



**SUPERBE APPARTEMENT 3 PIÈCES EN FRONT DE MER
À JUAN-LES-PINS AVEC PARKING ET CAVE
NOUVEAUTÉ | PRIX DE VENTE : 998 000 €
CONTACTEZ-NOUS : 06 18 46 92 74 | 09 70 44 87 17**

Idéalement situé à Juan-les-Pins, au deuxième étage d'une résidence bien entretenue avec ascenseur, cet appartement bénéficie d'un emplacement en front de mer offrant une vue à couper le souffle, ainsi que d'une proximité immédiate des plages et des commerces.

Ce bel appartement 3 pièces de 89,75 m² (loi Carrez) se compose d'un grand séjour/salle à manger, d'une chambre avec armoire intégrée, d'une autre chambre, d'un espace bureau, d'une cuisine semi-ouverte, d'une salle de bains avec WC suspendu et bidet suspendu, d'une salle d'eau avec WC suspendu, de deux dégagements, d'un balcon desservant le séjour/salle à manger et d'une loggia fermée accessible depuis les deux chambres et la cuisine. En plus de son emplacement privilégié et sa vue imprenable, une grande qualité de cet appartement est sa grande suite parentale formée par une des chambres, un dressing (installé dans un des deux dégagements) et la salle de bains, le tout séparé du reste de l'appartement par une porte.

Entièrement rénové en 2017 et décoré avec beaucoup de goût, il bénéficie d'un agencement optimisé, de finitions de qualité ainsi que d'une ventilation naturelle grâce à sa double exposition : sud (légèrement inclinée vers l'ouest) côté séjour/salle à manger, et nord-ouest côté chambres et cuisine. Le confort est assuré par la climatisation réversible gainable, le double vitrage, des volets roulants électriques, le store électrique sur le balcon du séjour, l'éclairage extérieur, la porte blindée à l'entrée, le chauffage collectif au gaz avec répartiteurs, l'eau chaude collective au gaz, les deux sèche-serviettes électriques (un dans la salle de bains et un dans la salle d'eau), la connexion internet en fibre optique, ainsi que la place de parking avec cave à l'arrière. Résidence avec gardien.

L'emplacement est l'un des grands atouts de ce bien : proche à pied de la mer, des lieux emblématiques de Juan-les-Pins (le jardin de la Pinède, le Casino, les restaurants, etc.), des écoles, et parfaitement desservi par les transports en commun grâce à la proximité des arrêts de bus et de la gare.

DÉTAIL DES SURFACES	
Pièce ou Local	Surface Loi Carrez
Séjour/salle à manger	36,90 m ²
Dégagement n°1	2,70 m ²
Bureau	5,10 m ²
Cuisine	7,35 m ²
Dégagement n°2	4,90 m ²
Salle de bains	4,70 m ²
Chambre n°1	11,90 m ²
Chambre n°2	12,00 m ²
Salle d'eau	4,20 m ²
Total	89,75 m²

Annexes & Dépendances	
Annexe	Surface Hors Carrez
Garage	10,00 m ²
Cave	non communiqué
Balcon	11,40 m ²
Loggia	8,20 m ²
Total	29,60 m²

Un bien rare sur le marché, idéal pour une jeune famille en quête d'un cadre de vie à l'esprit vacances ou pour un investisseur désireux de profiter de son excellent 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.

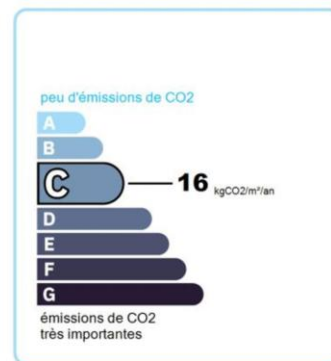
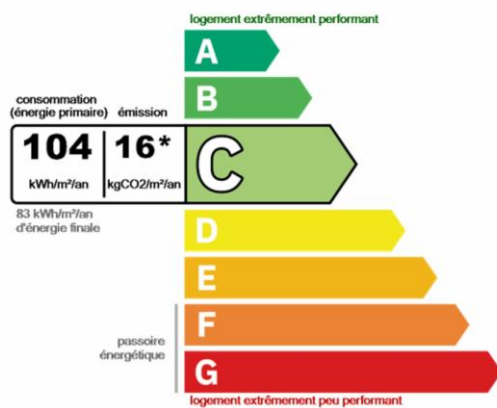
Performance énergétique et climatique (DPE réalisé le 20/05/2025)

- CLASSE ÉNERGIE : C
104 kWh/m²/an consommation (énergie primaire) | 83 kWh/m²/an d'énergie finale
- CLASSE CLIMAT : C
16 kg CO₂/m²/an émissions de gaz à effet de serre
- Estimation des coûts annuels d'énergie du logement : entre 850 € et 1 150 € 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).

