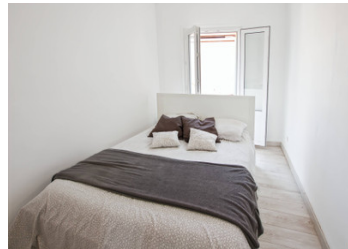


Un charmant 2P lumineux, traversant au dernier étage de 40m2, sans vis-vis, dans le quartier du Port, Nice



## INFORMATION

|              |                 |
|--------------|-----------------|
| Ville:       | Nice            |
| Département: | Alpes-Maritimes |
| Ch:          | I               |
| SdB:         | I               |
| Surface:     | 40 m2           |
| Terrain:     | 0 m2            |

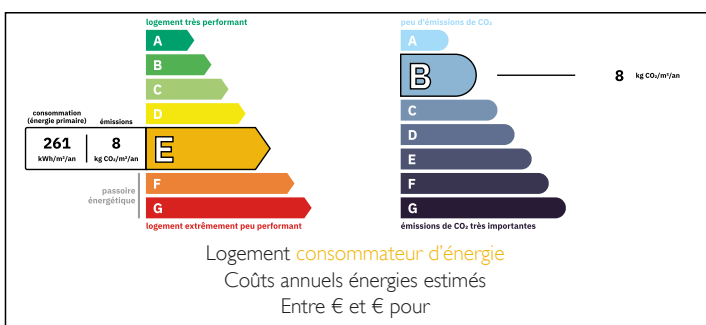
## RÉSUMÉ

Dans le quartier vivant de Port Nice, aux portes du petit Marais Niçois, découvrez ce 2P traversant de 40 m<sup>2</sup> au dernier étage. Offrant une double exposition est/ouest, il séduit par sa luminosité et sa configuration fonctionnelle : séjour avec cuisine américaine équipée et îlot central côté ouest, chambre ouvrant sur un balcon côté est, salle d'eau avec WC.

En excellent état, il dispose de doubles vitrages PVC, de volets persiennes et d'un système de chauffage électrique individuel avec boiler pour l'eau chaude. Le bien est complété par une cave en rez-de-chaussée.

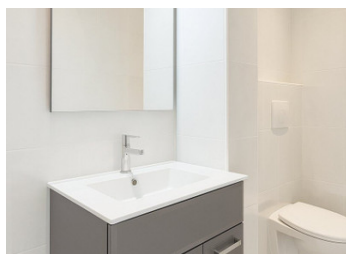
Idéalement situé entre la Place du Pin et la Place Garibaldi, au cœur d'un secteur prisé avec commerces, écoles, parkings et transports à proximité, cet appartement est un pied-à-terre idéal ou un investissement sûr dans un quartier en plein

## DPE



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: 766 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

## NOTES

## DESCRIPTION

### APERÇU

Au cœur du quartier Bonaparte, surnommé le « petit Marais Niçois », se cache ce charmant appartement deux pièces de 40 m<sup>2</sup> situé au dernier étage d'un immeuble typique niçois.

Traversant est/ouest, il profite d'une luminosité exceptionnelle à toute heure de la journée et d'une agréable circulation d'air.

Son état irréprochable en fait un bien prêt à vivre, ne nécessitant aucun travaux, ce qui séduira aussi bien un acquéreur en quête d'un premier achat qu'un investisseur souhaitant profiter du dynamisme du quartier.

### CONFIGURATION

L'appartement se distingue par une organisation intelligente des espaces.

Dès l'entrée, la pièce à vivre s'impose comme un véritable lieu de convivialité : un séjour lumineux orienté ouest accueille une cuisine américaine aménagée avec un îlot central, idéale pour cuisiner et recevoir en toute simplicité.

À l'opposé, côté est, la chambre offre un espace reposant, prolongé par un balcon ensoleillé de 1,5 m<sup>2</sup>, parfait pour savourer un café le matin ou pour profiter d'une lecture en extérieur.

La salle d'eau moderne intègre WC et douche, dans un esprit fonctionnel et contemporain. Côté confort, rien n'a été laissé au hasard : menuiseries PVC, double vitrage, volets persiennes, chauffage individuel électrique par convecteurs et boiler pour l'eau chaude assurent une isolation et un confort thermique de qualité.

Enfin, une belle cave en rez-de-chaussée complète l'ensemble et offre un espace de rangement appréciable en centre-ville.