



## Gambetta - Duplex dernier étage

NICE 06000

**257 000 € \***

\* 257 000 € honoraires inclus

244 762 € Hors Honoraires

Honoraires : 5% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET NICE  
GAMBETTA**

2 RUE AMIRAL DE GRASSE  
06000 NICE

**04 93 82 26 73**

## Gambetta - Duplex dernier étage

Surface au sol : 40,95 m<sup>2</sup> / Surface Loi Carrez : 34,20 m<sup>2</sup>

Au coeur de l'un des secteurs les plus recherchés de Nice, à deux pas du Jardin Alsace-Lorraine, du tramway et de la Promenade des Anglais, découvrez ce charmant duplex niché au dernier étage d'un superbe immeuble bourgeois de caractère.

Dès l'entrée dans la copropriété, le charme opère. La façade remarquable, les parties communes élégantes et parfaitement entretenues ainsi que le cachet architectural de l'immeuble offrent un cadre de vie rare et recherché en plein centre-ville.

Entièrement rénové, l'appartement séduit par sa luminosité, ses volumes atypiques et son atmosphère chaleureuse. Situé en dernier étage, il bénéficie d'un environnement calme et d'une agréable vue dégagée sur les jardins environnants.

Réparti sur deux niveaux, il se compose d'une agréable pièce de vie avec cuisine ouverte, d'une salle d'eau moderne avec WC ainsi que d'un espace nuit à l'étage offrant charme et intimité. Les poutres apparentes, la hauteur sous plafond et les ouvertures de toit apportent un caractère unique à l'ensemble. Une cave vient compléter ce bien, offrant un espace de stockage particulièrement appréciable en centre-ville.

Son emplacement constitue un véritable atout. À quelques minutes à pied de la mer, des commerces, des restaurants et des transports en commun, il permet de profiter pleinement de l'art de vivre niçois tout en bénéficiant d'un quotidien pratique et confortable.

Ce bien représente également une excellente opportunité d'investissement. La location saisonnière est autorisée au sein de la copropriété, permettant de tirer pleinement parti de l'attractivité touristique de ce secteur particulièrement recherché. Sa configuration en duplex, son cachet, sa luminosité et sa situation privilégiée en font un bien parfaitement adapté à une clientèle en quête d'un pied-à-terre sur la Côte d'Azur ou d'un investissement patrimonial à fort potentiel locatif.

Un bien rare sur le marché, alliant emplacement, caractère et potentiel, au coeur de l'un des plus beaux quartiers de Nice.

40.95 m<sup>2</sup>

2 pièce(s)

1  
chambres

1 sde

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud-ouest
Etage	4
Nombre étages	4
Dernier étage	Oui
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	75
Charges annuelles (ALUR)	1032 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Jardin	Non
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Aménagée/équipée

---

Exposition Séjour	SUD-OUEST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Climatisation réversible + Électrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Bon
Nombre de caves	1
Date ERP	2026-06-04 16:23:06
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	66 kWh/m2 par an
Conso Energ	126 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 470€ et 700€

Photos du bien



