

## Appartement Élégant au Cœur de Nîmes avec Cour – Idéal Résidentiel, Professionnel ou Mixte



## INFORMATION

Ville:	Nîmes
Département:	Gard
Ch:	2
SdB:	1
Surface:	140 m <sup>2</sup>
Terrain:	0 m <sup>2</sup>

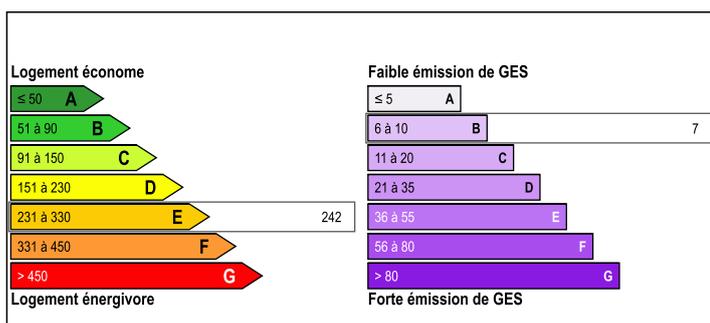
## RÉSUMÉ

Leggett International – Karen Stride vous présente cet élégant appartement, idéalement situé à une adresse prestigieuse en plein cœur de Nîmes. Ce superbe appartement T4 de 140 m<sup>2</sup> allie une élégance intemporelle à une remarquable flexibilité. Situé au premier étage d'un immeuble classique des années 1900, il s'adapte parfaitement à une résidence privée raffinée, un espace professionnel haut de gamme, ou une combinaison des deux.

Caractéristiques principales :

- 140 m<sup>2</sup> d'espace lumineux et flexible
- Premier étage d'un immeuble de caractère
- Trois pièces avec portes-fenêtres et garde-corps en fer forgé
- Vue sur un boulevard arboré
- Hauts plafonds, éléments architecturaux d'époque
- Cour intérieure privative avec terrasse en bois
- Cuisine et salle d'eau moderne
- Entrée sécurisée avec interphone

## DPE



NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.



## DESCRIPTION

Idéalement situé à une adresse prestigieuse en plein cœur de Nîmes, cet appartement T4 d'exception offre 140 m<sup>2</sup> d'espace modulable et soigneusement renové, au premier étage d'un immeuble de caractère datant des années 1900, accessible par un large et élégant escalier. Il allie l'élégance intemporelle, le charme de l'architecture classique et un espace extérieur rare — idéal pour une résidence privée raffinée, un bureau professionnel prestigieux ou un lieu de vie et de travail hybride.

L'appartement bénéficie de hauts plafonds, moulures décoratives, cheminées en marbre, et de grandes fenêtres qui baignent les pièces de lumière naturelle. Trois pièces principales s'ouvrent sur le boulevard par de doubles portes vitrées, chacune agrémentée de gardes-corps en fer forgé décoratif, offrant une vue charmante sur de majestueux platanes — une atmosphère sereine et presque parisienne, au cœur même de la ville.

Une grande pièce supplémentaire, lumineuse et orientée vers la cour intérieure, peut faire office de salon élégant ou de réception professionnelle chaleureuse.

L'agencement comprend une vaste entrée, trois pièces polyvalentes (idéalement configurables en chambres, bureaux ou espaces de consultation), une cuisine et une salle d'eau moderne. Anciennement utilisé à usage professionnel, l'appartement est présenté vide, prêt à être réaménagé selon vos envies, avec une flexibilité exceptionnelle.

L'un des atouts les plus rares de ce bien est sa cour intérieure privative, accessible directement depuis l'appartement. Dotée d'un platelage bois et entièrement ouverte sur le ciel, elle constitue un véritable havre de paix — parfait pour des déjeuners en plein air, des rendez-vous informels...

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES