

Programmes neufs

Zadar, Dalmatie



Ref	RE-LB-BIL023
Type de propriété	Programmes neufs
Région	Dalmatie > Zadar
Emplacement	Zadar
Front de mer	Non
Vue Mer	Oui
Distance à la mer	100 m
Surface	53 sqm
Chambres	2
Salles de bains	1
Prix	€ 411 211

Nouveaux appartements de luxe dans un complexe 5***** en bord de mer près de Zadar avec un rendement locatif de 5% selon le modèle de location-vente !

Une des très rares résidences orientées ROI en location-vente en Croatie !

La construction est terminée !

Au cœur de la Dalmatie, à proximité de Zadar, se dresse un complexe 5 étoiles distingué comprenant un hôtel glamour et six bâtiments abritant un total de 60 résidences destinées à la vente. Cet enclave soigneusement conçu intègre harmonieusement une gamme d'équipements, répondant aux divers besoins d'un séjour familial idéal. De la zone bien-être et SPA englobante, du centre de fitness, des restaurants, des bars, de la salle de jeux pour enfants, de l'aire de jeux, de la piscine et des installations en bord de mer, à la marina nouvellement construite à proximité immédiate, l'Hôtel & Résidences encapsule l'essence de vacances parfaites. Caractérisé par une synthèse d'architecture moderne, d'ambiance raffinée, de localités authentiques et de paysages naturels captivants, la propriété est ornée de détails réfléchis et de caractéristiques charmantes qui tissent une tapisserie indélébile de souvenirs et offrent un aperçu d'un mode de vie alternatif.

Ces résidences modernes 5**** sont soigneusement conçues pour servir à la fois de source de plaisir et de destination synonyme de détente. Les propriétaires bénéficient d'un large éventail d'avantages et de bénéfices.

La direction garantit un rendement annuel minimum de 5% jusqu'en 2027, avec un rendement annuel anticipé de 4-6% après 2027, complété par un entretien diligent pour maintenir le sommet de la qualité et l'attrait durable de l'immobilier. Les propriétaires bénéficient également de la flexibilité d'utiliser leurs résidences pendant jusqu'à quatre semaines durant la saison et, selon leurs préférences, pendant la basse saison. Naviguez vers le sanctuaire de vos vacances et savourez des moments sans souci qui vous comblent vraiment.

Le complexe offre une infrastructure exceptionnelle 5***** :

- Réception
- Service de conciergerie
- Deux vastes piscines extérieures avec zones de bronzage
- Restaurant
- Bar intérieur et extérieur
- Zone bien-être et SPA
- Centre de fitness
- Parc spacieux orné de horticulture
- Piscine pour enfants avec installations dédiées
- Parc extérieur pour enfants
- Club pour enfants
- Installations en bord de mer immaculées
- Marina nouvellement établie à proximité immédiate

Programmes neufs

Zadar, Dalmatie



Toutes les résidences respectent les normes les plus élevées de qualité et de fonctionnalité, avec un design minimaliste inspiré par des motifs adriatiques : roche, forêt, oliveraie, vague de mer et mouvements du vent. Équipées de technologies de pointe et d'équipements à la fine pointe, ces résidences promettent un service impeccable et des expériences inoubliables.

Les résidences sont catégorisées au sein de bâtiments distincts :

- Bâtiment A, comprenant des appartements allant de 45 à 101 mètres carrés
- Bâtiment B, abritant des appartements allant de 35 à 88 mètres carrés
- Bâtiment C, offrant des appartements allant de 35 à 93 mètres carrés
- Bâtiments D, E et F, présentant des appartements allant de 79 à 85 mètres carrés

Chaque résidence est soigneusement meublée avec des meubles de haute qualité, et des places de stationnement individuelles sont attribuées à chaque appartement.

Actuellement, les travaux de construction et le développement complet de l'ensemble du complexe touristique sont en cours, avec l'achèvement de ces efforts et l'inauguration officielle de l'établissement prévue pour le 1er juillet 2024. Toutes les résidences respectent les normes les plus élevées de qualité et de fonctionnalité, avec un design moderne complété par des équipements et des technologies à la fine pointe.

Un appartement type de 53 m² est un duplex au 1er étage et dans les combles.

Il se compose d'une cuisine avec salle à manger et salon, de deux chambres, d'une loggia, d'une terrasse et d'une salle de bain.

