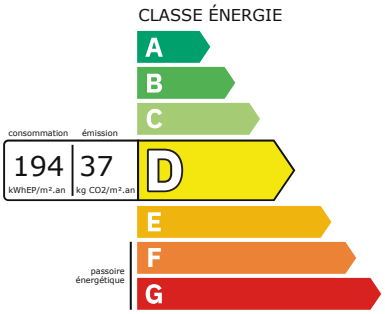
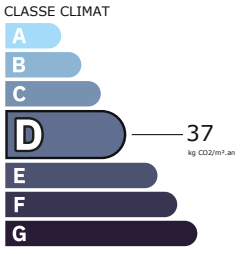
L'Agence M
19 boulevard Victor Hugo
06000 Nice
Aude MANJOTEL
Mobile : +33 6 50 00 41 52
aude@lagencem.immo
www.lagencem.immo

Informations

Référence	AM360-GUSTAVE
Ville	Nice
Quartier	Musiciens
Pièces	3
Étage	2ème / 6
État	Excellent état
Construit en	1972
Chauffage	Gaz Radiateur Collectif
Eaux usées	Tout à l'égout
Eau chaude	Collective Chaudière
«Loi Carrez»	81 m²
Charges	192 €/mois
Taxe foncière	1 792 €/an
Disponibilité	Libre
Exposition	Est, Ouest
Vue	Ville

Diagnostics





NICE MUSICIENS "GUSTAVE" 3/4P 81M² - TERRASSES - PARFAIT ÉTAT

568 000 €

NICE CENTRE – MUSICIENS : EXCLUSIVITÉ rue Gounod, à 2 pas de la place Mozart, venez visiter « Gustave » cet appartement 3/4P très chic et unique dans le quartier !

C'est un 3P, ancien 4P de 81 m² au 2e étage avec ascenseur. Il serait très facile à reconvertir en 4P si besoin.

Entièrement rénové, dans un immeuble parfaitement tenu et habité, il bénéficie d'une grande clarté avec son exposition OUEST (séjour) EST (chambres) et ses grandes baies vitrées.

L'avantage du quartier est sa proximité immédiate de tout à pied : restaurants, commerces, bonnes écoles, gare SNCF et tramway ligne 1 ET ligne 2 et la rue Gounod étant à sens unique, elle reste très calme sur la terrasse et fenêtres ouvertes.

L'immeuble offre une belle entrée, 2 ascenseurs, une concierge et de vraies terrasses, rare dans le centre-ville de Nice. C'est un immeuble de la fin des années 60 avec une belle hauteur sous plafond de 2m75 et une isolation sonore impeccable, aucun bruit des voisins.

L'appartement « Gustave » a été entièrement repensé et redistribué pour votre plus grand confort, avec 2 chambres à l'arrière, 10,6 et 11,7 m² sur cour donc au calme absolu. Les chambres donnent sur un balcon filant de 3 m², exposé à l' Est.

« Gustave » vous propose 2 salles de douche, de nombreux rangements, 2 WC dont un séparé, et une magnifique pièce à vivre de presque 37 m² avec sa cuisine entièrement dessinée sur mesure EN SUS DU PRIX pour 30 000 €.

Tout est encore sous garantie, comme par exemple la climatisation Daikin dans tout l'appartement. Le séjour s'ouvre sur une terrasse de 9 m² exposée à l'Ouest , avec une toile neuve électrique pour encore plus de confort et d'intimité.

Les prestations sont assez époustouflantes dans cet appartement : double vitrage anti effraction, volets roulant électriques, alarme et porte blindé dernier cri pour une

L'Agence M - Non-détention de fonds - SIRET 89071742400018 - CPI 0605 2020 000 045 369 - Honoraires à la charge du vendeur - Montant moyen de la quote-part de charges courantes 2 304 €/an - Aucune procédure en cours (articles 29-1A/29-1 loi 65-557, L.615-6 du CCH) - Classe énergie 193.52 kWhEP/m².an (D) - Classe climat 36.97 kg CO2/m².an (D) - Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard, établi à partir des prix de l'énergie de l'année 2021 : 1582€ - Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

L'Agence M
19 boulevard Victor Hugo
06000 Nice
Aude MANJOTEL
Mobile : +33 6 50 00 41 52
aude@lagencem.immo
www.lagencem.immo

sécurité et protection ultime. Tous les murs ont été doublés, l'appartement est parfaitement isolé.

