

# CIMIEZ IMMOBILIER

## Votre spécialiste de Cimiez

3 Professeur Maurice Sureau 06000 Nice - Tél : 04 93 80 40 80 - [www.cimiez-immobilier.fr](http://www.cimiez-immobilier.fr)

3 PIECES - NICE

444 000 €

Proposition d'aménagement virtuel. Visuel non-contractuel



NICE LES MUSICIENS : Trois pièces à rénover, Art déco, possibilité garage, traversant.

Un emplacement central, un volume à réaménager et un garage : les trois leviers d'un projet sur mesure au cœur de Nice.

Situé dans le quartier des Musiciens, l'un des secteurs les plus centraux de Nice, cet appartement occupe le 4<sup>e</sup> étage sur 6 d'un immeuble Art déco avec ascenseur. Commerces de proximité, écoles, gare Thiers et lignes de tramway sont accessibles à pied.

D'une surface de 79 m<sup>2</sup>, le bien est traversant et profite d'une double orientation. Il se compose aujourd'hui d'une grande entrée, d'un séjour, d'une cuisine séparée, de deux chambres, d'une salle de bains et d'un WC indépendant.

L'appartement est à rénover intégralement : électricité, plomberie, cuisine, salle de bains et revêtements. Son intérêt tient à sa capacité de transformation. La vaste entrée, aujourd'hui sous-exploitée, et la cloison entre la cuisine et l'espace de vie ouvrent la voie à un réaménagement complet : création d'un grand séjour avec cuisine ouverte, tout en conservant deux chambres. Une projection d'aménagement est disponible pour visualiser le résultat.

Possibilité d'acquérir un garage en supplément du prix, un atout rare dans ce secteur où le stationnement est limité.

# CIMIEZ IMMOBILIER

Ce bien s'adresse à un acquéreur souhaitant composer son intérieur : primo-accédant prêt à mener des travaux, investisseur, ou amateur d'architecture Art déco en quête de volume et d'un emplacement central.

Votre spécialiste de Cimiez

3 Professeur Maurice Sureau 06000 Nice - Tél : 04 93 80 40 80 - [www.cimiez-immobilier.fr](http://www.cimiez-immobilier.fr)

Classe énergie : C.

Charges annuelles : 2 504 ?.

Copropriété de 60 lots principaux.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard, établi à partir des prix de l'énergie de l'année 2023 : 1360 ? et 1870 ?.

Honoraires d'agence à la charge du vendeur.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr)

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Reference       | 87292525        |
| Ville           | Nice            |
| Quartier        | Musiciens       |
| Etage du bien   | 6               |
| Pièces          | 3               |
| Surf. habitable | 78 m²           |
| Etat général    | A rénover       |
| Chauffage       | Radiateur, Gaz, |
| Eaux usées      | Tout à l'égout  |
| Eau chaude      | Cumulus         |
| Taxe Foncière   | 1572 €/an       |

