



Nice Fleurs - 2 pièce(s) 40.48 m2

Nice 06000

248 000 € *

* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET NICE
GAMBETTA**

2 RUE AMIRAL DE GRASSE
06000 NICE

04 93 82 26 73

Nice Fleurs - 2 pièce(s) 40.48 m2

Dans une résidence bien tenue avec ascenseur, ce 2 pièces de 40 m² situé à Nice centre séduit avant tout par sa fonctionnalité et ses beaux volumes. Les pièces sont confortables, bien proportionnées et offrent une véritable sensation d'espace, rare sur ce type de surface.

L'appartement bénéficie d'une ambiance sobre et contemporaine : vaste séjour avec cuisine ouverte, grande chambre, salle d'eau rénovée avec douche moderne, climatisation réversible et double vitrage PVC. Vendu équipé et meublé, il constitue un bien immédiatement exploitable, aussi agréable à vivre qu'à louer.

Situé à mi-chemin entre le tramway Alsace Lorraine et la gare Nice Ville, à l'extrémité du quartier des Fleurs, l'emplacement permet de rejoindre rapidement commerces, transports, facultés et Promenade des Anglais tout en conservant une vraie vie de quartier.

Ce bien conviendra aussi bien à un acquéreur recherchant un premier achat confortable à Nice qu'à un investisseur souhaitant un appartement facile à exploiter en location meublée classique dans un secteur à forte demande locative.

Un appartement simple, spacieux et cohérent, particulièrement pertinent pour qui recherche avant tout un emplacement central et un bien immédiatement exploitable.

La résidence bénéficie de charges contenues au regard des prestations proposées : ascenseur, chauffage collectif et gardien. Appartement classé DPE D ? GES C avec climatisation réversible.

40.48 m²

2 pièce(s)

1
chambres

1 sde

Fiche technique du bien

Exposition	Est
Etage	1
Nombre étages	7
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	218
Charges annuelles (ALUR)	1315 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Salle(s) d'eau	1
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	127.2 kWh/m2 par an
Conso Energ	241.7 kWh/m2 par an

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1040€ et 1420€ au 01/01/2021

Photos du bien

