



**GRAND APPARTEMENT 4 PIÈCES**  
**PROCHE DU CENTRE-VILLE D'ANTIBES À PIED**  
**EXCLUSIVITÉ | PRIX DE VENTE : 448 000 €**  
**CONTACTEZ-NOUS : 06 18 46 92 74 | 09 70 44 87 17**

Idéalement situé dans le quartier Laval à Antibes, ce spacieux appartement traversant 4 pièces bénéficie d'un environnement calme entouré de verdure tout en offrant un accès rapide à toutes les commodités : commerces, école Laval et institution du Mont Saint-Jean, centre-ville et transports (gare routière et ferroviaire).

Il est situé au 2ème étage sur 4 d'une petite résidence sécurisée et bien entretenue, ayant un règlement de copropriété datant de l'année 1968. Cet appartement dispose d'une triple exposition avec notamment le salon et la cuisine/salle à manger orientés vers le sud-est (avec une prédominance vers le sud).

Offrant une surface loi Carrez totale de 86,05 m<sup>2</sup>, ce bien se distingue par sa configuration fonctionnelle séparant les espaces de jour des espaces de nuit et ses parties communes bien entretenues (ravalement de façade et étanchéité de toiture récemment refaits - déclaré par les vendeurs).

L'intérieur de l'appartement est composé d'une entrée avec rangements intégrés (dressing), un vaste séjour lumineux avec placard de rangement et cheminée, une cuisine équipée/salle à manger ouverte vers le salon, une chambre parentale avec rangements intégrés et salle de douche, deux autres chambres confortables avec rangements intégrés chacune, un dégagement, une salle de bains avec fenêtre et un WC séparé.

À l'extérieur, un grand balcon d'angle d'environ 28 m<sup>2</sup>, accessible depuis le salon, la cuisine/salle à manger et la chambre parentale, offre une vue imprenable sur un écrin de verdure, véritable privilège pour les amateurs de nature et de tranquillité. Un second balcon, d'environ 4,45 m<sup>2</sup>, prolonge l'une des autres chambres.

**Répartition des surfaces :**

Entrée : 5,37 m<sup>2</sup>, séjour : 20,1 m<sup>2</sup>, cuisine : 11,89 m<sup>2</sup>, balcon 1 : 28,48 m<sup>2</sup> (autre surface), Balcon 2 : 4,45 m<sup>2</sup> (autre surface), dressing : 1,17 m<sup>2</sup>, chambre 1 : 10,8 m<sup>2</sup>, chambre 2 : 11,95 m<sup>2</sup>, chambre 3 : 15,24 m<sup>2</sup>, dégagement : 3,35 m<sup>2</sup>, salle de bain : 3,7 m<sup>2</sup>, WC : 0,79 m<sup>2</sup>, salle d'eau : 1,69 m<sup>2</sup>

L'appartement est équipé de prestations modernes pour un cadre de vie optimal : cheminée, climatisation dans la pièce de vie et la chambre principale, double vitrage et chauffage individuel/eau chaude au gaz. Un garage fermé et une cave complètent le confort de ce bien. Résidence sans ascenseur et appartement en bon état général.

Un petit plus très apprécié : la copropriété dispose d'un espace commun aménagé avec tonnelle, jardin, barbecue et four à pizza - un endroit rêvé pour partager des moments conviviaux en famille ou entre amis.

Ce bien est idéal pour une famille ou une résidence secondaire, offrant un équilibre parfait entre environnement paisible et proximité des services essentiels. Son emplacement privilégié, sa vue dégagée, ses espaces extérieurs généreux ainsi que ses annexes en font une véritable opportunité sur le marché antibois. Un lieu de vie rare, alliant confort, tranquillité et cadre verdoyant.

**Performance énergétique et climatique (DPE réalisé le 27/06/2024)**

- CLASSE ÉNERGIE : D

172 kWh/m<sup>2</sup>/an consommation (énergie primaire) | 151 kWh/m<sup>2</sup>/an d'énergie finale

