



**CHARMANT APPARTEMENT 3 PIÈCES EN PLEIN CENTRE-VILLE
D'ANTIBES - AVEC CAVE ET PARKING COLLECTIF
CO-EXCLUSIVITÉ | PRIX DE VENTE : 239 000 €
CONTACTEZ-NOUS : 06 18 46 92 74 | 09 70 44 87 17**

Très bien situé au cœur du centre-ville d'Antibes, au quatrième et dernier étage d'une résidence soigneusement entretenue, cet appartement bénéficie d'un emplacement idéal, à proximité immédiate des commerces, des attractions de la ville, de la médiathèque, de la gare et des arrêts de bus, et à seulement 13 minutes à pied environ de la plage du Poneil.

Ce bel appartement de 3 pièces, d'une superficie de 45,22 m² (loi Carrez), se compose d'un hall d'entrée, d'un séjour/salle à manger avec cuisine ouverte, de deux chambres, d'un dégagement avec placard, d'une salle de bains avec fenêtre, d'un WC séparé également doté d'une fenêtre ainsi que d'un balcon filant desservant le séjour/salle à manger. Le double accès à la salle de bains, depuis l'une des chambres et depuis le dégagement, constitue un véritable atout. L'agencement particulièrement bien optimisé, sans perte d'espace, fait partie des grandes qualités de l'appartement.

En bon état général et décoré avec beaucoup de goût, l'appartement bénéficie d'une vue partiellement dégagée et d'une ventilation naturelle traversante grâce à sa double exposition : est, légèrement orienté vers le nord (séjour/salle à manger et chambres), et ouest, légèrement orienté vers le sud (pièces d'eau).

Le confort est assuré par l'unité de climatisation réversible dans le séjour/salle à manger/cuisine ouverte, la présence de fenêtres en double vitrage dans chaque pièce, des volets en métal, un convecteur électrique dans chacune des chambres, un chauffe-eau électrique discrètement installé dans la cuisine ainsi qu'un sèche-serviettes électrique dans la salle de bains. Enfin, au sous-sol, une cave avec soupirail vient compléter ce bien.

L'emplacement constitue l'un des grands atouts de cet appartement : à quelques pas de la mer, des lieux emblématiques d'Antibes (Place de Gaulle, Vieil Antibes, Port, Pré des Pêcheurs, etc.), des écoles, et parfaitement desservi par les transports en commun. La distribution des marches avec paliers intermédiaires dans la cage d'escalier facilite l'accès aux étages dans cette résidence sans ascenseur, dont le règlement de copropriété date des années 1950 environ.

La résidence offre également un parking collectif. Des travaux récents d'isolation de la toiture et d'étanchéité des balcons ont été réalisés dans la résidence. Possibilité de louer deux places de parking à proximité immédiate.

DÉTAIL DES SURFACES	
Pièce ou Local	Surface Loi Carrez
Hall	1,30 m ²
Séjour	15,52 m ²
Cuisine	4,36 m ²
Chambre n°1	8,71 m ²
Chambre n°2	8,66 m ²
Dégagement avec placard	1,32 m ²
Salle de bains	4,16 m ²
W.C.	1,19 m ²
Total	45,22 m²

Annexes & Dépendances	
Annexe	Surface Hors Carrez
Balcon	8,76 m ²
Total	8,76 m²

Ce bien est idéal pour une personne seule ou un jeune couple souhaitant accéder facilement aux attractions de la ville ou pour un investisseur souhaitant bénéficier de son fort potentiel locatif. À visiter sans tarder !

Pour toute information complémentaire ou pour organiser une visite, contactez l'agence Antibes Transactions au 06 18 46 92 74. Nous serons heureux de vous accompagner dans la réalisation de votre projet immobilier.

