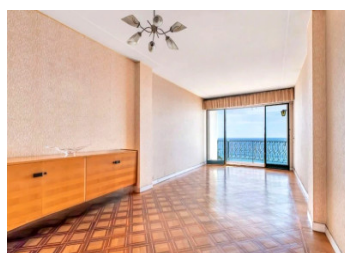
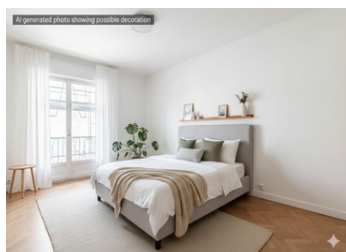
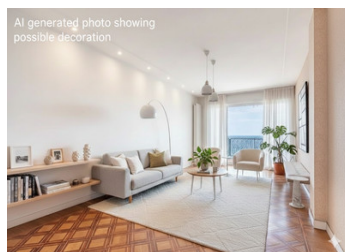


Vue mer panoramique, double balcon et étage élevé – Appartement traversant, Promenade des Anglais



INFORMATION

Ville:	Nice
Département:	Alpes-Maritimes
Ch:	1
SdB:	1
Surface:	70 m2
Exterieur:	14 m2



DPE

DPE non requis.

RÉSUMÉ

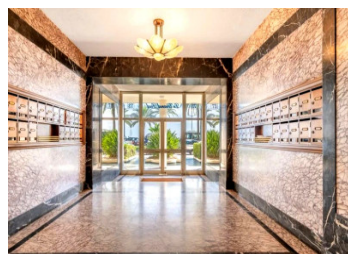
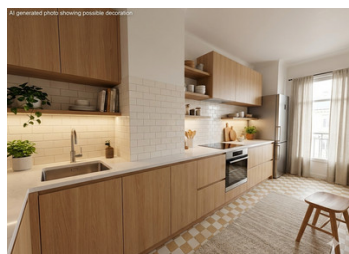
Situé sur la mythique Promenade des Anglais, entre Magnan et le Vieux-Nice, cet appartement 2 pièces se trouve au 5^e étage d'une résidence de standing.

L'appartement bénéficie d'une rare configuration traversante, offrant une belle luminosité et deux généreux balcons : un balcon plein Sud avec vue mer dégagée, et un balcon côté Nord, au calme et sans vis-à-vis — un atout rare sur la Promenade.

La copropriété a récemment fait l'objet de travaux majeurs, incluant le remplacement complet des canalisations. Le ravalement de façade avec rénovation des balcons est en cours, et l'appartement dispose déjà d'une installation électrique entièrement refaite. Ces travaux représentent un investissement d'environ 50 000 €, intégralement réglé par le propriétaire actuel, assurant une réelle tranquillité d'esprit au futur acquéreur.

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

APERÇU :

Situé en étage élevé sur la légendaire Promenade des Anglais, cet appartement offre un cadre méditerranéen d'exception, allié au confort d'une résidence de grand standing. La copropriété, parfaitement entretenue, bénéficie de travaux structurels et techniques majeurs récemment réalisés ou en cours.

Le remplacement complet des canalisations de l'immeuble, le ravalement de façade avec rénovation des balcons, ainsi que la réfection totale de l'installation électrique de l'appartement représentent un investissement d'environ 50 000 €, entièrement pris en charge par le propriétaire actuel. Ces éléments constituent un véritable gage de sérénité pour le futur acquéreur, qui pourra se concentrer exclusivement sur l'optimisation des volumes et l'aménagement intérieur.

Sa configuration traversante, son exposition Sud avec vue mer et l'absence totale de vis-à-vis côté Nord font de ce bien une opportunité rare, aussi bien en résidence principale qu'en pied-à-terre ou investissement patrimonial sur la Côte d'Azur.

LA CONFIGURATION :

L'appartement est actuellement configuré en spacieux 2 pièces, avec une séparation claire entre les espaces jour et nuit :

Entrée : 6,85 m²

Séjour : 29,75 m², ouvrant sur le balcon Sud avec vue mer

Cuisine indépendante : 8 m², avec potentiel de réaménagement

Chambre : 17,3 m² (surface exceptionnelle pour une chambre)

TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

NOTES