



## GAMBETTA - 2/3 P idéal investisseur

NICE 06000

**185 000 € \***

\* 185 000 € honoraires inclus

172 897 € Hors Honoraires

Honoraires : 7% TTC à la charge de l'acquéreur.

Guy HOQUET NICE  
GAMBETTA

2 RUE AMIRAL DE GRASSE  
06000 NICE

04 93 82 26 73

## GAMBETTA - 2/3 P idéal investisseur

SOUS OFFRE

IDEAL INVESTISSEUR ! NICE CENTRE / GAMBETTA

2/3 pièces / Dernier étage / Rentabilité immédiate / location saisonnière autorisée

Votre agence Guy Hoquet Nice Gambetta vous présente ce 2/3 pièces entièrement rénové de 38,68 m<sup>2</sup> Loi Carrez (48 m<sup>2</sup> au sol), et idéal pour un investissement locatif.

Situé au coeur du quartier Gambetta, à seulement 5 minutes à pied de la gare de Nice et 15 minutes de la mer.

- Localisation premium, très recherchée par les étudiants, touristes et actifs.
- Rentabilité optimisée : anciennement loué en bail étudiant 950 € CC/mois, désormais libre d'occupation.
- Location saisonnière autorisée dans l'immeuble !

Caractéristiques du bien :

- Situé au 5e et dernier étage SANS ASCENSEUR d'un immeuble en cours de rénovation complète (façade déjà rénovée + toiture et parties communes en cours de réflexion, tout est déjà payé)

- Cuisine sur mesure toute équipée avec coin repas

- Deux véritables chambres avec lit double neuf et grands rangements intégrés
- Salle d'eau moderne avec douche à l'italienne + WC
- Entrée optimisée avec dressing XXL : idéal pour colocation étudiants
- Traversant : expositions Est/Ouest offrant luminosité toute la journée
- Double usage : location longue durée ou saisonnière (fort potentiel pour location saisonnière)

Parfait pour :

- Investisseur locatif recherchant un bien prêt à l'emploi
- Location saisonnière (forte demande à l'année sur Nice Centre)
- Colocation étudiants (2 vraies chambres indépendantes)
- Pied-à-terre ou résidence secondaire avec bon rendement locatif

Produit rare sur le marché ! À visiter sans tarder.

Contactez votre agence Guy Hoquet Nice Gambetta pour plus d'informations ou organiser une visite.

48 m <sup>2</sup>	2 pièce(s)	2 chambres	1 sde
-------------------	------------	------------	-------

## Fiche technique du bien

Exposition	Est-Ouest
Etage	5
Nombre étages	5
Dernier étage	Oui
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	19
Charges annuelles (ALUR)	784 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Année construction	1912
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	PVC Double Vitrage

Salle(s) d'eau	1
WC	1
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	Ouest
Type Chauffage	Individuel
Mode Chauffage	Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Rénové
Date ERP	2022-07-07 05:12:41
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	108 kWh/m2 par an
Conso Energ	198 kWh/m2 par an

---

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

---

Photos du bien

