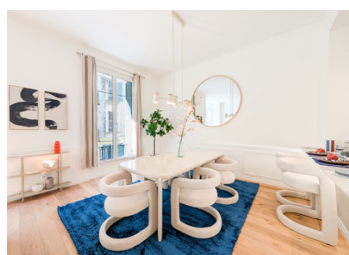
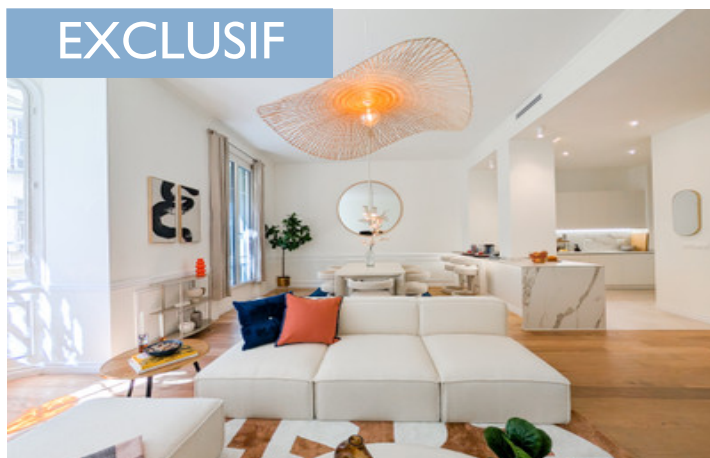
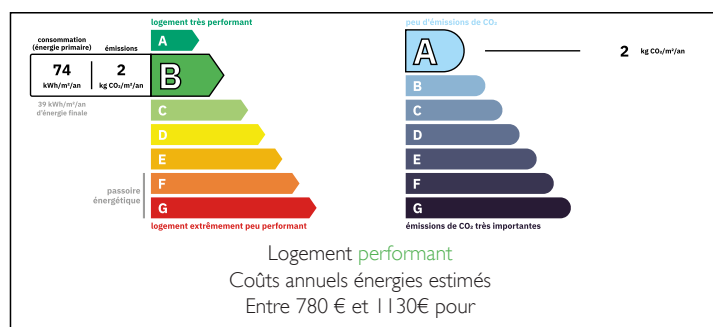


Appartement clé en main rénové 4P dans un élégant immeuble bourgeois près de la Promenade

EXCLUSIF



DPE



## INFORMATION

Ville:	Nice
Département:	Alpes-Maritimes
Ch:	3
SdB:	2
Surface:	107 m <sup>2</sup>
Terrain:	0 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

À proximité immédiate de la Promenade des Anglais et du tramway Alsace Lorraine, découvrez ce superbe appartement 4 pièces de 107 m<sup>2</sup>, entièrement rénové, situé au 1er étage avec ascenseur d'un immeuble bourgeois.

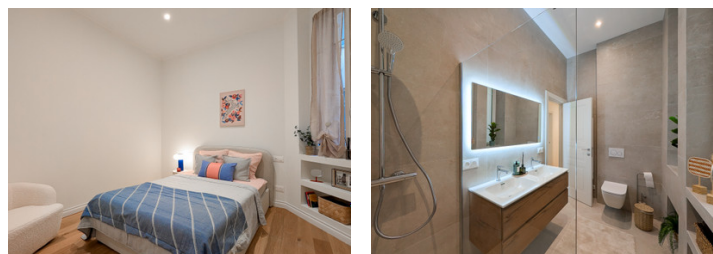
Traversant et au calme, il séduit par ses volumes exceptionnels, sa hauteur sous plafond d'environ 3,5 m et son élégant bow-window. Il se compose d'un vaste séjour avec cuisine ouverte équipée, de trois chambres dont une avec salle d'eau, d'une seconde salle d'eau et de deux WC.

Petite copropriété, faibles charges, ravalement payé. Climatisation gainable, prestations modernes. Possibilité d'acquérir le bien meublé.

Un appartement de caractère, idéal en résidence principale ou pied-à-terre au cœur de Nice.

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.



## TAXES LOCALES

**Taxe foncière:** 1 670 EUR

**Taxe habitation:** EUR

## NOTES

## DESCRIPTION

### Aperçu

Une opportunité rare d'acquérir un appartement entièrement rénové attendant son premier propriétaire après une rénovation complète, idéalement situé au 19 Boulevard Gambetta, dans l'un des quartiers centraux les plus prisés de Nice.

L'appartement est situé au premier étage d'un magnifique immeuble bourgeois de style parisien avec ascenseur, au sein d'une petite copropriété privée comprenant seulement dix logements résidentiels.

La résidence bénéficie d'un emplacement privilégié dans la partie basse très prisée du Boulevard Gambetta, récemment piétonnisée et idéalement située entre la mer et l'arrêt de tram Alsace-Lorraine, tous deux accessibles à pied en quelques minutes. Bien que central, l'appartement donne sur la rue calme André Poullain, garantissant un cadre de vie paisible.

### Configuration

La propriété bénéficie d'un agencement harmonieux en croix avec une exposition principale ouest, offrant une belle lumière naturelle tout au long de la journée. Le cœur de l'appartement est un espace de vie impressionnant d'environ 50 m<sup>2</sup>, combinant espace d'entrée, cuisine ouverte et salon en un lumineux et élégant espace réception.

La hauteur sous plafond exceptionnelle d'environ 3,5 mètres, préservée dans la plupart des pièces, crée des volumes remarquables et renforce le caractère bourgeois raffiné, tandis qu'une belle baie vitrée dans le salon ajoute encore au charme et à l'élégance architecturale.

La cuisine ouverte à l'italienne, entièrement équipée, s'intègre avec élégance dans cet espace de vie, créant un lieu convivial et résolument contemporain.