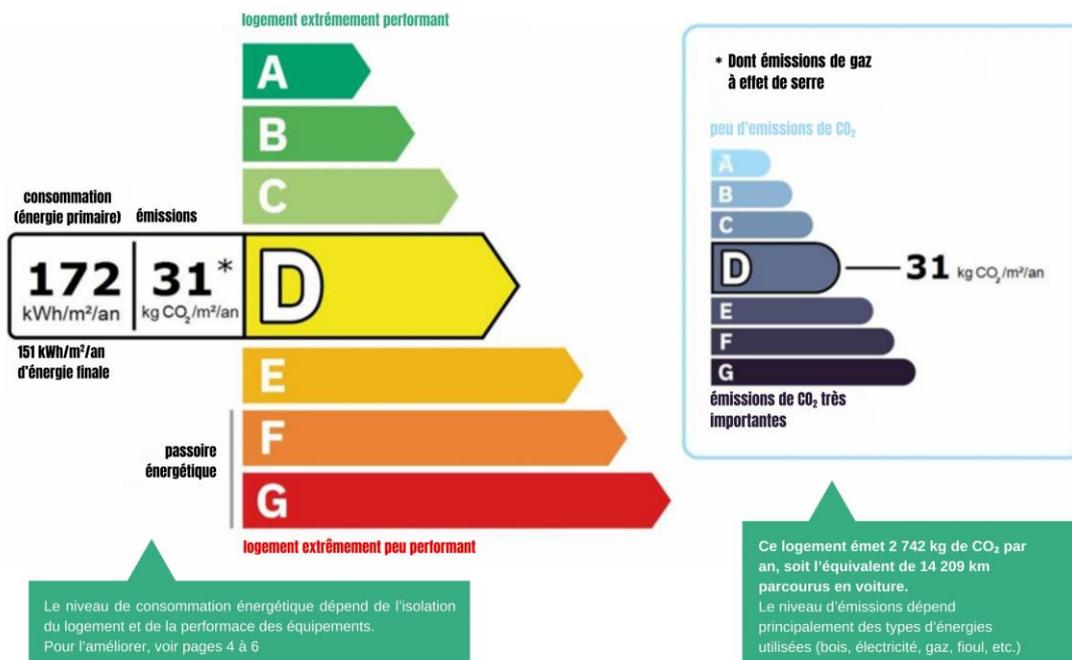
- CLASSE CLIMAT : D

31 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an émissions de gaz à effet de serre

- Estimation des coûts annuels d'énergie du logement : entre 1 100 € et 1 560 € par an

Prix moyens des énergies indexés au 1er 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](http://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\\_0021.php](http://www.antibes-transactions.fr/erp_0021.php) (code QR à droite)



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



### Autres informations

Honoraires de l'agence immobilière à la charge des vendeurs : 4,02% T.T.C. du prix de vente  
Montant moyen annuel des charges payées par les vendeurs : 1 100 € environ (montant déclaré par les vendeurs)  
Bien vendu soumis au statut de la copropriété  
Nombre de lots de copropriété : 24  
(source : <https://www.registre-coproprietes.gouv.fr/annuaire/detail/421672>)  
Syndic bénévole (déclaré par les vendeurs)  
Taxe foncière : 1 200 € environ (montant déclaré par les vendeurs)  
État du bien : bon état

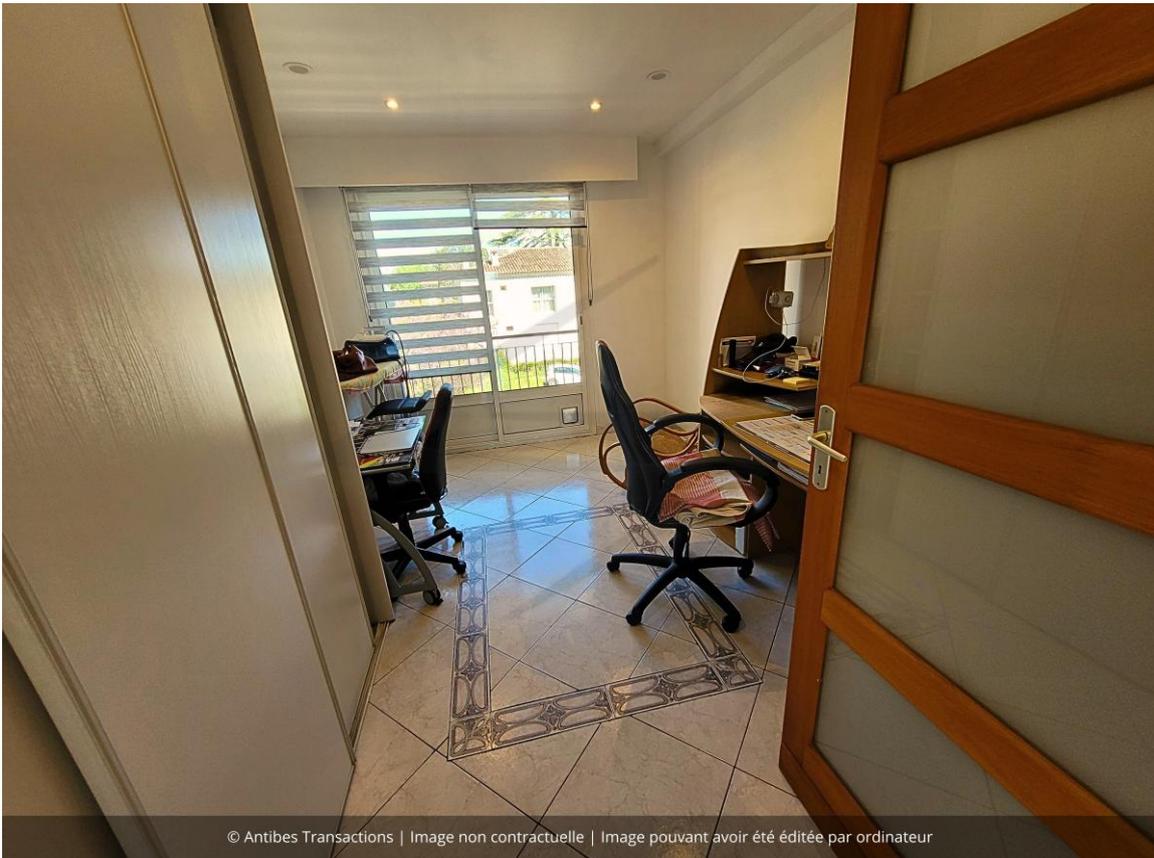
### Informations légales de l'agence immobilière Antibes Transactions

