



**CHARMANT APPARTEMENT 3 PIÈCES AVEC DOUBLE GARAGE ET CAVE
ATTENANTE DANS RÉSIDENCE BIEN ENTRETENUE
NOUVEAUTÉ | PRIX DE VENTE : 399 000 €
CONTACTEZ-NOUS : 06 18 46 92 74 | 09 70 44 87 17**

Idéalement situé dans une résidence soignée offrant un cadre de vie agréable, ce bel appartement de 59,26 m² (loi Carrez), situé au 1^{er} étage, bénéficie d'une rénovation récente et de finitions de qualité. Sans vis-à-vis, cet appartement bénéficie d'un aménagement contemporain et harmonieux.

Il se compose d'une entrée, d'un séjour/salle à manger avec cuisine ouverte et espace bureau (plus de 25 m² au total), d'une chambre principale de plus de 13 m², d'une seconde chambre de plus de 9 m², d'une salle de bains avec baignoire et WC, d'un WC séparé avec WC suspendu ainsi que d'un couloir doté de rangements. L'agencement est optimisé grâce à la fermeture et l'intégration des deux balcons d'origine (séjour et chambre), permettant de porter la surface totale au sol (Carrez et hors Carrez) à plus de 71 m².

Le confort est renforcé par la climatisation réversible dans chaque chambre et le séjour, le double vitrage (hors chambre principale), la ventilation traversante grâce à la double exposition nord (côté chambres) et sud (côté séjour), les volets roulants électriques dans la chambre principale, le chauffage collectif au gaz avec répartiteurs individuels, ainsi que la fibre optique. Un double garage en enfilade avec cave attenante (profitant d'une installation électrique avec tableau) complète ce bien.

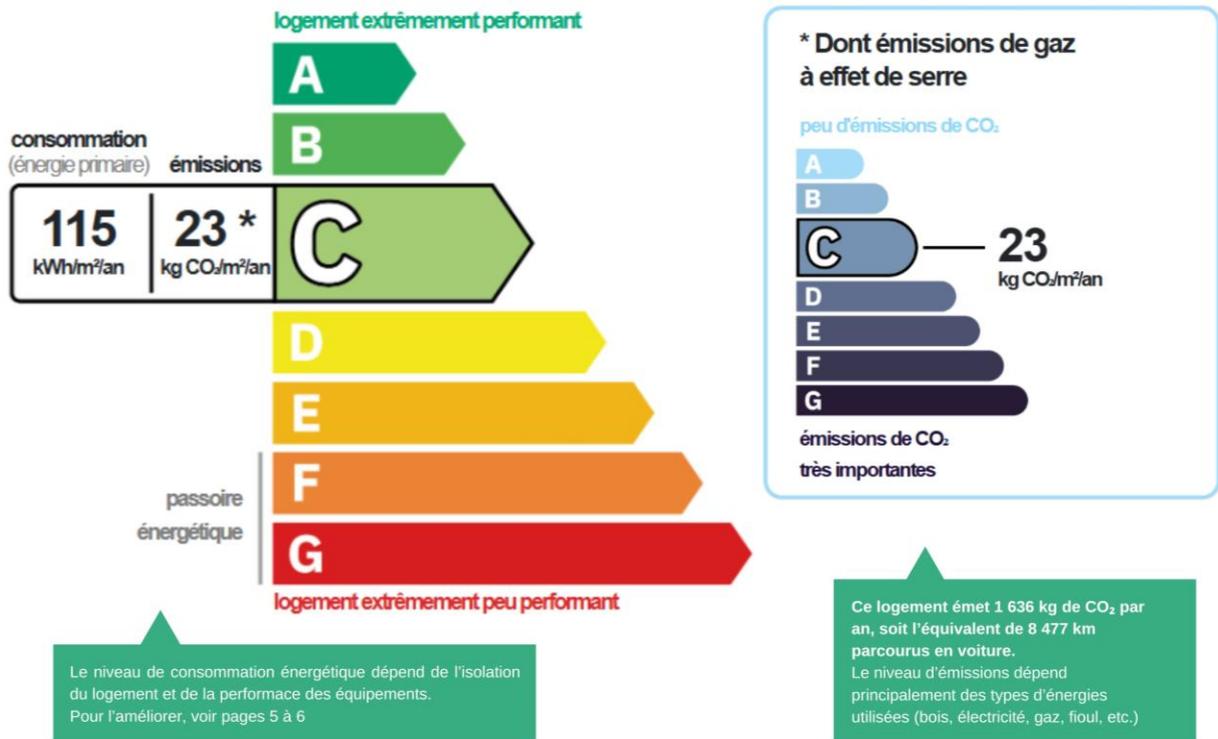
La copropriété se distingue par sa vaste piscine avec aperçu mer, ses espaces verts soignés, la présence d'un gardien et d'un ascenseur dans l'immeuble. Elle bénéficie d'un emplacement privilégié entre Antibes et Juan-les-Pins, à proximité des axes routiers, de l'arrêt de bus « Les Autrichiens », des commerces et des établissements scolaires, notamment l'Institution du Mont Saint Jean (accessible à pied) et l'école et collège Notre-Dame de la Tramontane.

