



## INVESTISSEMENT : LOT DE 2 APPARTEMENTS NICE FALICON

Nice 06100

**365 700 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET NICE  
GAMBETTA**

2 RUE AMIRAL DE GRASSE  
06000 NICE

**04 93 82 26 73**

## INVESTISSEMENT : LOT DE 2 APPARTEMENTS NICE FALICON

Le DomaineComte de Falicon 54 avenue du Ray, 06100 NICE

Opportunité rare pour investisseur :

2 appartements à acquérir en un seul lot, situés dans deux bâtiments d'une même résidence bien entretenue, au coeur d'un environnement résidentiel agréable et verdoyant.

un appartement 3 pièces 53 m<sup>2</sup> (1er étage / avec ascenseur) avec un balcon

un appartement 4 pièces 63 m<sup>2</sup> (2e étage / avec ascenseur, double séjour) avec un balcon

une cave pour chacun des lots

Les deux appartements offrent une belle luminosité, des vues dégagées sur les espaces verts de la résidence, et un fort potentiel de valorisation après rénovation complète.

Copropriété soignée avec espaces verts

Stratégie idéale :

déficit foncier / rénovation

division ou colocation (4P)

double rendement locatif dans une même résidence

mutualisation des travaux

Secteur recherché du Ray, à proximité des commodités, transports et axes principaux.

Le propriétaire privilégie une vente en un seul lot, offrant une cohérence patrimoniale et un levier de rentabilité intéressant.

116 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

2  
chambres

1 sdb

## Fiche technique du bien

Etage	2
Nombre étages	5
Salle(s) de bains	1
WC	1
Exposition Séjour	Est
Type Chauffage	Collectif
Eau chaude	Gaz
Etat intérieur	A rénover
Nombre de caves	1
Nombre de balcons	1
Digicode	Oui
Gardien	Oui
Date ERP	2026-04-13 19:31:10
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	220 kWh/m <sup>2</sup> par an
Conso Energ	223 kWh/m <sup>2</sup> par an

# Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1090€ et 1510€

---

## Photos du bien