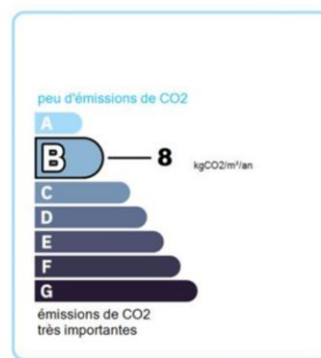
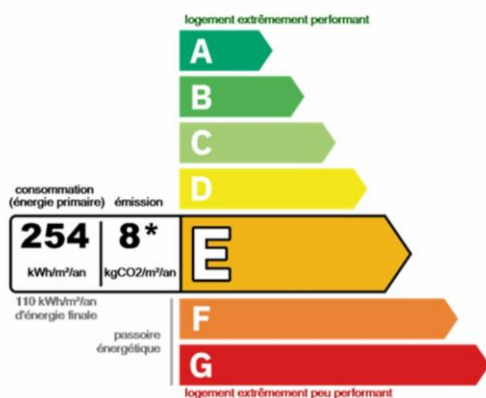
Performance énergétique et climatique (DPE réalisé le 18/07/2025)

- CLASSE ÉNERGIE : E
254 kWh/m²/an consommation (énergie primaire) | 110 kWh/m²/an d'énergie finale
- CLASSE CLIMAT : B
8 kg CO₂/m²/an émissions de gaz à effet de serre
- Estimation des coûts annuels d'énergie du logement : entre 934 € et 1 264 € par an

Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022 et 2023 (abonnements compris)
(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).

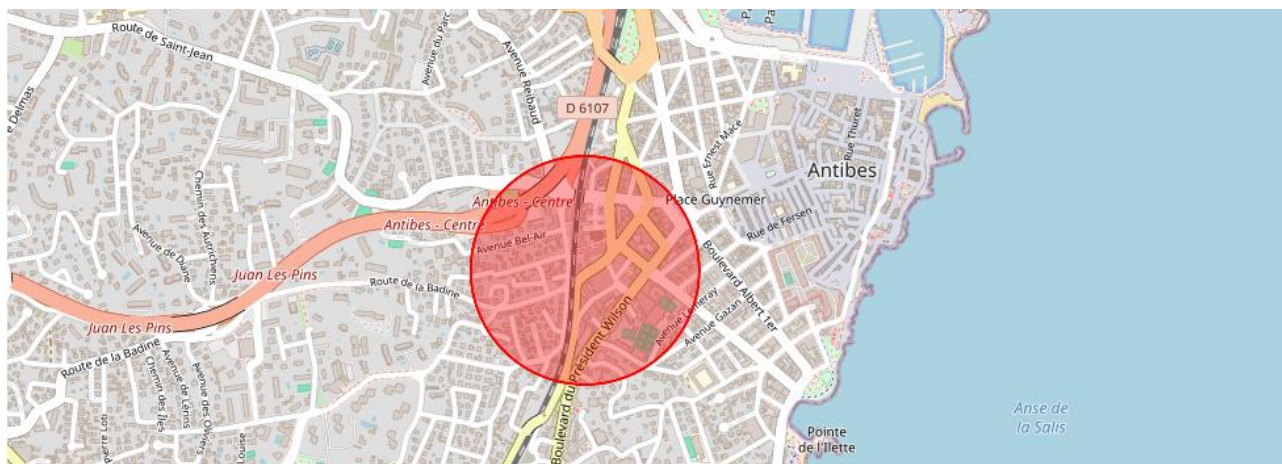
* Dont émissions de gaz à effet de serre.



Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements.
Pour l'améliorer, voir pages 5 à 6

Ce logement émet 368 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 1908 km parcourus en voiture.
Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

Emplacement géographique



(image : © OpenStreetMap contributors)



*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_0035.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 : 4,5% T.T.C. du prix de vente
Montant moyen annuel des charges payées par le vendeur : 1 160 € environ, montant déclaré par le vendeur.

Bien vendu soumis au statut de la copropriété

Nombre de lots de copropriété : 99 (dont 81 lots d'habitation)

