

Appartement  
*Cannes*

## Nice Californie : 2 Pièces avec terrasse, à 2 pas de la mer

Nice

**Prix de vente : EUR (€) 249'000**

# Présentation

Bienvenue au Solazur. En exclusivité, découvrez ce 2 pièces à vendre à Nice Ouest, en avant-dernier étage, idéalement situé à proximité immédiate des plages, des commerces et du tramway. Caractéristiques principales • Superficie Loi Carrez : 58,23 m<sup>2</sup> • 6<sup>e</sup> étage sur 7 avec ascenseur • Appartement traversant Est / Ouest • Balcon 5,50 m<sup>2</sup> et Terrasse 7,50 m<sup>2</sup> Situé au 6<sup>e</sup> et avant-dernier étage, cet appartement traversant offre une configuration modulable et de beaux volumes : • Côté Est : Le séjour lumineux de plus de 21 m<sup>2</sup> s'ouvre sur une terrasse profonde de 7,50 m<sup>2</sup>. Cet espace permet d'imaginer une pièce de vie moderne et chaleureuse. • Côté Ouest : La chambre et la cuisine donnent accès à un balcon filant. Si l'environnement sonore est présent en extérieur, il peut être atténué avec une isolation adaptée. • Espaces annexes : Une entrée dessert l'ensemble des pièces, prolongée par un dégagement avec placards. La salle de bains comprend un WC, et un second WC indépendant existe également (actuellement utilisé comme espace de rangement). Le bruit, parlons-en (avec le sourire ?) Oui, ici, la ville vit, circule ... et parfois s'exprime. Entre la Voie Mathis, la ligne de train et le tramway, on n'est pas dans le silence d'un monastère de l'arrière-pays. Mais soyons honnêtes : on gagne en accessibilité ce qu'on perd en décibels. Et la bonne nouvelle, c'est qu'avec de nouvelles fenêtres et une isolation optimisée, le calme pourra reprendre ses droits. Un compromis assumé, typiquement niçois : moins de silence, plus de mobilité. Pas sexy pour certains, très rationnel pour d'autres ... et souvent synonyme de prix plus attractif. Pourquoi investir à la Californie ? 1. Une distribution intelligente, permettant une éventuelle redistribution des espaces, voire une transformation en 3 pièces. 2. Un bien destiné à un acquéreur à l'aise avec les travaux, désireux de révéler tout le potentiel de l'appartement et de créer de la valeur. ? Chauffage, eau froide et eau chaude collectifs ? Installations gaz et électricité à remettre aux normes ? DPE : classe E Un emplacement urbain et stratégique ? 154 avenue de la Californie 06200 Nice. Construit en 1968, l'immeuble Le Solazur se situe à proximité de l'hôtel Radisson, du square Félix Ziem et de l'église Sainte-Hélène. L'environnement est urbain, dynamique et connecté : • Côté rue, la terrasse surplombe la ligne 2 du tramway. • Côté ouest, l'appartement bénéficie d'une vue dégagée sur la colline de Fabron, sans vis-à-vis. ? Un appartement idéal pour ✓ Un pied-à-terre proche de la Promenade des Anglais ✓ Un investissement locatif dans un secteur très demandé ✓ Une résidence principale sur une ligne de tramway stratégique Une opportunité à saisir Il y a deux types d'acquéreurs : ceux qui veulent un appartement clé en main, et ceux qui savent détecter le potentiel et créer de la valeur. Si vous appartenez à la seconde catégorie, cet appartement mérite clairement votre attention. Contactez-nous dès aujourd'hui pour organiser une visite privée. ? Agence Istra ? 7 Boulevard François Grosso 06000 Nice ? 04.93.97.2000 | ✉ istra@orange.fr www.istra.fr Bien soumis au statut de la copropriété (52). Provisions sur charges : 136 € / mois (fonds ALUR inclus). Taxe foncière : 1 312 € / an. DPE : Classe E. Location saisonnière interdite par la copropriété. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

**58.23 m<sup>2</sup>**  
Surface

**2.00**  
Pièces

**1**  
Chambres

# Galerie



# Informations techniques

---

## Transaction

---

Type	Appartement
Référence	1715
Disponibilité	À convenir

---

## Surfaces

---

Pièces	2
Chambres	1
Salle de bain	1
Surface habitable	58 m <sup>2</sup>

---

## Bâtiment

---

Construction	1968
Exposition	Est Ouest
Étage	6

---

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)

