



NICE MUSICIENS "HÉLÈNE" 2P 52M² - AVANT DERNIER ÉTAGE - BALCON 320 000 €

NICE MUSICIENS / DURANTE - EXCLUSIVITÉ: Voici « Hélène », un charmant appartement 2 pièces de 55 m² situé au 5^e étage avec ascenseur d'un magnifique immeuble Art Déco, dans le très prisé quartier des Musiciens. À seulement quelques minutes à pied de la gare, du tramway, des restaurants, de la mer et de toutes les commodités, ce bien bénéficie d'un emplacement à la fois central et résidentiel, idéal pour tout faire à pied.

Dès l'entrée, le charme de l'ancien opère immédiatement : moulures raffinées, hauteur sous plafond à 3,20 m, volumes généreux créent une atmosphère chaleureuse et élégante. Le séjour est baigné de lumière naturelle grâce à son exposition Est et sa vue totalement dégagée sans aucun vis à vis. La chambre s'ouvre sur un balcon privatif, parfait pour profiter d'un moment paisible le matin au réveil pour prendre son petit déjeuner par exemple.

L'appartement offre une cuisine indépendante avec de nombreux rangements intégrés, une grande cave, ainsi que des prestations confortables : double vitrage, climatisation, chauffage collectif et eau chaude individuelle.

On aime particulièrement le cachet de l'immeuble, la luminosité, l'architecture d'époque, idéal en résidence principale, pied-à-terre ou investissement patrimonial. À visiter sans tarder !

Classe énergie D - Copropriété de 19 lots - Charges mensuelles 177 € incluant chauffage et eau froide - Taxe foncière 850 € - 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>

Surfaces

1 Entrée (12 m²)
1 Séjour (15.5 m²)
1 Cuisine (7.4 m²)
1 Chambre (12.2 m²)
1 Salle de douche (4.8 m²)

Prestations

Air conditionné
Double vitrage
Fenêtre PVC
Internet

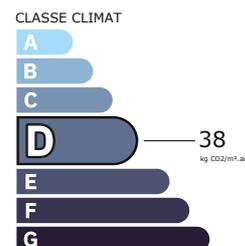
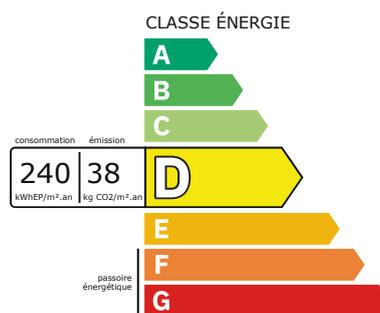
Proximités

Bus
Centre ville
Cinéma
Commerces

Informations

Référence	AM401-HELENE
Ville	Nice
Pièces	2
Étage	5ème / 6
État	À rafraîchir
Construit en	1920
Chauffage	Gaz Radiateur Collectif
Eaux usées	Tout à l'égout
Eau chaude	Individuelle Chauffe-eau
«Loi Carrez»	52 m ²
Surface totale	55.3 m ²
Charges	177 €/mois
Taxe foncière	850 €/an
Disponibilité	Libre
Exposition	Est
Vue	Dégagée, Montagnes, Collines, Ciel

Diagnostics



1 Toilettes (0.7 m²)
1 Balcon (2.5 m²)
1 Cave

Ascenseur
Interphone
Porte blindée
Vidéophone
Accès handicapé

Crèche
École primaire
École secondaire
Gare
Gare TGV
Hôpital/clinique
Médecin
Mer
Parc
Parking public
Route principale
Salle de sport
Supermarché
Taxi
Tram
Université