Un bien rare sur le marché, idéal pour une jeune famille en quête d'un cadre de vie agréable tout en restant proche des commodités d'Antibes. À visiter sans tarder !

Performance énergétique et climatique (DPE réalisé le 16/01/2024)

- CLASSE ÉNERGIE : C
- 115 kWh/m²/an consommation (énergie primaire) | 108 kWh/m²/an d'énergie finale
- CLASSE CLIMAT : C
- 23 kg CO₂/m²/an émissions de gaz à effet de serre
- Estimation des coûts annuels d'énergie du logement : entre 460 € et 680 € par an

Prix moyens des énergies indexés au 1^{er} janvier 2021 (abonnements compris)
 Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires).





*Dante
Obregon*

Président Antibes Transactions

📞 06 18 46 92 74



Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr (code QR à droite)



L'état des risques et pollutions de ce bien est consultable sur le site internet : www.antibes-transactions.fr/erp_0032.php (code QR à droite)



Vous pouvez consulter notre barème de prix sur notre site internet : www.antibes-transactions.fr/honoraires.php (code QR à droite)



Autres informations

Honoraires de l'agence immobilière à la charge du vendeur : montant forfaitaire de 19 000 € T.T.C. (correspondant à 4,761 % T.T.C. du prix de vente)

Montant moyen annuel des charges payées par le vendeur : 3 600 € environ, montant déclaré par le vendeur. L'eau froide, l'eau chaude, et le chauffage sont compris dans les charges.

Bien vendu soumis au statut de la copropriété

Nombre de lots de copropriété : 353 (dont 173 lots d'habitation)

