



**NICE CHÂTEAUNEUF "CANDICE" 2P 46M<sup>2</sup> - TERRASSE - AVANT DERNIER ÉTAGE  
290 000 €**

NICE - GAMBETTA / HAUT FLEURS: EXCLUSIVITÉ nouveauté du 8 juin 2024, venez tomber sous le charme de « Candice » ce sublime appartement 2 pièces de presque 46 m<sup>2</sup> entièrement rénové et clés en mains avec 2 énormes atouts : une très grande terrasse plein Sud ET un parking dans l'immeuble (en sus).

Il est situé à l'avant dernier étage d'un immeuble des années 80 (7e étage sur 8 avec ascenseur).

Le quartier est très pratique car proche de tout : la mer à moins de 10 minutes à pied, la gare SNCF à 5 minutes à pied, les commerces, les parcs, les restaurants, les bonnes écoles etc.

L'immeuble reste très calme, avec un voisinage sur le palier discret et respectueux. Il n'y a que 2 appartements au dernier étage et en retrait par rapport à la rue, ce qui fait que nous n'entendons rien à côté mais également rien au-dessus.

Les volumes sont généreux, avec une pièce de vie de presque 27 m<sup>2</sup> incluant la cuisine qui reste équipée et aménagée, une chambre de 11 m<sup>2</sup> avec placard et cette magnifique terrasse de 17 m<sup>2</sup>, plein Sud, très rare en plein centre-ville, SANS AUCUNE NUISANCE VISUELLE OU SONORE DE LA VOIE RAPIDE nous tenons à préciser.

« Candice » possède énormément d'atouts, entre son emplacement stratégique, son étage élevé, sa décoration, sa terrasse au Sud, ses nombreux rangements qui restent, sa climatisation réversible, sa cave, que demander de plus ? Idéal comme investissement locatif, il pourrait être vendu entièrement meublé et prêt à l'emploi pour de la location saisonnière, mais il peut tout à fait convenir comme pied à terre ou comme premier achat pour un jeune couple, par exemple.

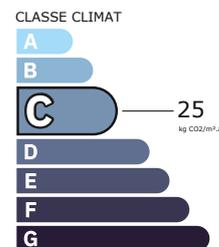
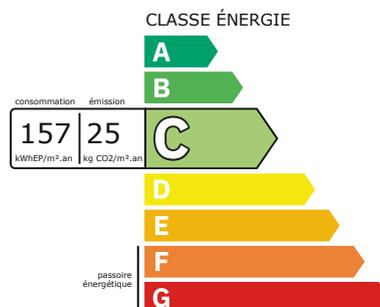
Classe énergie C - Copropriété de 65 lots principaux - Charges mensuelles 115€ incluant eau froide - Taxe foncière 1100€ - Pas de procédure en cours à notre connaissance.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques <http://georisques.gouv.fr>

Informations

<b>Référence</b>	AM321-CANDICE
<b>Ville</b>	Nice
<b>Quartier</b>	Gambetta
<b>Pièces</b>	2
<b>Étage</b>	7ème / 8
<b>État</b>	Excellent état
<b>Construit en</b>	1975
<b>Chauffage</b>	Electrique Climatisation Individuel
<b>Eau chaude</b>	Individuelle
<b>«Loi Carrez»</b>	46 m <sup>2</sup>
<b>Charges</b>	115 €/mois
<b>Taxe foncière</b>	1 100 €/an
<b>Disponibilité</b>	Libre
<b>Exposition</b>	Sud
<b>Vue</b>	Ville

Diagnostics



### Surfaces

1 Entrée  
1 Séjour/cuisine (26.4 m<sup>2</sup>)  
1 Chambre (11 m<sup>2</sup>)  
1 Salle de douche (3 m<sup>2</sup>)  
1 Toilettes (1 m<sup>2</sup>)  
1 Terrasse (17 m<sup>2</sup>)  
1 Cave  
1 Parking

### Prestations

Air conditionné  
Double vitrage  
Stores électriques  
Ascenseur  
Fibre optique  
Interphone

### Proximités

Bus  
Centre ville  
Commerces  
École primaire  
École secondaire  
Gare  
Gare TGV  
Médecin  
Parc  
Parking public  
Salle de sport  
Supermarché  
Taxi