Adresse : 540 Première Avenue 06600 Antibes | Numéro SIREN : 910 130 996 | Registre du commerce : 910 130 996 R.C.S. Antibes | Carte professionnelle : CPI 0605 2022 000 000 062 | Agent immobilier inscrit au guichet unique des formalités des entreprises. Le présent document a été rédigé en avril 2025 et est uniquement établi à titre informatif. Document non contractuel.

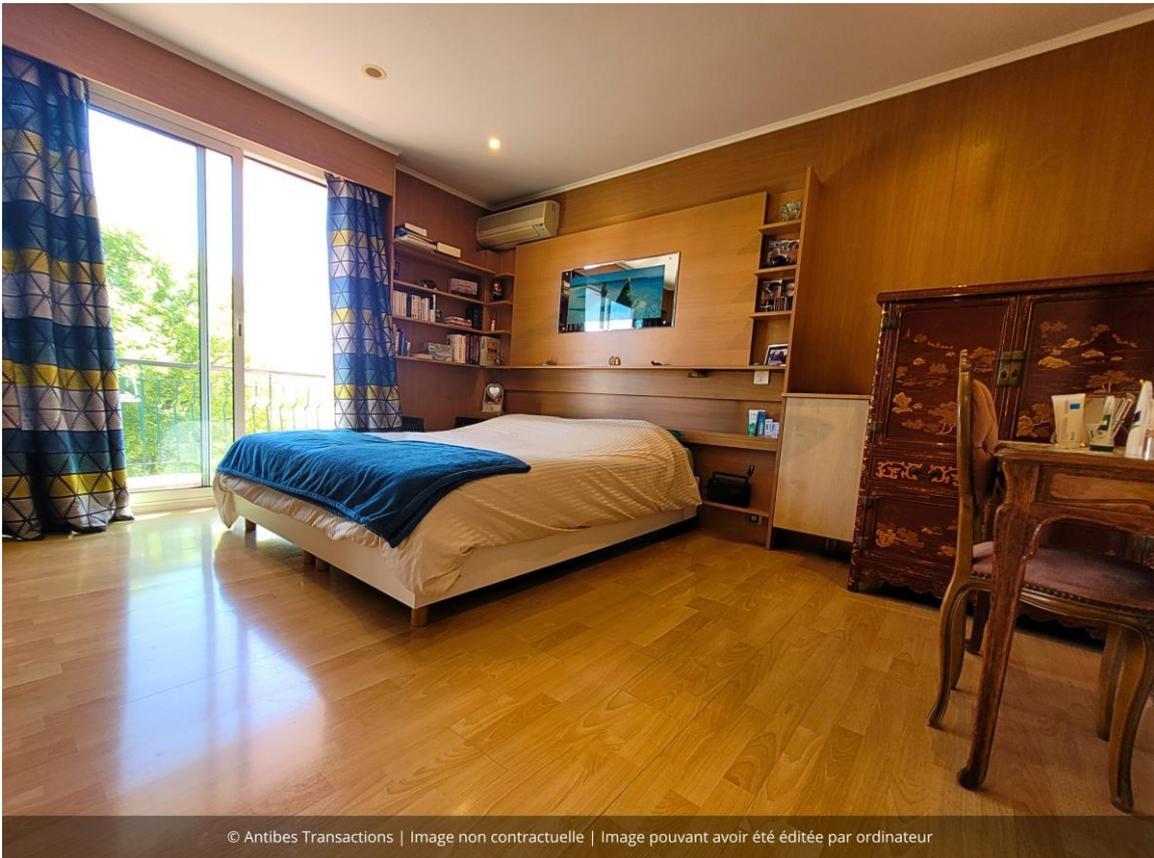


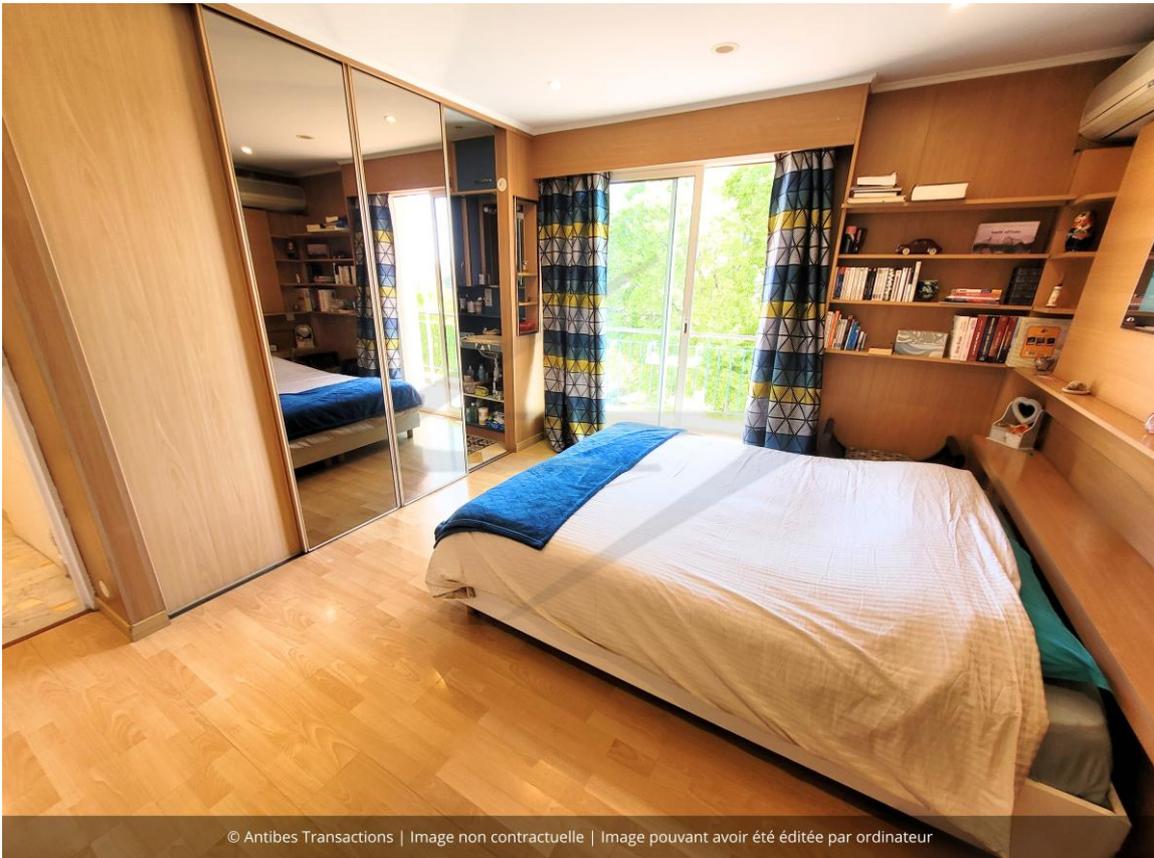






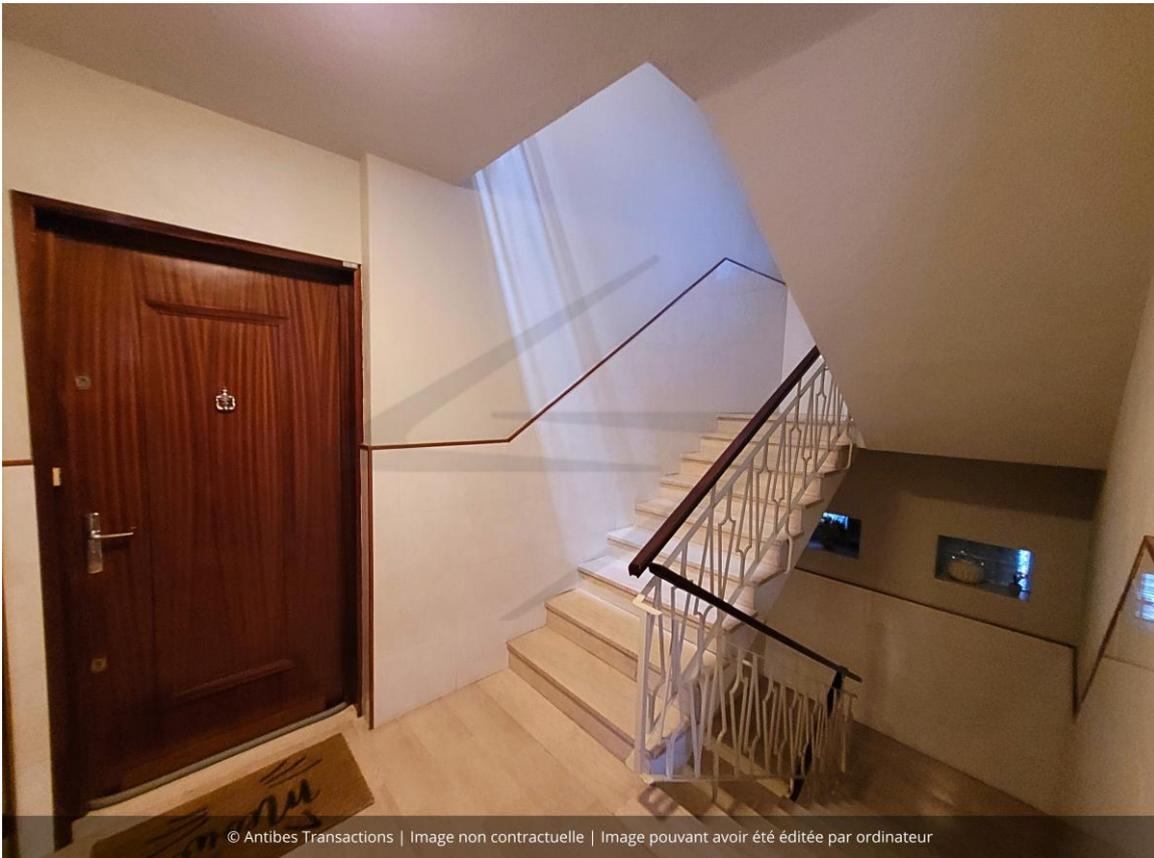
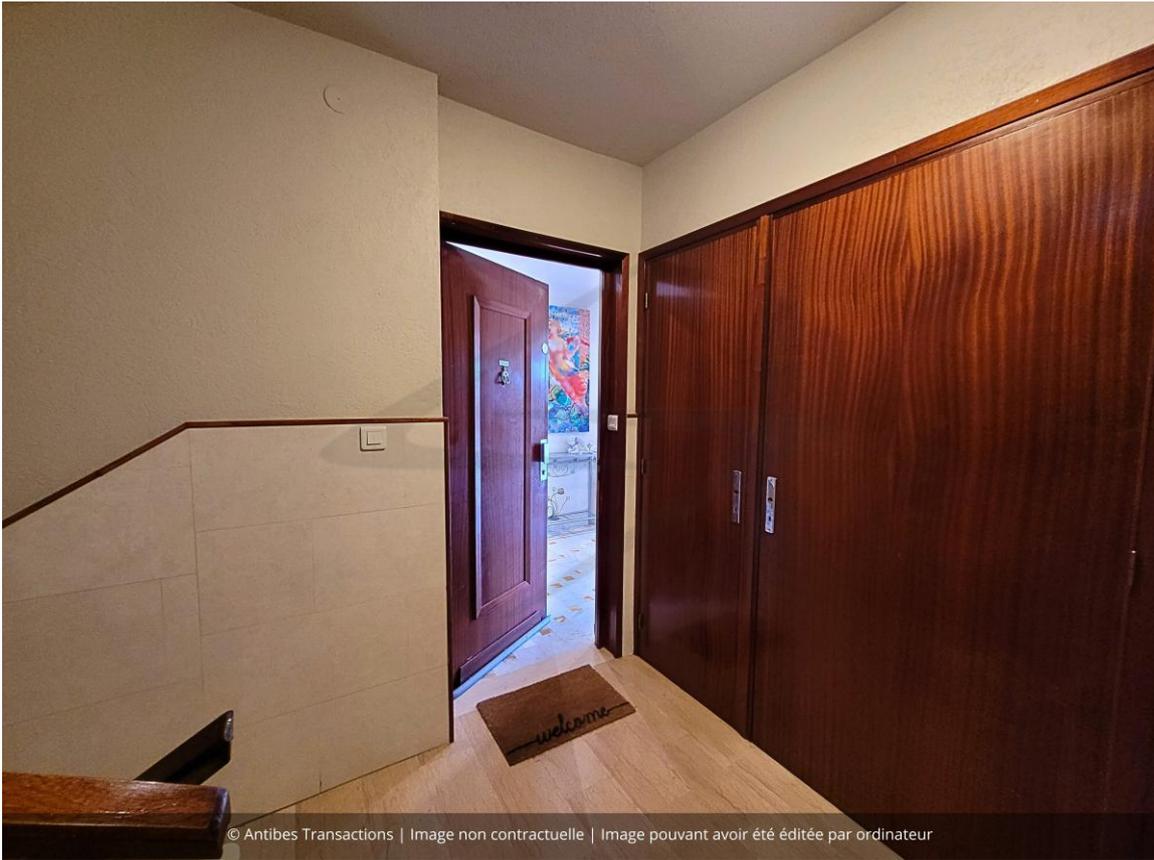