Syndic professionnel

Taxe foncière : 487 € 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

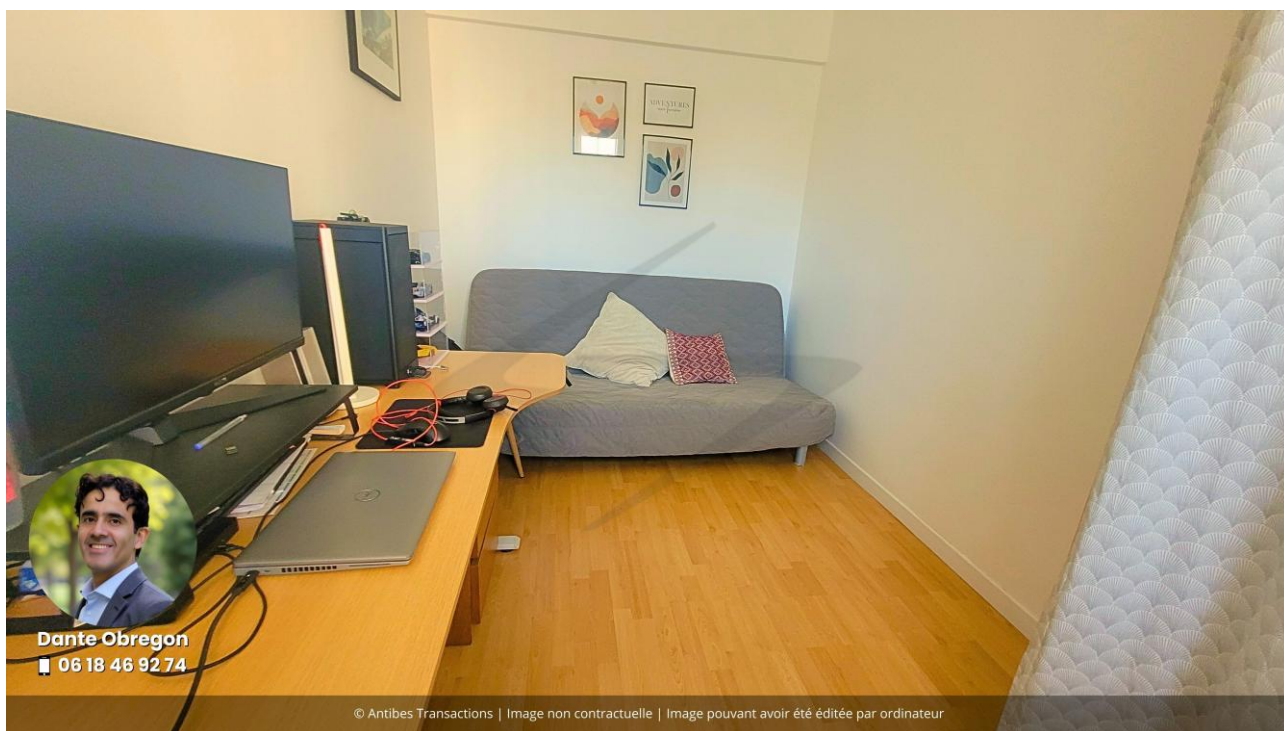
Numéro SIREN : 910 130 996

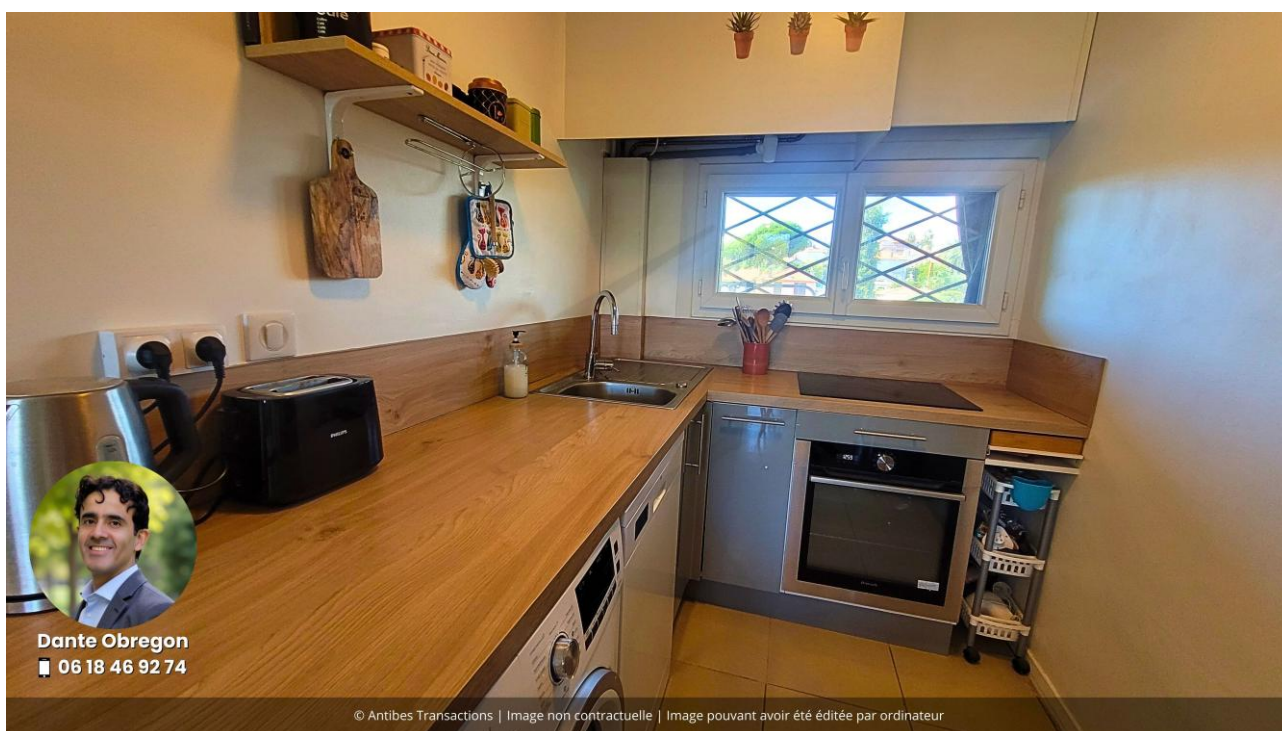
Carte professionnelle : CPI 0605 2022 000 000 062

