



NICE RIQUIER "ANGÈLE" 2/3P 45 M² - AVANT DERNIER ÉTAGE - BALCON 245 000 €

NICE RIQUIER - GEORGES VILLE - EXCLUSIVITÉ

Bienvenue dans ce petit bijou niché à l'avant-dernier étage avec ascenseur d'un immeuble typique du quartier de Riquier, situé rue Georges Ville, au cœur d'un secteur ultra vivant, dynamique et en pleine évolution. Proche du tramway, moins de 3 minutes, de la gare Riquier, moins de 5 minutes à pieds, des commerces, du vieux Nice, Riquier plait autant à ceux qui travaillent à Monaco, aux locaux qu'aux touristes.

"Angèle" ce 2/3 pièces de 45 m² séduit dès l'entrée par son agencement parfaitement optimisé et sa belle luminosité.

Côté rue : un séjour exposé Ouest avec balcon, idéal pour profiter des fins de journée.
Côté cour : une chambre de belle superficie, exposée plein Est, au calme absolu, ainsi qu'une cuisine dinatoire avec deux grandes fenêtres.
La salle d'eau avec WC est en très bon état.

L'appartement "Angèle" est climatisé, offre une belle hauteur sous plafond, et cache sous le parquet flottant de jolies tomettes anciennes qui ne demandent qu'à être révélées.

Le plan en étoile est modulable : il peut rester en 2 pièces avec une chambre, ou bien être transformé en véritable 3 pièces selon vos envies.

Que vous soyez primo-accédant à la recherche d'un bien central et facile à vivre, ou investisseur en quête d'un bien rentable et polyvalent (location meublée, colocation ou Airbnb autorisé), cette pépite coche toutes les cases.

Un appartement lumineux, calme, bien placé, dans un immeuble bien tenu, et une copropriété qui accepte la location courte durée. Une opportunité à ne pas manquer.

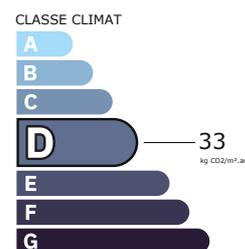
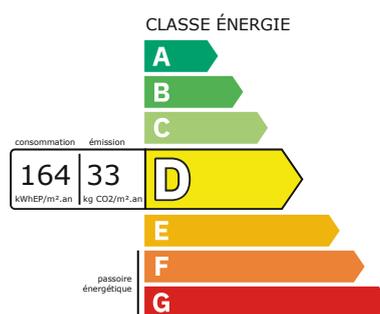
Classe énergie D - Copropriété de 18 lots principaux - Charges mensuelles : 143 € - Taxe foncière : 655 € - Pas de procédure en cours à notre connaissance.

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

Informations

Référence	FS416-ANGELE
Ville	Nice
Quartier	Riquier
Pièces	3
Étage	5ème / 6
État	Excellent état
Construit en	1917
Énergie de chauffage	Gaz
Moyen de chauffage	Individuel
Type de chauffage	Radiateur
Eaux usées	Tout à l'égout
Eau chaude	Individuelle Chaudière
«Loi Carrez»	45 m ²
Surface totale	47 m ²
Charges	143 €/mois
Taxe foncière	665 €/an
Exposition	Est, Ouest

Diagnostics



Surfaces

1 Séjour (11 m²)
1 Salle de douche / toilettes (3 m²)
1 Chambre (13 m²)
1 Cuisine (13 m²)
1 Balcon (2 m²)

Prestations

Air conditionné
Double vitrage
Fenêtre PVC
Internet
Stores
Ascenseur
Digicode
Interphone
Vidéo surveillance

Proximités

Bus
Centre ville
Commerces
École secondaire
Gare
Hôpital/clinique
Mer
Parc
Parking public
Plage
Port
Salle de sport
Supermarché
Tram
Cinéma
École primaire
Médecin
Taxi
Université