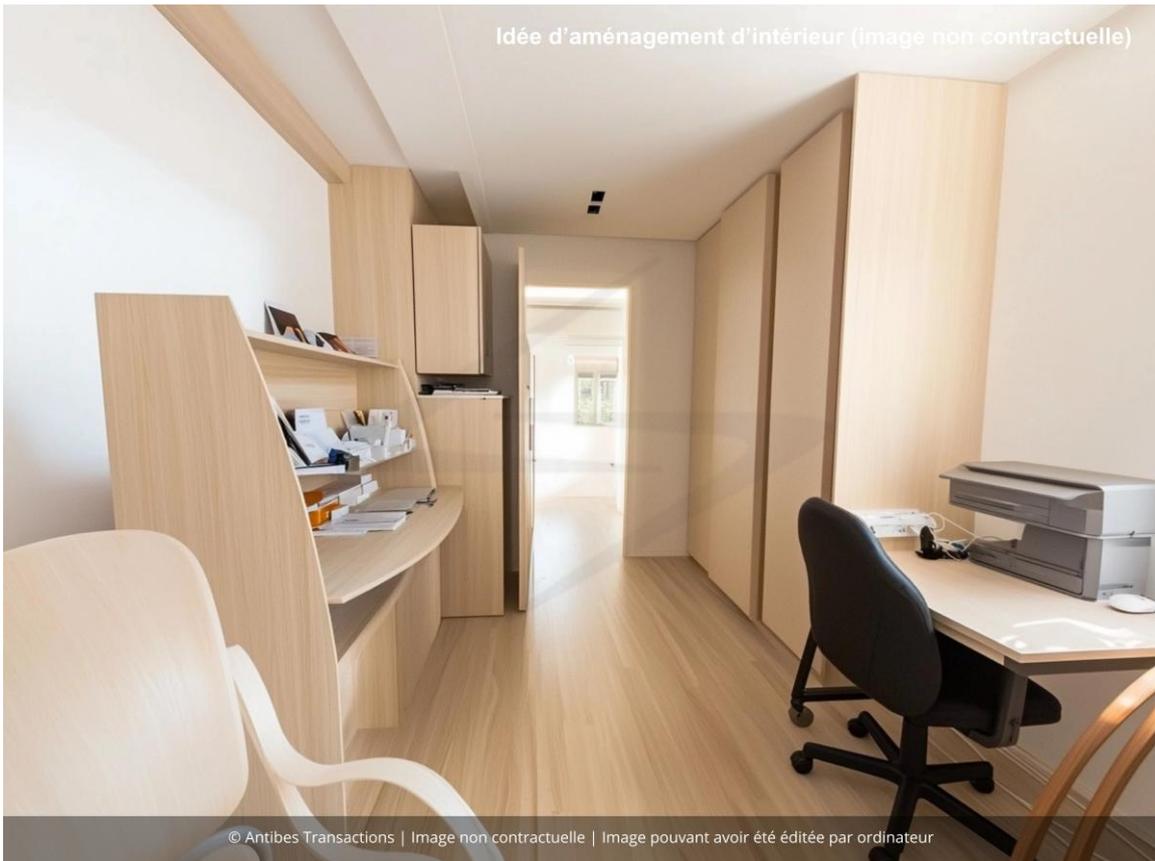








