



MUSICIENS - 2P avec balcon à rénover

NICE 06000

320 000 € *

* 320 000 € honoraires inclus

304 762 € Hors Honoraires

Honoraires : 5% TTC à la charge de l'acquéreur.

**Guy HOQUET NICE
GAMBETTA**

2 RUE AMIRAL DE GRASSE
06000 NICE

04 93 82 26 73

MUSICIENS - 2P avec balcon à rénover

Dans l'un des quartiers les plus appréciés du centre-ville niçois, au coeur du secteur des Musiciens, découvrez ce 2 pièces de 59,41 m² Carrez situé au 2e étage d'une résidence sécurisée avec ascenseur, parfaitement tenue et aux parties communes soignées.

Ce quartier emblématique de Nice séduit par son architecture élégante, son ambiance résidentielle, sa proximité avec les commerces, les transports, la gare SNCF, le tramway ainsi que les plages accessibles à pied. Un emplacement central et pratique, idéal pour profiter pleinement de la vie niçoise au quotidien.

L'appartement se compose d'une entrée, d'un séjour ouvrant sur un extérieur d'environ 9 m², d'une chambre, d'une cuisine indépendante disposant également d'un accès extérieur, d'une salle de bains et de toilettes séparées. Une cave vient compléter ce bien.

À rénover entièrement, ce bien représente une véritable opportunité pour les acquéreurs souhaitant créer un appartement à leur image dans un secteur recherché. Ses volumes, sa distribution actuelle, sa cuisine indépendante, ses WC séparés et son extérieur offrent une base intéressante pour repenser les espaces, moderniser l'ensemble et révéler tout son potentiel.

L'extérieur constitue un réel atout en centre-ville : suffisamment exploitable pour installer une table et profiter de repas à plusieurs, il apporte un confort rare et recherché dans ce secteur, sans empiéter sur les volumes intérieurs.

Un appartement à fort potentiel, idéal pour une résidence principale, un pied-à-terre niçois ou un projet

patrimonial ou locatif, au sein d'une copropriété de qualité dans le quartier prisé des Musiciens.

59.41 m²

2 pièce(s)

1 chambres

1 sdb

Fiche technique du bien

Exposition	Nord-ouest
Etage	2
Nombre étages	6
Dernier étage	Non
Bien en copropriété	Oui
Nb Lots Copropriété	130
Charges annuelles (ALUR)	1788 €
Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété	Pas de procédure en cours
Jardin	Non
Année construction	1959
Neuf - Ancien	Ancien
Fenêtres	Bois simple vitrage
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Amenagée
Exposition Séjour	NORD-ouest
Type Chauffage	Collectif avec comptage individuel

Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Gaz
Eau chaude	Collective
Etat intérieur	A rénover
Nombre de caves	1
Nombre de balcons	1
Date ERP	2026-06-16 23:22:26
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	168 kWh/m2 par an
Valeur consommation énergie finale	164 kWh/m2 par an

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 790€ et 1120€

Photos du bien





