

## Pépite au Cœur de Nice : Éléance des Années 50 et Potentiel Infini



**AGENCE BENEDETTI** | **LLOYD'S**

13 TER BD FRANCK PILATTE, 06300 NICE, FRANCE - TEL +33 9 82 49 43 48 - FAX +33 4 93 26 76 11 - [contact@agence-benedetti.com](mailto:contact@agence-benedetti.com) - [www.agence-benedetti.com](http://www.agence-benedetti.com)

NOTRE AGENCE, NE MANIPULANT NI VALEURS NI FONDS, NE DISPOSE PAS DE GARANTIES FINANCIÈRES. SARL AU CAPITAL DE 8.000€ - SIRET: 449 521 277 00011 RCS NICE - TVA: FR 03449521277

CARTE PROF. N° 5635T PREF. AM - ASSURANCE RCP: LLOYD'S, 8-10 RUE LAMENNAIS, 75008 PARIS - DOCUMENT NON CONTRACTUEL

# Description

**Exclusivité - L'Adresse :** Nichée sur l'une des artères les plus prisées du centre-ville, découvrez une résidence d'exception. Cet immeuble cossu des années 50, à l'architecture soignée et sécurisé par un gardien, incarne le chic azuréen dans toute sa splendeur.


**L'Appartement :** Situé en rez-de-chaussée, ce studio à rafraîchir ne demande qu'à révéler tout son éclat. Véritable page blanche au potentiel insoupçonné, il offre des volumes généreux permettant une transformation aisée en un **élégant 2 pièces**.

## Ses atouts majeurs :

- **Modularité Totale :** Idéal pour un premier achat coup de cœur, un investissement locatif stratégique ou l'installation d'une **profession libérale** (autorisée par le règlement de copropriété).
- **Confort Moderne :** Possibilité d'installer la climatisation pour vos étés niçois.
- **Sérénité :** Les charges de 120 €/mois incluent l'eau et le chauffage collectif. La taxe foncière reste très maîtrisée à 946 €.
- **Le "Plus" Inattendu :** Une cave à rafraîchir et atypique située au dernier étage (grenier), offrant une hauteur sous plafond exceptionnelle pour un stockage optimal ou des besoins spécifiques.

Surface carrez : 27,72m<sup>2</sup>

# Spécifications

Surface	27 m²
Nombre de pièces	1
Nombre de salle de bains	1
Nombre de wc	1
Nombre de caves	1
Chauffage	Energie collective - fioul
Eau Chaude	Energie collective - fioul
Prestations	Gardien, xm
	DPE : NC - GES : NC
Prix	179 000 €



**AGENCE BENEDETTI** | **LLOYD'S**

13 TER BD FRANCK PILATTE, 06300 NICE, FRANCE - TEL +33 9 82 49 43 48 - FAX +33 4 93 26 76 11 - [contact@agence-benedetti.com](mailto:contact@agence-benedetti.com) - [www.agence-benedetti.com](http://www.agence-benedetti.com)

NOTRE AGENCE, NE MANIPULANT NI VALEURS NI FONDS, NE DISPOSE PAS DE GARANTIES FINANCIÈRES. SARL AU CAPITAL DE 8.000€ - SIRET: 449 521 277 00011 RCS NICE - TVA: FR 03449521277

CARTE PROF. N° 5635T PREF. AM - ASSURANCE RCP: LLOYD'S, 8-10 RUE LAMENNAIS, 75008 PARIS - DOCUMENT NON CONTRACTUEL

Réf : DD823J - 1/4