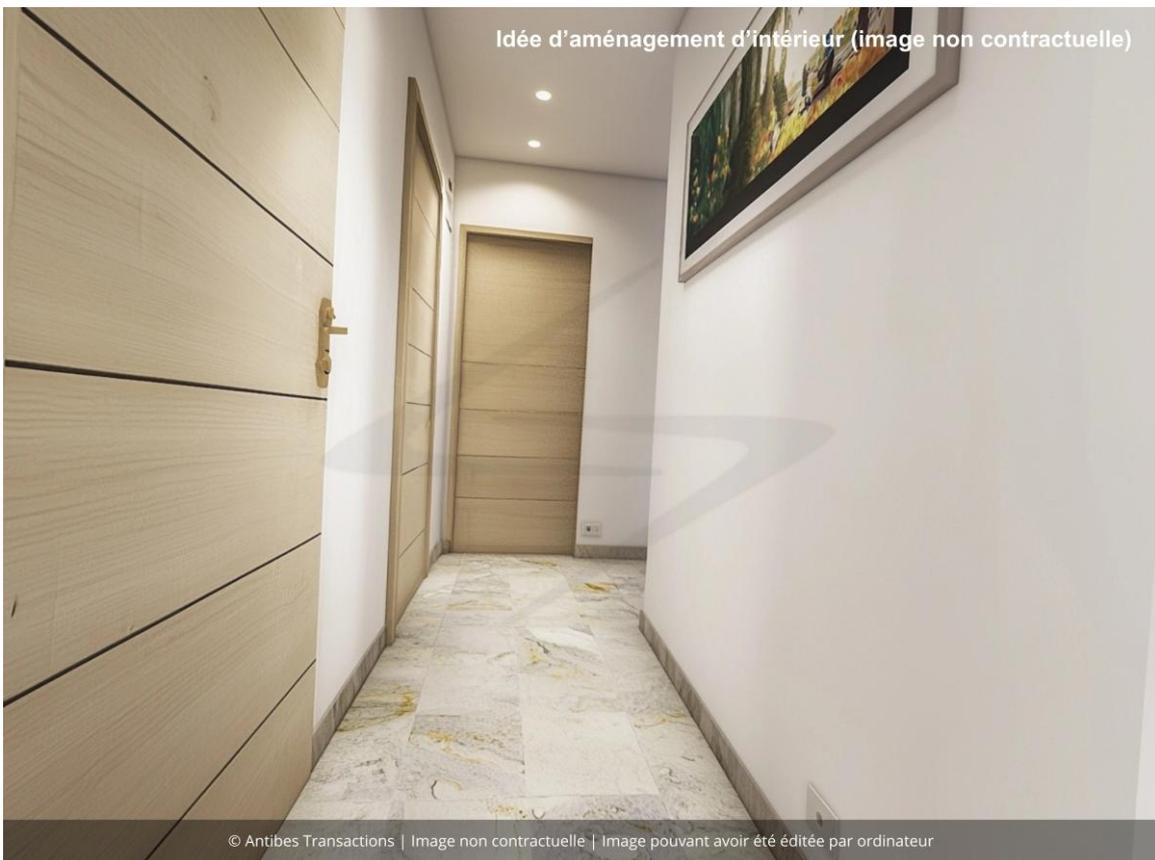
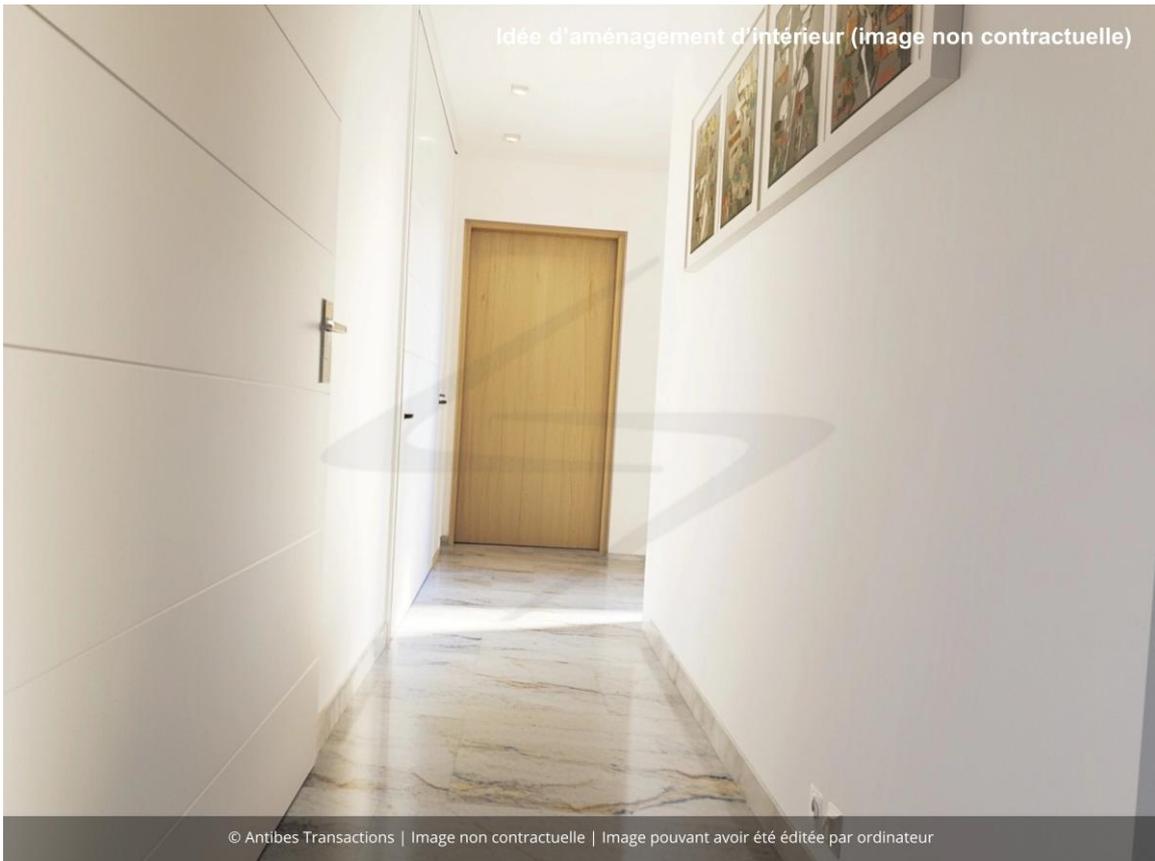