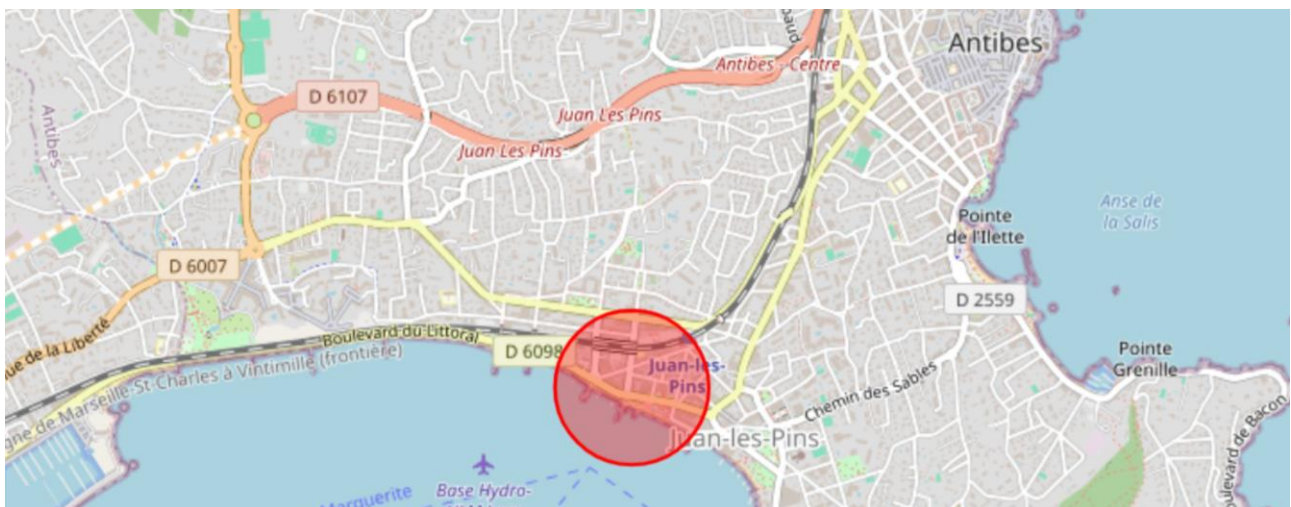
* Dont émissions de gaz à effet de serre.



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 1467 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 7599 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_0034.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 : 3% T.T.C. du prix de vente
Montant moyen annuel des charges payées par le vendeur : 3 960 € environ, montant déclaré par le vendeur. Le chauffage, l'eau froide, l'eau chaude sont compris dans les charges.
Bien vendu soumis au statut de la copropriété
Nombre de lots de copropriété : 101 (dont 47 lots d'habitation)
Syndic professionnel
Taxe foncière : 1 400 € environ, montant déclaré par le vendeur
État du bien : bon état

