**AR.CAM.GE IMMOBILIER**

Isabelle JACOB
06 63 17 37 94
isabelle.jacob@lagencerivoli.fr
www.lagencerivoli.fr

**Vente**
**87129678_ap**
**20/11/2026**

# Nice - Promenade des Anglais // 3 pièces // Vue mer // 4 Balcons

## 729 000 €

EXCLUSIVITÉ

Exclusivité
Emplacement premium: Promenade des Anglais, au pied de tous les commerces, hôpital, écoles, bus, tramway ligne 2 accès direct aéroport et centre ville, parkings publics. Résidence sécurisée avec gardienne et vidéoprotection.

Appartement 3 pièces de 86m² traversant Sud/Nord, offrant de beaux volumes, une hauteur sous plafond de 3 mètres ainsi qu'une belle luminosité. Le bien est en bon état: Peintures refaites sur l'ensemble de l'appartement, tableau électrique, WC de salle d'eau et meuble vasque neufs, serrure blindée neuve. Climatisation et double vitrage sur toutes les fenêtres.

Le hall de réception dessert un spacieux séjour de 43m² avec deux baies vitrées face à la mer, sur deux balcons offrant une vue mer panoramique. Une cuisine ouverte (possibilité de la rendre indépendante), deux chambres au calme absolu, dotées chacune d'un balcon. Une salle d'eau avec WC ainsi qu'un WC séparé avec fenêtre. Une grande cave en sous-sol.

Idéal en résidence principale, pied-à-terre ou investissement patrimonial. Profession libérale. Airbnb n
autorisé au sein de la copropriété.

Copropriété de 46 lots.

Honoraires 5% TTC inclus charge vendeurs.
Informations sur les risques disponibles sur le site : georisques.gouv.fr.
Aucune procédure en cours à notre connaissance.
Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www. georisques. gouv. fr

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site géorisques
www.georisques.gouv.fr

## INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Surface habitable : 86 m², Nb pièce(s) : 3 , Mode de chauffage (radiateur, convecteur...) : Convecteur , Nb chambre(s) : 2 , Energie : électricité , Exposition : Sud , Numéro de mandat : 881 , Type de chauffage : Individuel , Salle d'eau : 1 , Surface Carrez : 85.96 m², Cave, Balcon, Ascenseur,

## LOCALISATION

06000 Nice

## PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

| 161 | 6 |
|---|---|
| kWh/m².an | kgCO2/m².an |
| **CONSOMMATION** | **EMISSIONS** |



F

G

## ESTIMATION DES COÛTS ANNUELS D'ÉNERGIE

entre **1300 €** et **1830 €**
(Date de l'estimation : 2023)

## HONORAIRES ET CHARGES

- Honoraires : 0 €
- Caution : 0 €
- Charges copropriété : 148 €
- Charges de copropriété annuelles : 1 776 €







