: Residentie Ténéo Apparthotel Talence Arthéna , gelegen aan de 281 cours de la Libération, 33400 Talence , in een gewilde stedelijke zone van de metropool van Bordeaux. Coherente ligging voor een zakelijke /stedelijke toeristische residentie: dicht bij Bordeaux, de universitaire polen, het vervoer, de winkels en de werkgelegenheidsgebieden. De positionering van deze 42 aparthotelappartementen beantwoordt aan de vraag naar korte, middellange en lange verblijven: zakelijke, studerende, gezins- of doorreizende klanten in Bordeaux Métropole. De residentie wordt uitgebaat volgens een para-hotellogica, met diensten die de classificatie als toeristische residentie mogelijk maken: onthaal, schoonmaak, ontbijt en levering van huishoudlinnen voorzien in het oorspronkelijke huurcontract. - Uitbater & beheer: De exploitatie wordt verzorgd door Ténéo Suites / Ténéo Apparthotel , een uitbater gespecialiseerd in aparthotelhuisvesting binnen een geclassificeerde toeristische residentie. Het is een dochteronderneming van Aquitaine Hospitality. Aquitaine Hospitality beheert een vastgoedpark van 13 tot 15 residenties (waarvan 6 tot 7 onder het merk Ténéo Apparthotel en 5 tot 6 onder de naam Study'O), met een totale capaciteit van bijna 2 000 bedden. Financieel genereert de holdingmaatschappij een eigen omzet van 1,17 miljoen euro , maar het geconsolideerde zakenvolume met haar exploitatiedochters overschrijdt 8,25 miljoen euro . Om deze structuur te laten functioneren, steunt de groep op een centraal team van 10 tot 19 werknemers op de hoofdzetel in Talence, terwijl het totale personeelsbestand tussen 51 en 200 werknemers ligt, verspreid over al haar vestigingen. De huurder draagt de verplichtingen die aan zijn activiteit verbonden zijn, met name het huurderonderhoud, het operationele beheer, de exploitatieverzekeringen en het in goede staat houden van het meubilair. - Gelokaliseerde prijs per m²: De vastgoedmarkt van Talence blijft sterk, met een gemiddelde referentie voor appartementen van ongeveer 3 700 tot 4 000 €/m² , naargelang de bronnen en de adressen. In de sector Plume la Poule , dicht bij de relevante Talence-perimeter, geeft RealAdvisor een gemiddelde appartementsprijs van 3 877 €/m² aan in mei 2026. (RealAdvisor) Investeerderslezing: deze referenties geven een beeld van de lokale vastgoedwaarde, maar een actief in een beheerde residentie moet vooral worden gewaardeerd op basis van de commerciële huur, de looptijd van het huurcontract, de kwaliteit van de uitbater, de verdeling van de kosten en het netto rendement . - Handelshuurcontract & hernieuwing: Het oorspronkelijke handelshuurcontract werd toegestaan voor een vaste duur van 9 jaar , van 28/12/2011 tot 27/12/2020 . Na deze periode liep het contract door tot het hernieuwingsverzoek van Ténéo Suites op 17/12/2021 . Het hernieuwde contract ging in op 01/01/2022 , met dezelfde clausules en voorwaarden, voor een nieuwe periode van 9 jaar, dus tot 31/12/ (gebruik het formulier om te reageren) Kosten, belastingen & werking met de syndicus: Het contract bepaalt dat de huurder de mede-eigendomskosten en de syndicuskosten draagt, evenals de belastingen en heffingen die als huurder op hem rusten. De verhuurder behoudt met name de onroerende voorheffing en de belasting op huishoudelijk afval , evenals de belastingen die gewoonlijk door verhuurders worden gedragen. Werking met de syndicus : de verhuurder geeft de huurder of een door hem aangewezen persoon een onherroepelijk mandaat om hem tijdens de algemene vergaderingen te vertegenwoordigen gedurende de looptijd van het huurcontract. Dit mandaat betreft beslissingen van dagelijks beheer onder artikel 24 van de wet van 10 juli 1965. Voor meer structurerende beslissingen (grote werken, PPPT, uitzonderlijke uitgaven) blijft een opvolging door de eigenaar noodzakelijk. Patrimoniale lezing: deze werking is klassiek in beheerde residenties. Ze vereenvoudigt het dagelijkse beheer voor de mede-eigenaar, maar vereist waakzaamheid over de notulen van de algemene vergadering en de uitzonderlijke oproepen tot fondsen. - AV-notulen 2025 — aandachtspunten mede-eigendom: De

oproeping voor de jaarlijkse algemene vergadering is gedateerd op 14 april 2025 , voor een vergadering gepland op 22 mei 2025 in de residentie. De agenda omvat onder meer de goedkeuring van de rekeningen 2024, de benoeming van de syndicus, de aanstelling van de syndicaatsraad, de stemming over de begrotingen 2025 en 2026, en de aanneming van een Meerjarig Werkenplan (Projet de Plan Pluriannuel de Travaux — PPPT) . De rekeningen 2024 tonen mede-eigendomskosten van 17 614,82 € . De voorziene begroting voor 2025 en 2026 wordt voorgesteld op (gebruik het formulier om te reageren) € per boekjaar. De voorgestelde syndicus is ABAQUE GESTION , voor een termijn van 3 jaar vanaf 22/05/2025 , of tot de vergadering die uitspraak doet over de rekeningen afgesloten op 31/12/2027. Het belangrijkste aandachtspunt is het PPPT , met verschillende offertes die werden besproken, waaronder ACCEO voor 5 030,40 € incl. btw , ASCAUDIT voor 5 400 € incl. btw en HELAGIS voor 7 434 € incl. btw . In dit stadium betekent het PPPT niet noodzakelijk onmiddellijke werken, maar het kan leiden tot een programmatie van werken over tien jaar. Het is dus een aandachtspunt bij de patrimoniale lezing van het actief. Conclusie - patrimoniale lezing : De residentie Ténéo Arthéna Talence vertoont een coherent profiel voor een investeerder die op zoek is naar een beheerd stedelijk actief, in een aantrekkelijke gemeente van de metropool van Bordeaux. De fundamenten zijn gunstig: duidelijke ligging, stedelijke ontsluiting, gediversifieerde huurvraag, een gespecialiseerde uitbater en een handelshuurcontract dat de exploitatie structureert. Appartement - 2 kamers - 4 personen Ténéo - Einde huurcontract december 2030 Commissie: SAPHIR Onroerendezaakbelasting: 1 045 € EPC: B / GHG: A

gegevens woning

Franimo id:	**7409203**
referentie:	**c358450fcb66**
nabij of in:	**Talence**
regio:	**Nouvelle-Aquitaine**
woningtype:	**huis**
kamers:	**niet opgegeven**
opp. woning:	**- m2**
opp. terrein:	**- m2**
prijs:	**€ 114.580**

contact

makelaar:	**Bel'Maison**
naam:	**Louis Helsen**
spreekt:	**Engels, Frans, Nederlands**
telefoon:	**0032472515630**