Syndic professionnel

Taxe foncière : 900 € environ, montant déclaré par le vendeur

État du bien : bon état

Informations légales de l'agence immobilière Antibes Transactions

Adresse : 540 Première Avenue 06600 Antibes - France

Téléphone : 09 70 44 87 17 / 06 18 46 92 74

Registre du commerce : 910 130 996 R.C.S. Antibes

Numéro SIREN : 910 130 996

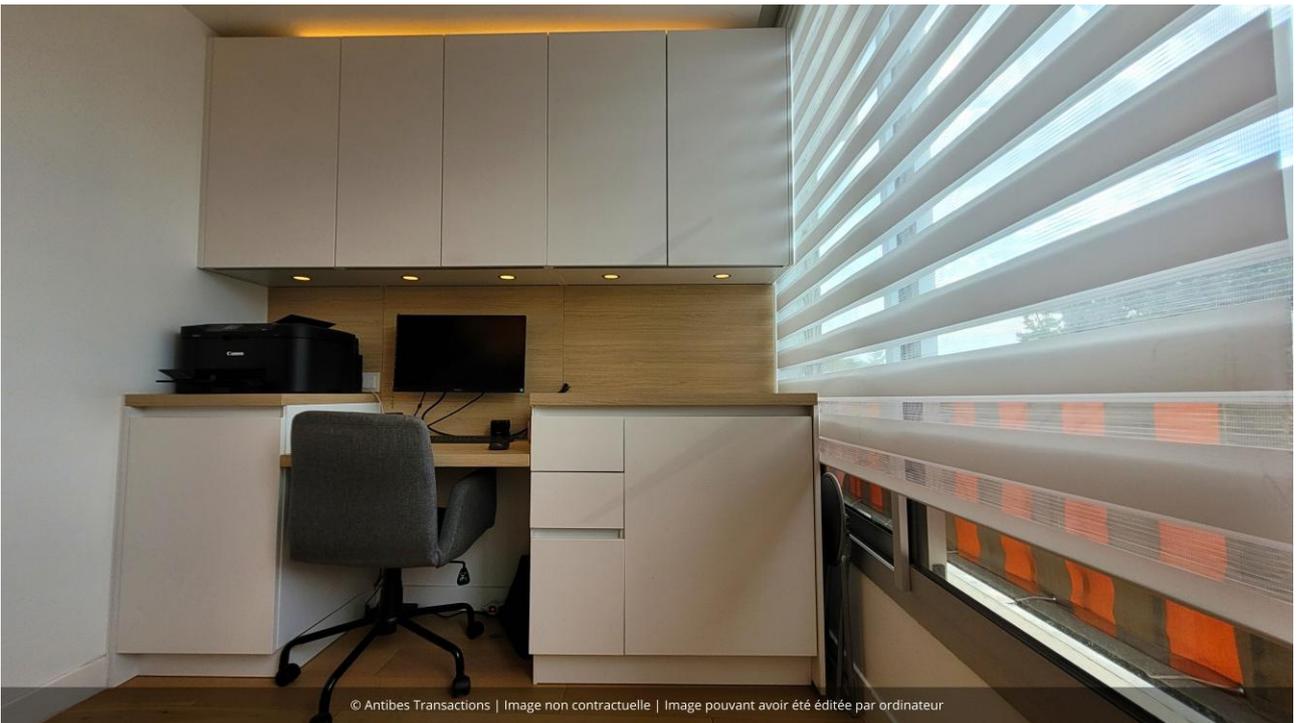
Carte professionnelle : CPI 0605 2022 000 000 062

Agence immobilière inscrite au guichet unique des formalités des entreprises

Le présent document a été rédigé en septembre 2025 et est mis à disposition uniquement à titre informatif. Le présent document n'est pas contractuel.