Agence immobilière inscrite au guichet unique des formalités des entreprises

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

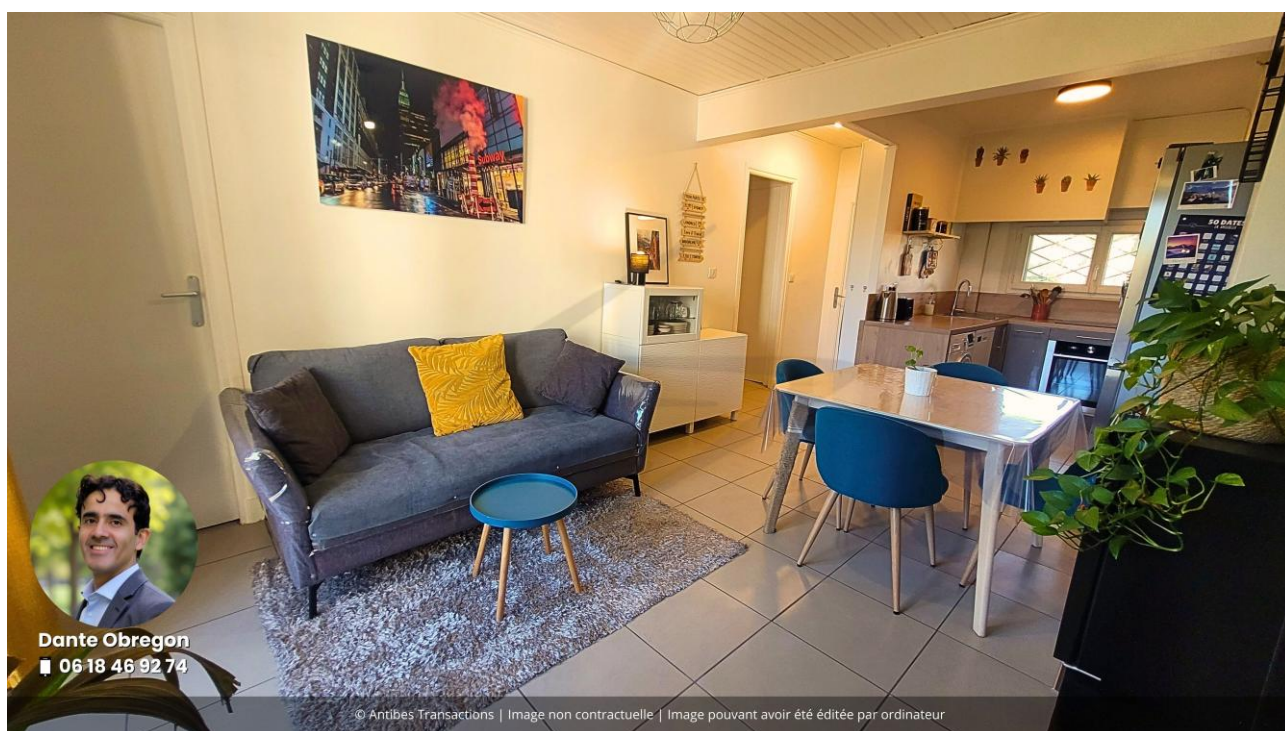
Les images figurant dans ce document ne sont pas contractuelles. Elles peuvent inclure des éléments qui ne sont pas vendus avec le bien proposé. Ces images peuvent avoir été retouchées ou créées à l'aide d'ordinateurs ou d'autres outils numériques.