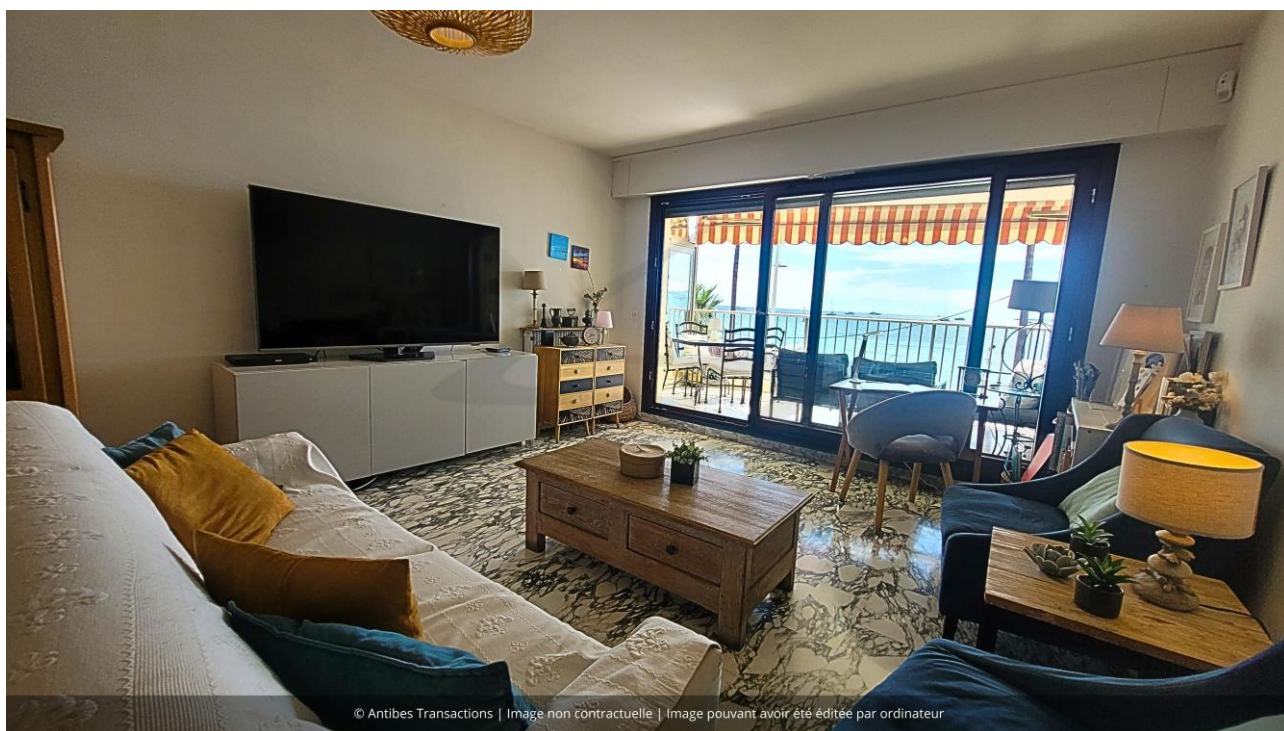
Informations légales de l'agence immobilière Antibes Transactions

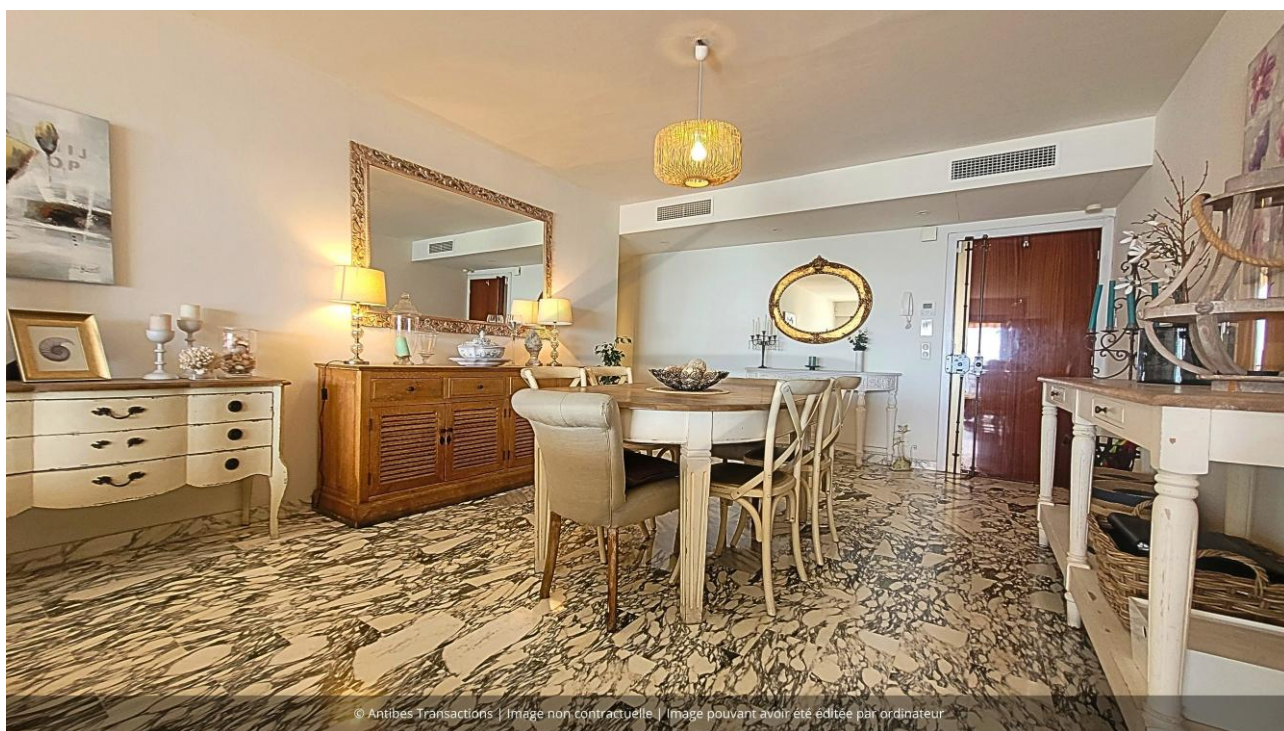
Adresse : 540 Première Avenue 06600 Antibes - France
Téléphone : 09 70 44 87 17 / 06 18 46 92 74
Registre du commerce : 910 130 996 R.C.S. Antibes
Numéro SIREN : 910 130 996
Carte professionnelle : CPI 0605 2022 000 000 062
Agence immobilière inscrite au guichet unique des formalités des entreprises