L'appartement dispose également d'une loggia de 5 m², d'une terrasse de 15 m², d'un espace de rangement et d'une place de parking inclus dans le prix.

L'appartement est entièrement équipé et prêt à être utilisé.

L'appartement est destiné à la location touristique avec possibilité d'utilisation personnelle.

Il y a beaucoup d'autres appartements dans ce complexe. Liste des prix disponible sur demande.

REMARQUE : Le schéma de location-vente est obligatoire dans le complexe. Ce n'est pas optionnel.

Modèle de location :

Vue d'ensemble du contrat de location

- **Durée** : Le contrat de location s'étendra sur 20 ans, se terminant le 31 décembre 2044.
- **Location par un opérateur** : La résidence est louée à un opérateur.

Conditions clés de la location :

1. Vente de la résidence :

- La résidence peut être vendue pendant la période de location, mais le nouveau propriétaire assume toutes les obligations décrites dans le contrat de location.

2. Extension de la location :

- La location peut être prolongée au-delà de sa durée initiale.

Utilisation de la résidence :

1. Utilisation saisonnière :

- Limitée à un maximum de quatre semaines par saison, une semaine par mois.
- L'utilisation pendant la saison est optionnelle. Les jours non utilisés sont pris en compte dans le calcul du revenu locatif annuel.

2. Utilisation hors saison :

- Utilisation illimitée en dehors de la saison ; seuls les coûts des services publics s'appliquent.

3. Exigence de notification :

- Les propriétaires doivent notifier l'opérateur de leur utilisation saisonnière prévue avant la fin octobre pour l'année suivante.

Coûts d'entretien annuels :

- Les propriétaires de résidence paient 25 € par mètre carré annuellement pour l'entretien, soumis à indexation.

Partage des revenus et des dépenses :

1. Revenus saisonniers :

- Les dépenses déductibles comprennent :
 - Taxe touristique.
 - Frais OTA (commissions des agences de réservation).
 - Coûts des services publics.
 - Autres frais détaillés dans le contrat de location.
- Après les dépenses, le revenu restant est partagé également :
 - 50 % pour l'opérateur.
 - 50 % alloués aux propriétaires de résidence.

2. Distribution des revenus :

- La part du propriétaire est basée sur le poids en pourcentage de la résidence.
- Le poids est calculé en utilisant la surface nette de la résidence, la micro-localisation et la position dans le bâtiment.

Revenu minimum garanti :

- Jusqu'à la fin de 2027, les propriétaires sont garantis d'un revenu annuel minimum de 5 % de la valeur d'achat de la résidence.
- Si le revenu dépasse 5 %, le calcul revient au modèle basé sur le poids.
- Le loyer est calculé à partir de la date de paiement intégral.

Réservation et examen du contrat :

- Les réservations sont gratuites et valables jusqu'à 10 jours.
- Une fois qu'une résidence spécifique est réservée, des contrats seront fournis pour examen.

Financement bancaire :

Résumé des conditions de crédit pour les ressortissants croates vivant et travaillant à l'étranger, et les ressortissants étrangers sans résidence en Croatie (résumé bref des pratiques de 4-5 banques croates). Les banques fixent des conditions différentes pour les titulaires de passeports croates et non croates.

1/

Pour les ressortissants croates résidant et employés à l'étranger, les candidats éligibles incluent ceux ayant une résidence et un emploi dans un pays de l'UE, un État membre de l'Espace économique européen (EEE) (Islande, Liechtenstein, Norvège) ou en Suisse.

Conditions de crédit pour les ressortissants croates à l'étranger :

- Montant du prêt : Jusqu'à 80 % de la valeur officielle estimée de la propriété.
- Montant maximum du prêt : Généralement jusqu'à 400 000 € - 450 000 € (des prêts jusqu'à 800 000 € peuvent être envisagés, sous réserve d'approbation).
- Taux d'intérêt : Les taux actuels varient de 3,69 % à 4,19 %.
- Exigence de garantie : Disponible uniquement avec une hypothèque.
- Âge maximum : Jusqu'à 75 ans, bien que la plupart des banques fixent un maximum de 67 ans.
- Durée maximale du prêt : Jusqu'à 30 ans.
- Assurance immobilière : Obligatoire.
- Exigences d'assurance supplémentaires : Certaines banques exigent une assurance accident ou vie.