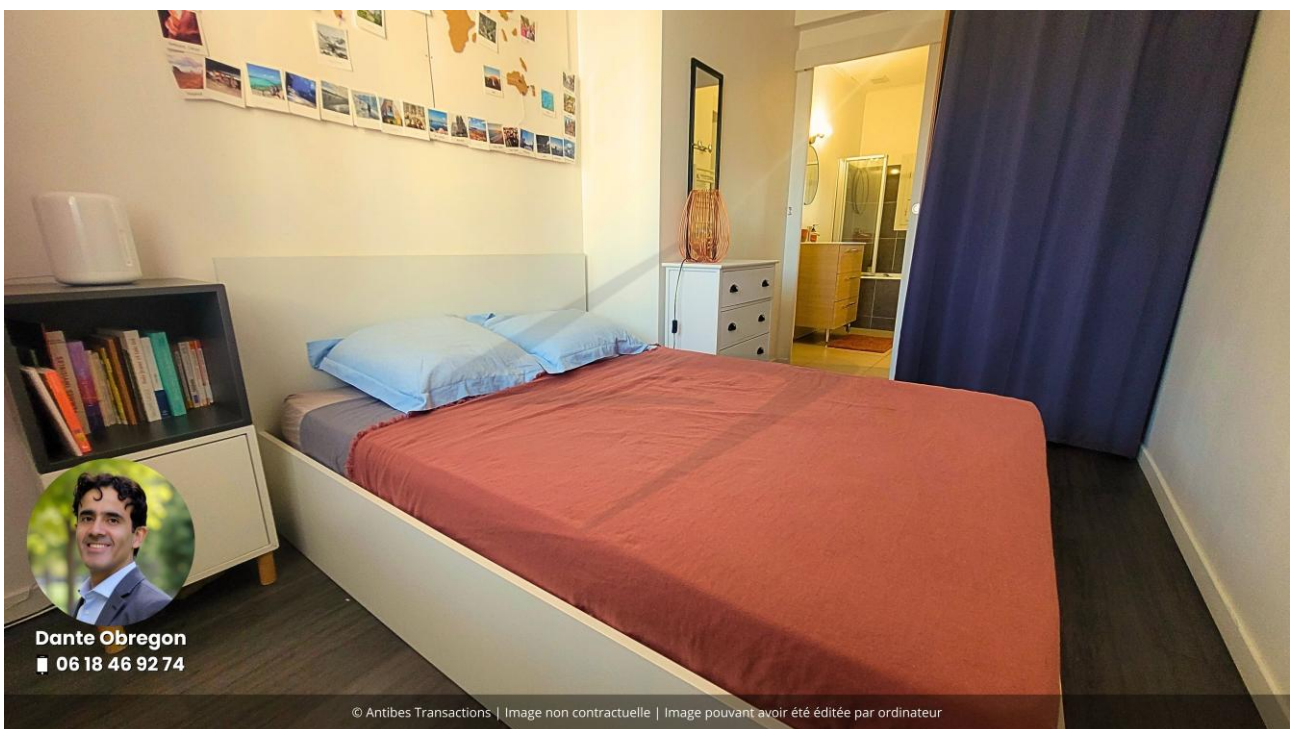








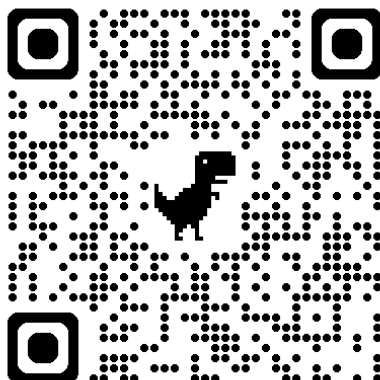






Découvrez l'annonce de ce bien à l'aide du lien ou du code QR ci-dessous :

www.antibes-transactions.fr/0035.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