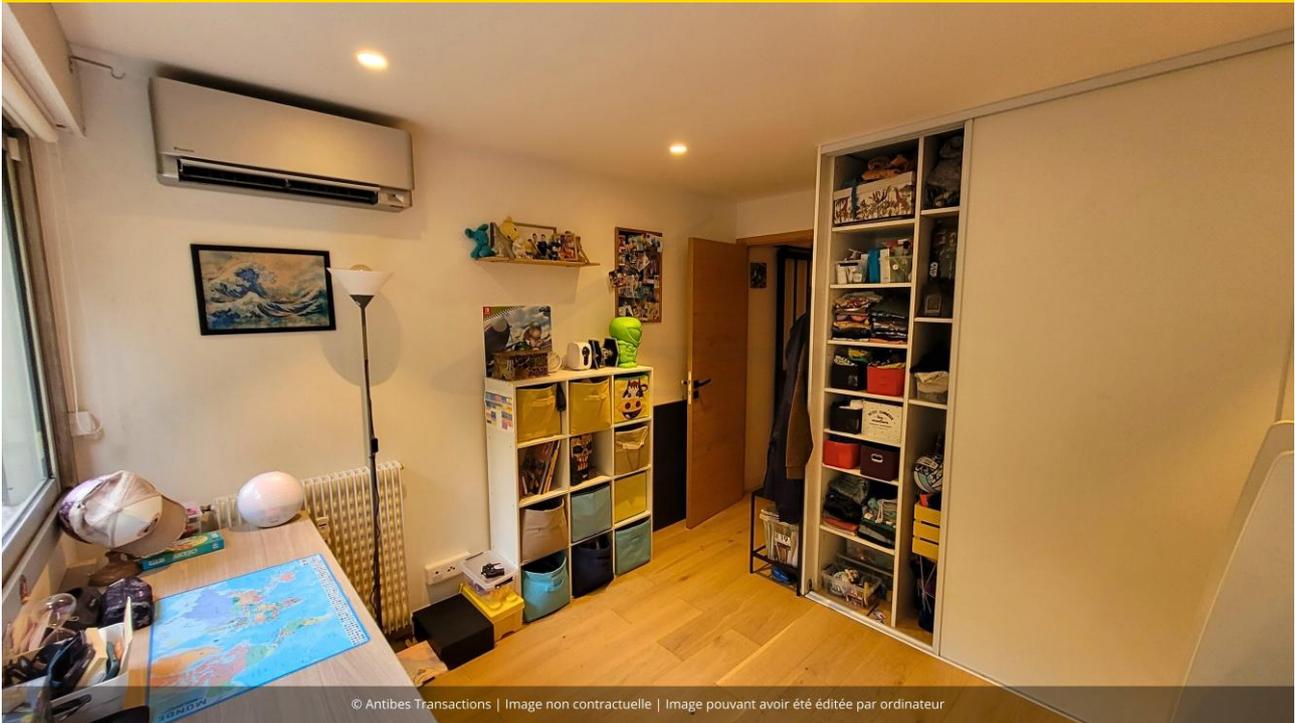


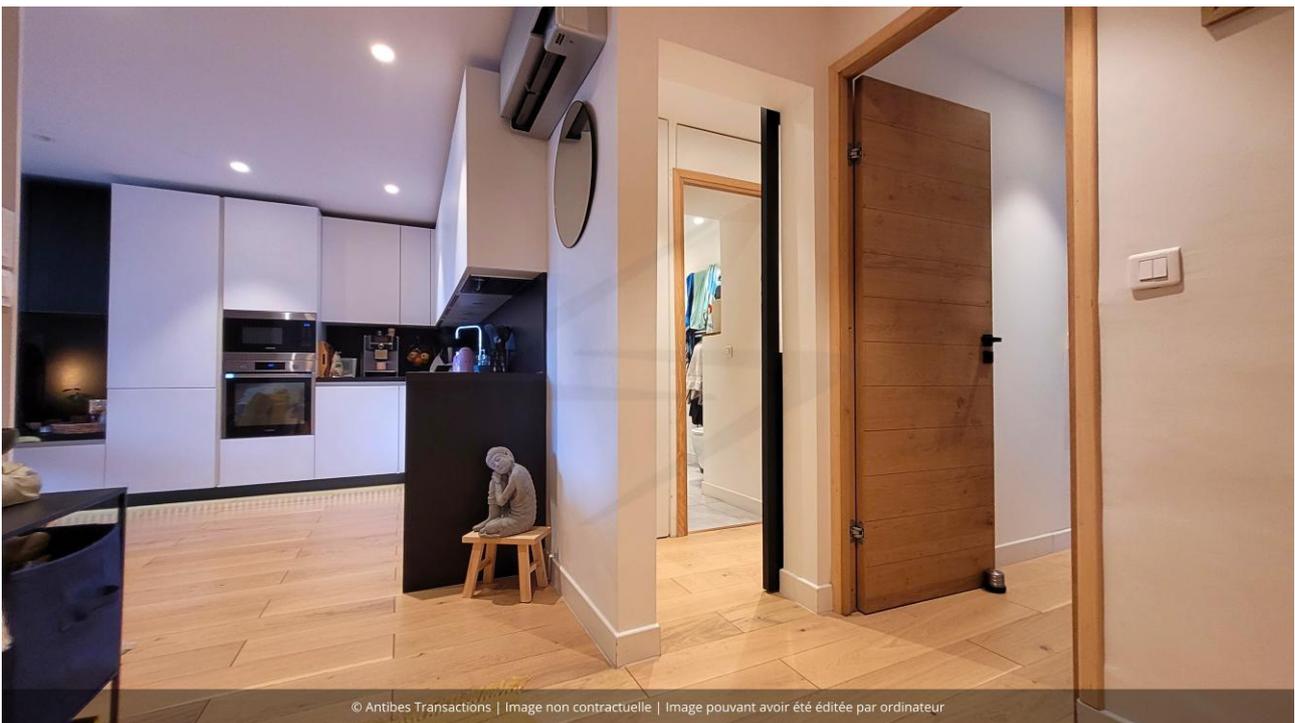


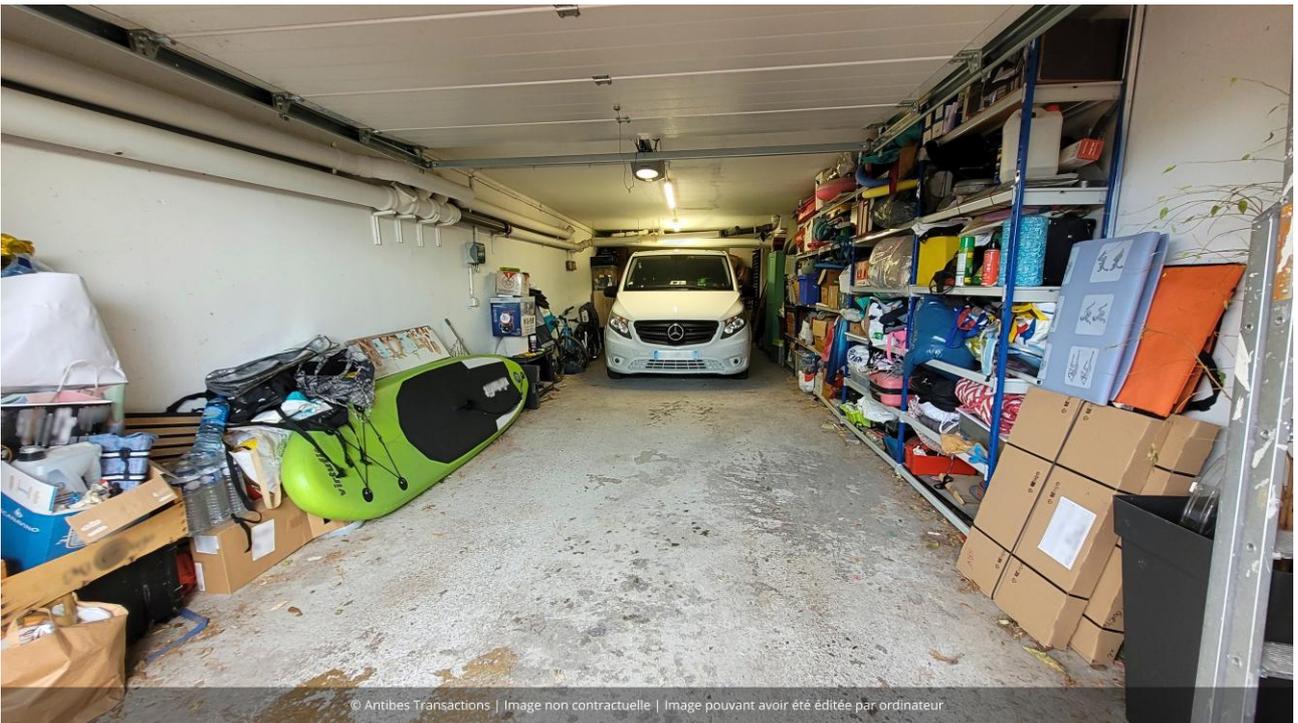










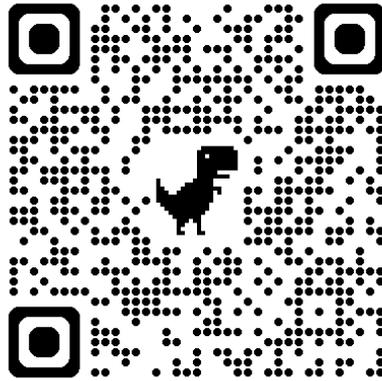






Découvrez l'annonce de ce bien à l'aide du lien ou du code QR ci-dessous :

www.antibes-transactions.fr/0032.php



Dante Obregon

Président

Agence Immobilière Antibes Transactions

 540 Première Avenue 06600 Antibes

 09 70 44 87 17

 06 18 46 92 74 

 contact@antibes-transactions.fr

 www.antibes-transactions.fr

Carte professionnelle : CPI 0605 2022 000 000 062

Registre du commerce : 910 130 996 R.C.S. Antibes

Identifiant SIREN : 910 130 996

ANTIBES TRANSACTIONS

Agence immobilière | Real Estate Agency