2/

Conditions de crédit pour les ressortissants étrangers

Les ressortissants étrangers sont éligibles au crédit uniquement s'ils détiennent la citoyenneté de l'UE (le statut de résidence permanente ou temporaire n'est PAS pris en compte).

Certaines banques croates financent uniquement les pays de l'UE où l'euro (€) est la monnaie officielle.

Nous sommes désolés, mais les acheteurs venant de Turquie, d'Ukraine, de Russie, de Géorgie, d'Arménie, du Kazakhstan et de nombreux autres pays ne sont pas éligibles au financement bancaire en Croatie.

- Montant du prêt : Typiquement entre 50 % et 70 % de la valeur officielle estimée de la propriété, selon la banque et la taille du prêt (avec un acompte minimum de 30 % requis).
- Montant maximum du prêt : Jusqu'à 400 000 € - 450 000 €.
- Taux d'intérêt : Les taux actuels varient de 3,89 % à 4,19 %.
- Exigence de garantie : Disponible uniquement avec une hypothèque.
- Âge maximum : Jusqu'à 67 ans.
- Durée maximale du prêt : Jusqu'à 30 ans.
- Assurance immobilière : Obligatoire.
- Exigences d'assurance supplémentaires : Certaines banques exigent une assurance accident ou vie.

Veillez noter que les banques peuvent également modifier leur offre en fonction de votre statut marital, du nombre et de l'âge des enfants, des personnes à charge, etc.

Le salaire/revenu minimum à présenter par l'emprunteur est d'environ 3000 euros par mois. Veillez noter que le revenu potentiel provenant de la location de propriétés croates à des touristes n'est pas pris en compte. La banque souhaite voir des sources de revenus déjà disponibles.

Les frais supplémentaires à payer par l'Acheteur d'un bien immobilier en Croatie sont d'environ 7% du coût total de la propriété:

- taxe de transfert de titre de propriété (3 % de la valeur de la propriété) ;
- commission d'agence immobilière (3% + TVA sur commission);
- frais d'avocat (cca 1%);
- frais de notaire;
- frais d'enregistrement;
- frais de traduction officielle certifiée.

Le contrat de l'agence immobilière doit être signé avant la visite des propriétés.

Avantages immobiliers:

Piscine
Cave
Salle de sport
Spa

Programmes neufs

Zadar, Dalmatie



Moderne

Programmes neufs

Zadar, Dalmatie



Prix par m²:
7.759 €

Prix moyen/m² de ce type
dans cette région:
4.156 €

Prix médian/m² de ce type
dans cette région:
4.029 €

Prix moyen/m² de ce type en
Croatie:
4.587 €

Prix médian/m² de ce type en
Croatie:
4.261 €

Programmes neufs

Zadar, Dalmatie



Programmes neufs

Zadar, Dalmatie



Programmes neufs

Zadar, Dalmatie



Programmes neufs

Zadar, Dalmatie



Programmes neufs

Zadar, Dalmatie



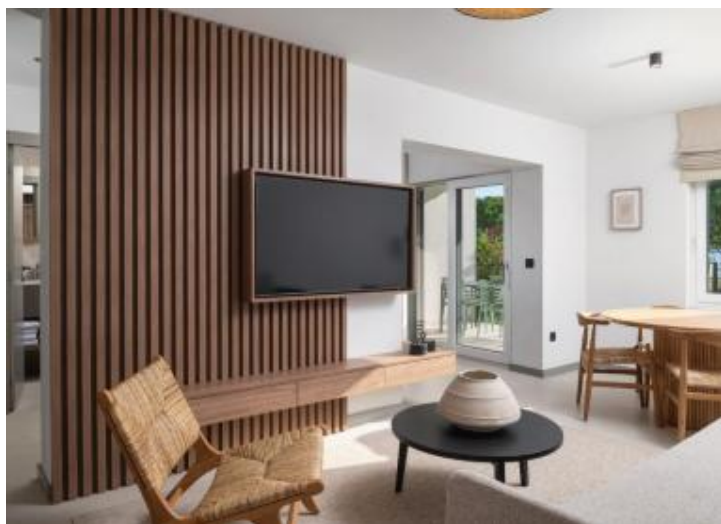
Programmes neufs

Zadar, Dalmatie



Programmes neufs

Zadar, Dalmatie



Programmes neufs

Zadar, Dalmatie



Programmes neufs

Zadar, Dalmatie

