



## **VENTE APPARTEMENT T2 45 m<sup>2</sup> 158 000 € FAI**

---

**À vendre NICE EST PROCHE BOULEVARD ST ROCH : Charmant appartement 2 pièces – Idéal pour un premier achat ou investissement locatif-**

**Nous vous invitons à découvrir ce lumineux appartement de 45,11 m<sup>2</sup>, situé à l'avant-dernier étage d'un immeuble bien entretenu**

Avec son agencement fonctionnel, ce bien représente une opportunité parfaite pour les primo-accédants ou pour ceux souhaitant réaliser un investissement locatif.

Cet appartement se compose d'une pièce à vivre accueillante, baignée de lumière naturelle et ouvrant sur un agréable balcon exposé plein sud, idéal pour profiter des belles journées ensoleillées. Vous trouverez également une chambre confortable ainsi qu'une cuisine indépendante, offrant un espace pratique pour préparer vos repas.

L'accès à votre futur chez-vous est facilité par un ascenseur, garantissant un confort optimal au quotidien.

L'emplacement de cet appartement est un véritable atout : à proximité de plusieurs établissements scolaires, d'une gare, d'un hôpital, d'un supermarché et commerces, il répond parfaitement aux besoins des familles et des professionnels en quête de praticité.

En prime, cet appartement est vendu avec une cave, et vous aurez la possibilité d'acquérir un parking en sous-sol pour 12 000 € supplémentaires.

Copropriété de **256** lots principaux | Charges **1286** euros/an

Pièces	<b>2</b>
Etage	<b>6</b>
Etages	<b>7</b>
Surface habitable (m²)	<b>45</b>
Stationnement	<b>Oui</b>
Type de chauffage	<b>Gaz</b>



**BORNE &  
DELAUNAY**

*L'expérience immobilière depuis 1950*

**APPARTEMENT T2 45 m<sup>2</sup> > 158 000 € FAI**

06000 Nice



**BORNE &  
DELAUNAY**

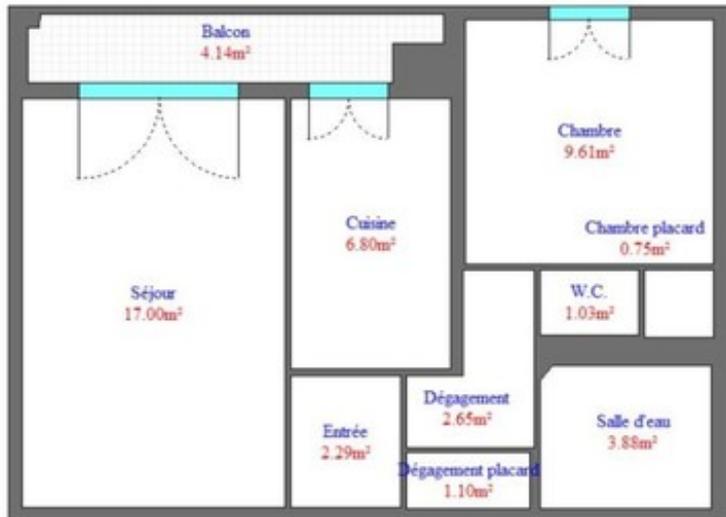
**SYNDIC COPROPRIETE**  
2 rue Valperga, 06000 Nice  
04 93 85 02 06

**VENTE, ACHAT, GESTION LOCATIVE**

4 bis Place Masséna, 06000 Nice  
Vente et achat : 04 93 62 25 35  
Gestion locative : 04 93 62 28 00  
Location : 04 93 62 26 66

**APPARTEMENT T2 45 m<sup>2</sup> > 158 000 € FAI**

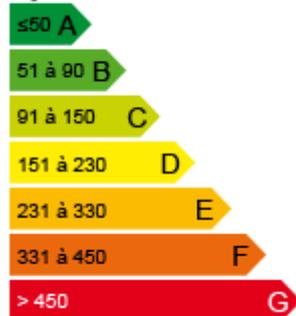
06000 Nice



Total surfaces : 45.11 m <sup>2</sup>		Surfaces déduites m <sup>2</sup>
Entrée:	2.29	0.00
Séjour:	17.00	0.00
Cuisine:	6.80	0.00
Dégagement:	2.65	0.00
Dégagement placard:	1.10	0.00
Chambre:	9.61	0.00
Chambre placard:	0.75	0.00
W.C.:	1.03	0.00
Salle d'eau:	3.88	0.00
Total autres surfaces : 4.14 m <sup>2</sup>		
Balcon:	4.14	

**Diagnostic énergétique**  
Consommations énergétiques

Logement économe



**D 146**

Logement énergivore

Consommations énergétiques (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement.



*L'expérience immobilière depuis 1950*

**APPARTEMENT T2 45 m<sup>2</sup> > 158 000 € FAI**

06000 Nice

**POUR PLUS D'INFORMATIONS CONTACTEZ >**



**Amandine CALKA**  
Négociateur immobilier  
**04.93.62.25.35**  
amandine@borne-delaunay.com

4 bis Place Massena 06000 Nice - tél 04.93.62.25.35

**DEUX ADRESSES SUR NICE, POUR ÊTRE PLUS PROCHE DE VOUS**

**Agence Masséna**  
4 bis, Place Masséna  
06000 Nice  
tél 04 93 62 25 35

**Syndic Copropriété**  
2, rue Valperga  
06000 Nice  
tél 04 93 85 02 06

**agence@borne-delaunay.com**  
**Vente et Achat >** 04 93 62 25 35 -  
**Gestion Locative >** 04 93 62 28 00  
**Location >** 04 93 62 26 66

CABINET BORNE & DELAUNAY Siège social : 2 rue Valperga 06000 NICE Forme juridique : SA Siret : 971 800 735 00013 Tél : 04.93.85.02.06



**SYNDIC COPROPRIETE**  
2 rue Valperga, 06000 Nice  
04 93 85 02 06

**VENTE, ACHAT, GESTION LOCATIVE**  
4 bis Place Masséna, 06000 Nice  
Vente et achat : 04 93 62 25 35  
Gestion locative : 04 93 62 28 00  
Location : 04 93 62 26 66