

À partir de  
71 300 €

 Nice



Label	RT-2012
Défisicalisation	Démembrement Nue-propriété
Chauffage	Tubes radiants Individuel
Ouvertures	PVC, Double vitrage
Ascenseur	Oui
Piscine	Non
Autres	Volets électriques Visiophone Portail motorisé

Référence VN176, Mandat N°77

Le quartier Magnan est l'un des plus recherchés pour la qualité de son cadre de vie et sa localisation idéale au centre de la métropole niçoise. Adossé à la colline de Fabron, à quelques minutes du centre-ville et des lieux emblématiques de Nice, ce secteur résidentiel et vivant offre une excellente desserte. Son environnement, essentiellement composé de villas provençales agrémentées de piscines, réunit tous les ingrédients d'un quartier d'exception.

#### Information démembrement

Durée : 18 ans

Valeur économique de la nue-propriété : 60%

Valeur économique de l'usufruit : 40%

#### Architecture classique et élégante en harmonie avec l'esprit provençal du quartier Magnan

Niché au coeur de ce quartier, "Pavillon Magnan" s'épanouit dans un environnement de maisons de ville au style provençal, dans lequel il s'intègre avec élégance. La signature architecturale accroche la lumière et privilégie les lignes horizontales, l'unité des volumes et les matériaux aux teintes naturelles. La plupart des appartements sont prolongés de balcons permettant de profiter pleinement du calme et de la sérénité du lieu.

#### Prestations

- ▮ Aspect extérieur
  - Façades en enduit de couleur blanc cassé
  - Toiture en pente en tuiles de couleur rouge
  - Garde-corps en aluminium laqué
- ▮ Parties privatives
  - Sols souples dans l'entrée, le séjour, la chambre, la cuisine et la salle d'eau
  - Dans la salle d'eau : faïence toute hauteur, plan vasque miroir et appliques
  - Kitchenettes équipées
  - Volets roulants électriques sur les baies vitrées
  - Chauffage électrique par des panneaux rayonnants
  - Balcons et loggias : dalles sur plots
- ▮ Parties communes
  - Espace vert paysager arboré
  - Résidence sécurisée avec un système de vidéophone et Vigik
  - Accès au parking par une porte basculante motorisée

#### Idéalement situé à proximité des lieux les plus prisés de Nice et à quelques minutes à pied des universités

- ▮ voiture : Accès A8 "La Provençale" vers Aix-en-Provence et l'Italie.
- ▮ train : Gare TGV/TER Nice-Ville à 3 km : liaison Paris - Nice (projet LGV PACA : ouverture en 2023).
- ▮ avion : Aéroport international de Nice Côte d'Azur à 10 min (Paris - Nice en 1h20).
- ▮ bus : Lignes 60, 62, 3, 8, 9, 10, 12 et 22 vers les différents quartiers de Nice, au pied de la résidence arrêts "Bellet" et "Magnan Promenade".
- ▮ Projet de ligne de tramway T2 Ouest-Est (mise en service en juin 2018), arrêt à 300 m vers le centre-ville (10 min), le campus Edhec ou l'aéroport de Nice (15 min).

Mandat N° 77. Nos honoraires : [page/honoraires-fr\\_153.htm](http://page/honoraires-fr_153.htm)



**BARON Immobilier**  
26 rue du Petit Parc  
33200 Bordeaux  
[www.baronimmo.fr](http://www.baronimmo.fr)  
[contact@baronimmo.fr](mailto:contact@baronimmo.fr)  
09 53 60 61 64



SARL CPB Patrimoine au capital de 10 000 € • SIRET 50165829800036 • TVA FR21501658298 • Carte pro CPI 3301 2017 000 022 739 délivrée par CCI Bordeaux-Gironde • Caisse de garantie AIG EUROPE LIMITED TOUR CB21, 16 Place de l'Iris, 92400 COURBEVOIE, ne doit recevoir ni détenir d'autres fonds, effets ou valeurs que ceux représentatifs de sa rémunération ou de sa commission • N° RCP 2 401.395 / RD00022739P – OC100000094 auprès de AIG EUROPE LIMITED TOUR CB21, 16 Place de l'Iris, 92400 COURBEVOIE • Médiateur de la consommation : IEAM situé à 31bis-33 rue DARU 75008 PARIS, site : [www.ieam.eu](http://www.ieam.eu)  
Document non contractuel