Le ménage dans les parties communes est fait tous les jours ici, et pour vous garer, le plus simple est de faire comme l'actuel propriétaire, en prenant un abonnement au parking Mozart juste à côté. Sinon parking ou garage possible à l'achat dans les environs sur simple recherche. Les charges sont très raisonnables, incluant l'eau froide, le chauffage, les ascenseurs et la concierge. A VISITER DE TOUTE URGENCE

Classe énergie D - Copropriété de 85 lots principaux - Charges mensuelles 192€ tout collectif - Taxe foncière 1792€ - 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

Surfaces

1 Entrée
1 Chambre (11.7 m²)
1 Chambre (10.6 m²)
1 Toilettes (1.7 m²)
1 Salle de douche (3.7 m²)
1 Salle de douche / toilettes (3.2 m²)
1 Séjour/cuisine (36.5 m²)
1 Balcon (9 m²)
1 Balcon (3 m²)

Prestations

Air conditionné
Double vitrage
Stores
Stores électriques
Ascenseur
Fibre optique
Alarme
Gardien
Interphone
Porte blindée

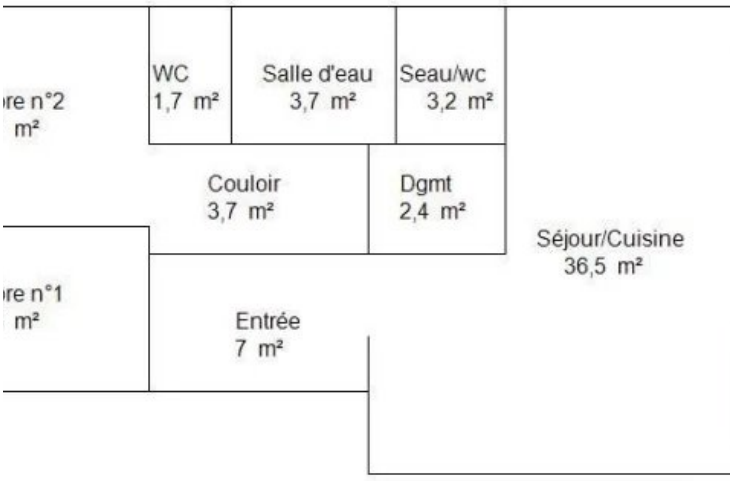
Proximités

Bus
Centre ville
Cinéma
Commerces
Crèche
École primaire
École secondaire
Garderie
Gare
Gare routière
Gare TGV
Médecin
Mer
Parc
Parking public
Plage
Route principale
Salle de sport
Supermarché
Taxi
Tram
Université

L'Agence M
19 boulevard Victor Hugo
06000 Nice
Aude MANJOTEL
Mobile : +33 6 50 00 41 52
aude@lagencem.immo
www.lagencem.immo

L'Agence M - Non-détention de fonds - SIRET 89071742400018 - CPI 0605 2020 000 045 369 - Honoraires à la charge du vendeur - Montant moyen de la quote-part de charges courantes 2 304 €/an - Aucune procédure en cours (articles 29-1A/29-1 loi 65-557, L.615-6 du CCH) - Classe énergie 193.52 kWhEP/m².an (D) - Classe climat 36.97 kg CO2/m².an (D) - Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard, établi à partir des prix de l'énergie de l'année 2021 : 1582€ - Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

L'Agence M
19 boulevard Victor Hugo
06000 Nice
Aude MANJOTEL
Mobile : +33 6 50 00 41 52
aude@lagencem.immo
www.lagencem.immo



L'Agence M - Non-détention de fonds - SIRET 89071742400018 - CPI 0605 2020 000 045 369 - Honoraires à la charge du vendeur - Montant moyen de la quote-part de charges courantes 2 304 €/an - Aucune procédure en cours (articles 29-1A/29-1 loi 65-557, L.615-6 du CCH) - Classe énergie 193.52 kWhEP/m².an (D) - Classe climat 36.97 kg CO2/m².an (D) - Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard, établi à partir des prix de l'énergie de l'année 2021 : 1582€ - Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr