



**BEL APPARTEMENT 3 PIÈCES AVEC JARDIN ET CAVE**  
**PROCHE DE LA PINÈDE À JUAN-LES-PINS**  
**NOUVEAUTÉ | PRIX DE VENTE : 489 000 €**  
**CONTACTEZ-NOUS : 06 18 46 92 74 | 09 70 44 87 17**

Très bien situé à Juan-les-Pins, ce bel appartement de type 3 pièces se trouve en rez-de-jardin d'une résidence bien entretenue donnant sur une rue peu passante, au calme. D'une surface d'environ 70,57 m<sup>2</sup> (loi Carrez), ce bien offre un cadre de vie agréable, à proximité à pied des plages de sable, du jardin de la Pinède, du port Gallice, du port du Crouton, du Palais des Congrès, des commerces ainsi que de la gare de Juan-les-Pins.

**L'appartement se compose de la manière suivante :**

- Une entrée avec deux placards de rangement
- Un salon/salle à manger ouvrant sur le jardin exposé sud-est
- Une cuisine séparée et équipée
- Un couloir
- Une chambre avec placard intégré
- Une deuxième chambre
- Une salle de bains
- Un WC séparé
- La jouissance exclusive d'un jardin avec terrasse, accessible depuis le salon/salle à manger

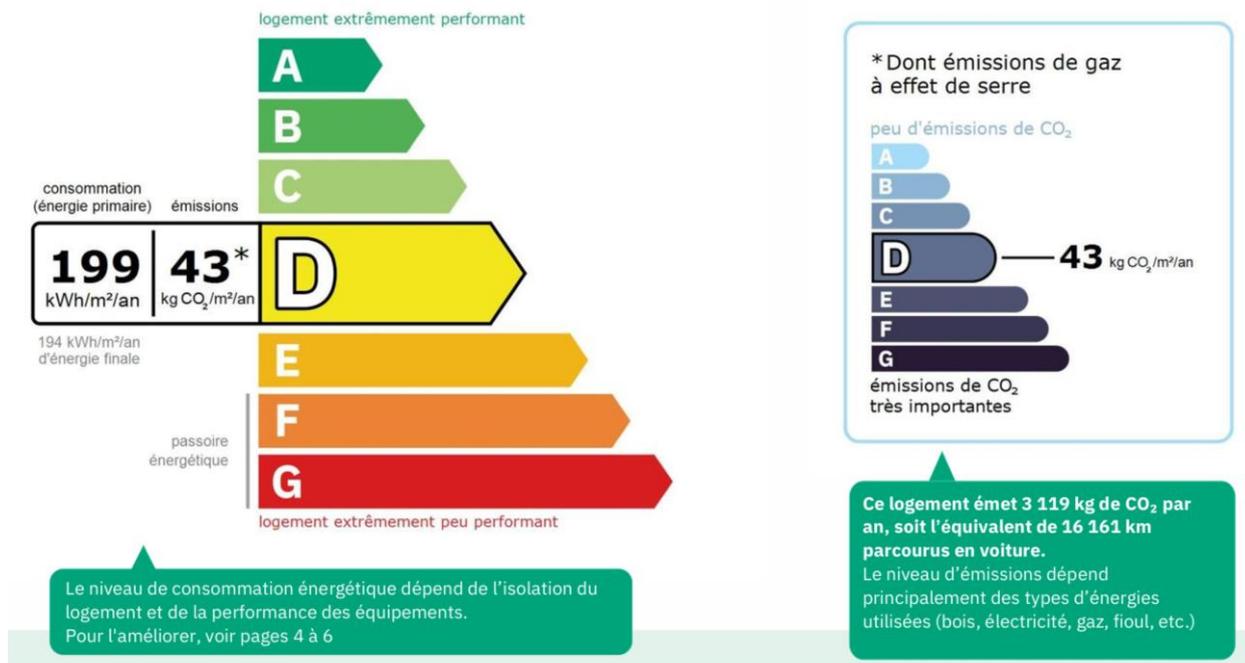
Ce bien bénéficie d'une double exposition sud-est/nord-ouest, offrant une bonne ventilation traversante. Le confort de cet appartement est assuré par des ventilateurs au plafond dans le salon, la cuisine et les chambres, des volets roulants et un store électrique, double vitrage, chaudière individuelle au gaz (pour le chauffage et l'eau chaude), un sèche-serviette électrique dans la salle de bains et une connexion internet en fibre optique.

Une cave, ainsi qu'un parking collectif complètent les atouts de ce bien. Ce bien est un appartement idéal en tant que résidence principale, résidence secondaire ou pour un investissement locatif. À visiter sans tarder !

**Performance énergétique et climatique (DPE réalisé le 30/08/2023)**

- CLASSE ÉNERGIE : D  
 199 kWh/m<sup>2</sup>/an consommation (énergie primaire) | 194 kWh/m<sup>2</sup>/an d'énergie finale
- CLASSE CLIMAT : D  
 43 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 1 000 € et 1 400 € 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\\_0030.php](http://www.antibes-transactions.fr/erp_0030.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 du vendeur : 6% T.T.C. du prix de vente  
Montant moyen annuel des charges payées par le vendeur : 2 520 € environ, montant déclaré par le vendeur. L'eau froide est comprise dans les charges.  
Bien vendu soumis au statut de la copropriété  
Nombre de lots de copropriété : 107 (dont 54 lots d'habitation)  
Syndic professionnel  
Taxe foncière en 2023 : 835 € 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 août 2025 et est mis à disposition uniquement à titre informatif. Le présent document n'est pas contractuel.





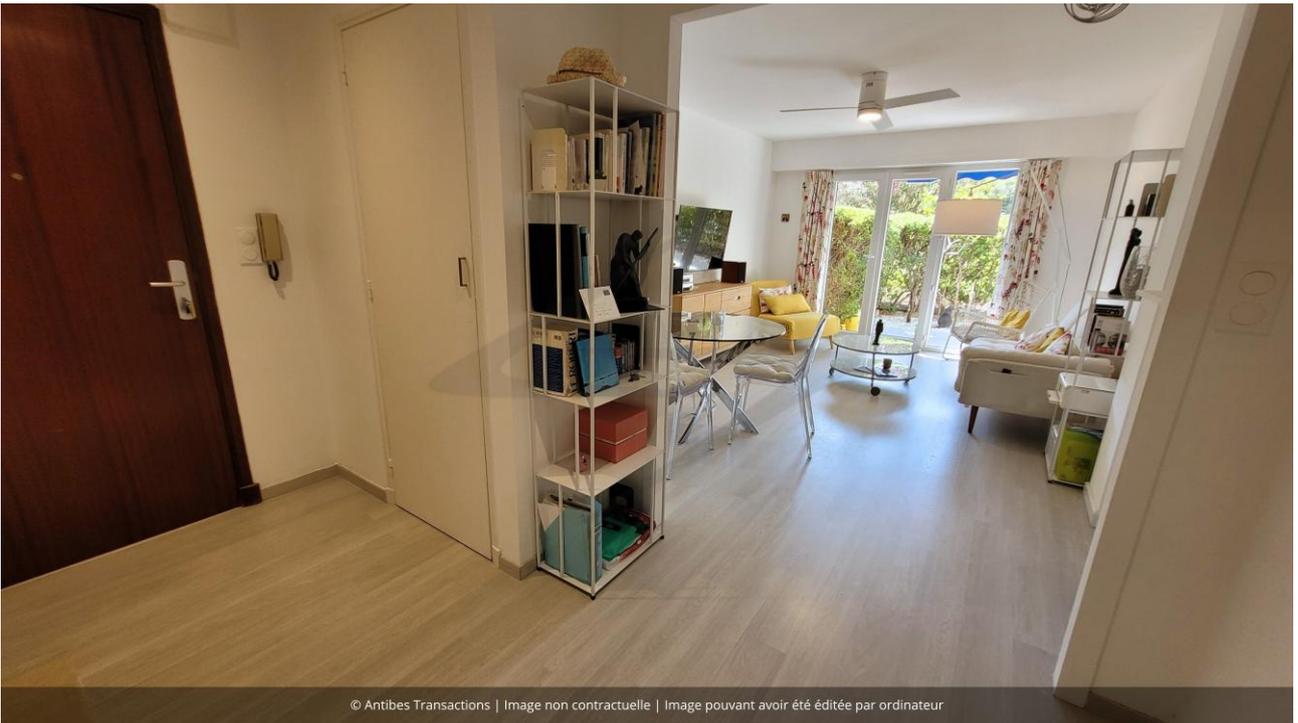
© Antibes Transactions | Image non contractuelle | Image pouvant avoir été éditée par ordinateur



© Antibes Transactions | Image non contractuelle | Image pouvant avoir été éditée par ordinateur



© Antibes Transactions | Image non contractuelle | Image pouvant avoir été éditée par ordinateur

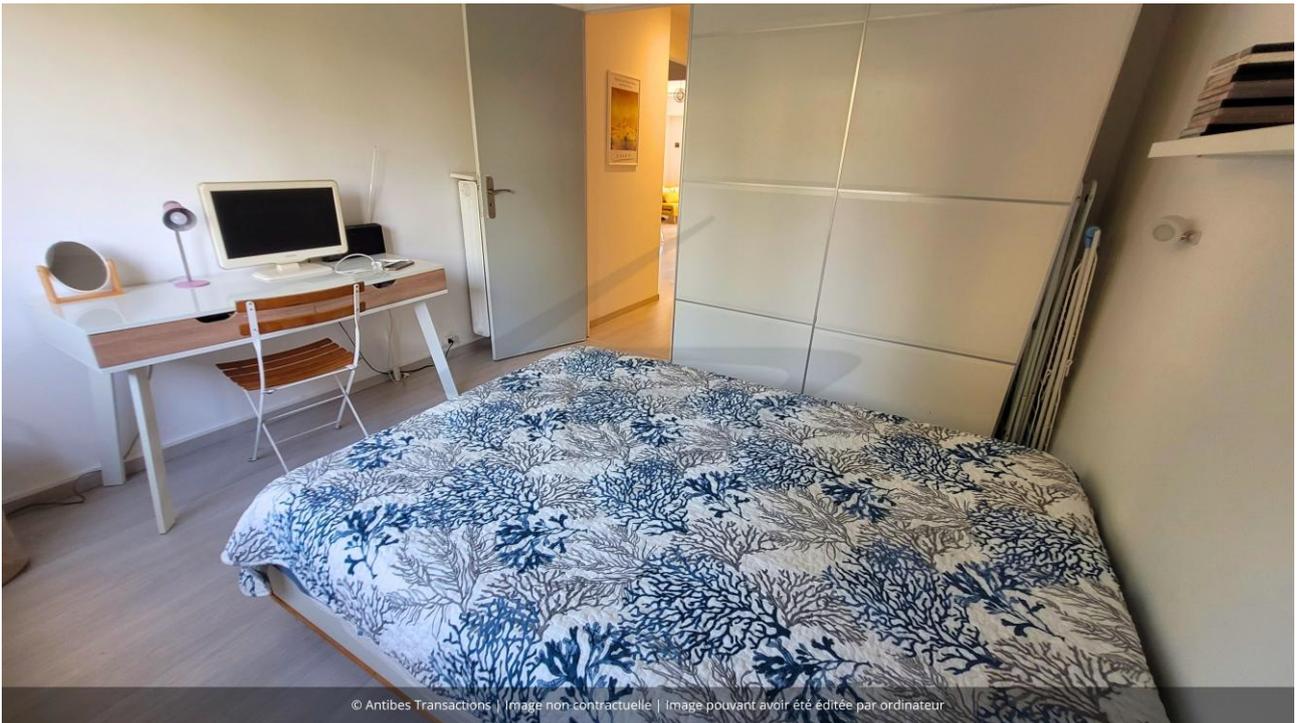


© Antibes Transactions | Image non contractuelle | Image pouvant avoir été éditée par ordinateur







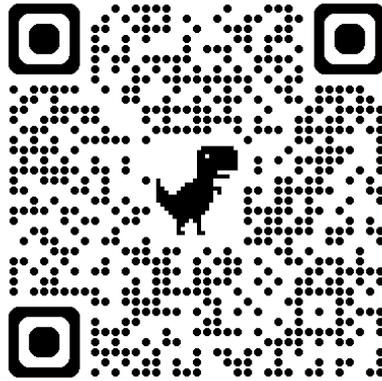






Découvrez l'annonce de ce bien à l'aide du lien ou du code QR ci-dessous :

[www.antibes-transactions.fr/0030.php](http://www.antibes-transactions.fr/0030.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](mailto:contact@antibes-transactions.fr)

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