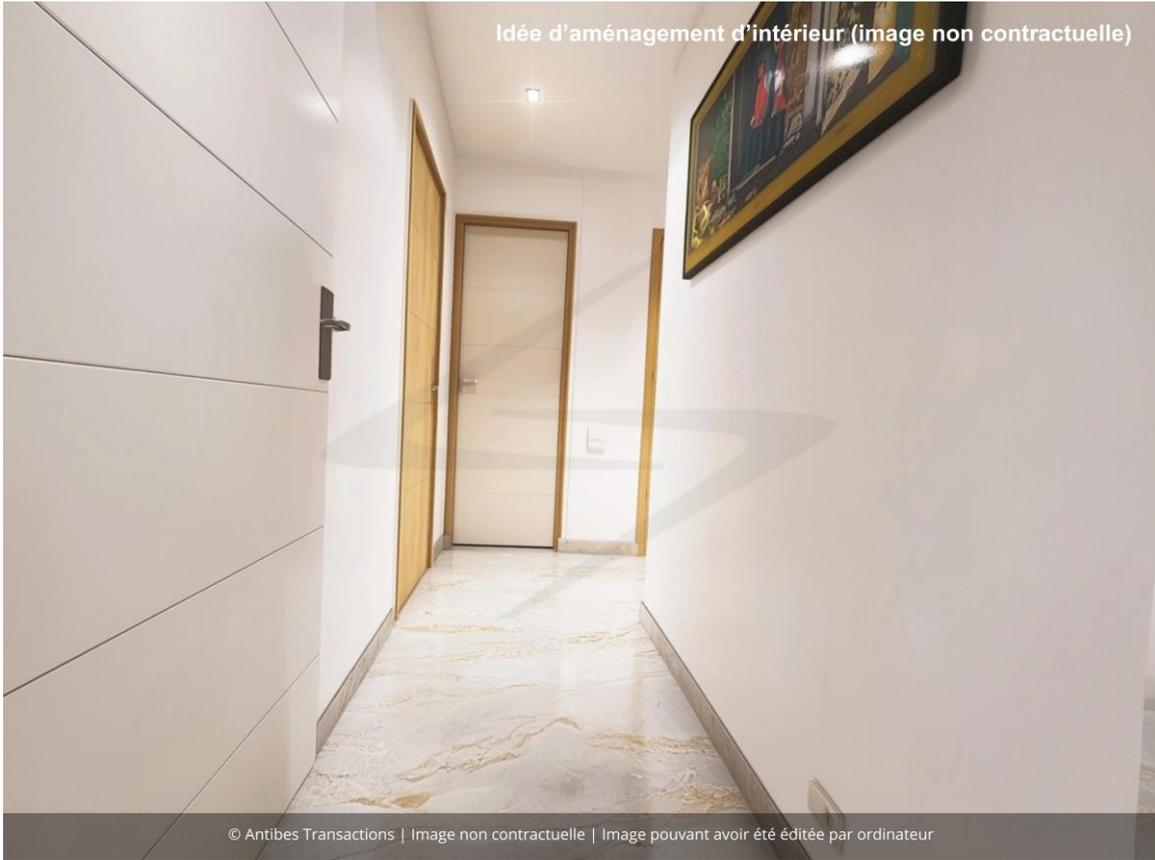








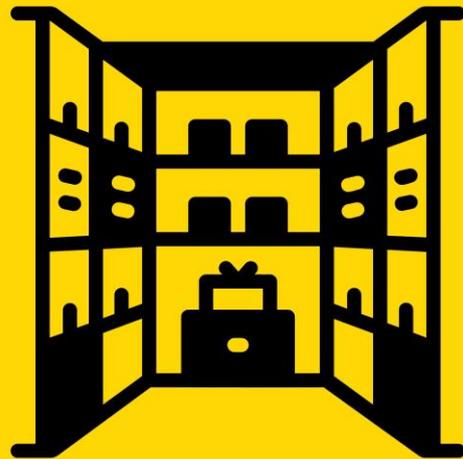




**GARAGE +  
PLACE DE PARKING  
EXTERIEURE**



**CAVE**



## ESPACE COMMUN DE RÉUNION MIS À DISPOSITION



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





## 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](mailto:contact@antibes-transactions.fr)

 [www.antibes-transactions.fr](http://www.antibes-transactions.fr)

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

Carte professionnelle : CPI 0605 2022 000 000 062

# ANTIBES TRANSACTIONS

Agence immobilière | Real Estate Agency