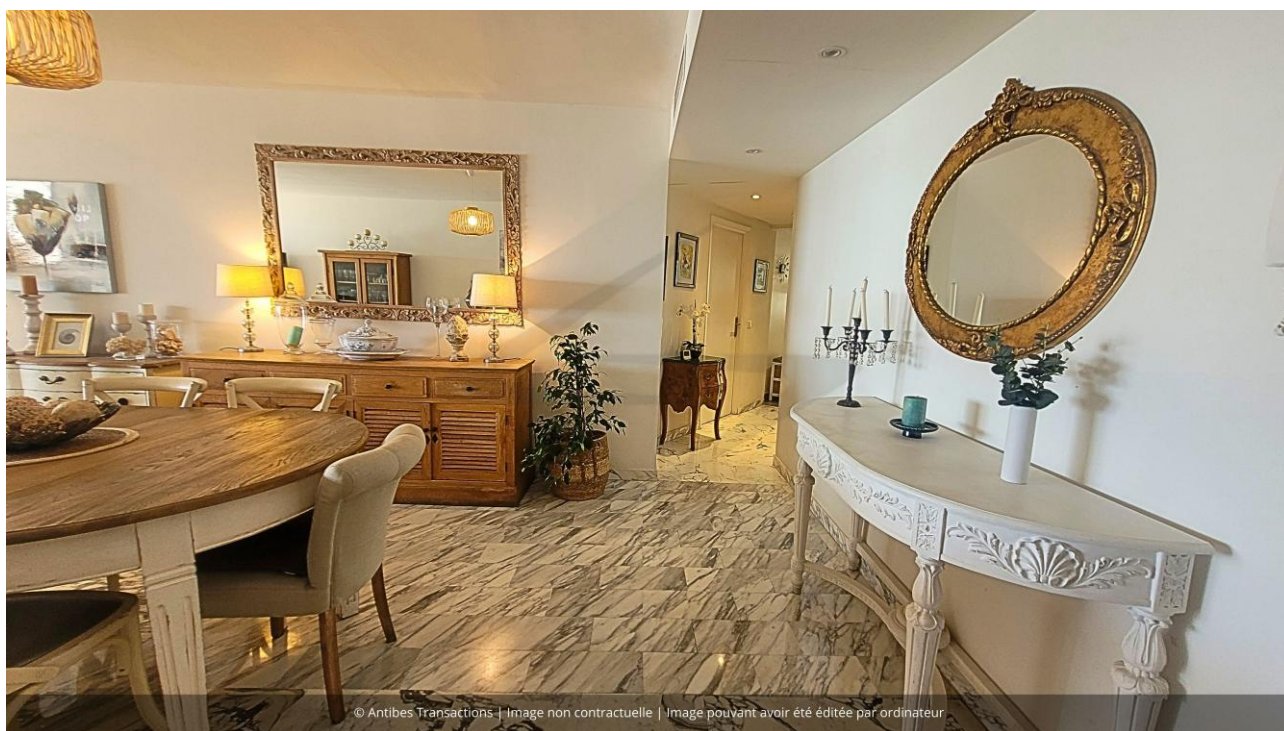
Le présent document a été rédigé en septembre 2025 et est mis à disposition uniquement à titre informatif. Le présent document n'est pas contractuel.

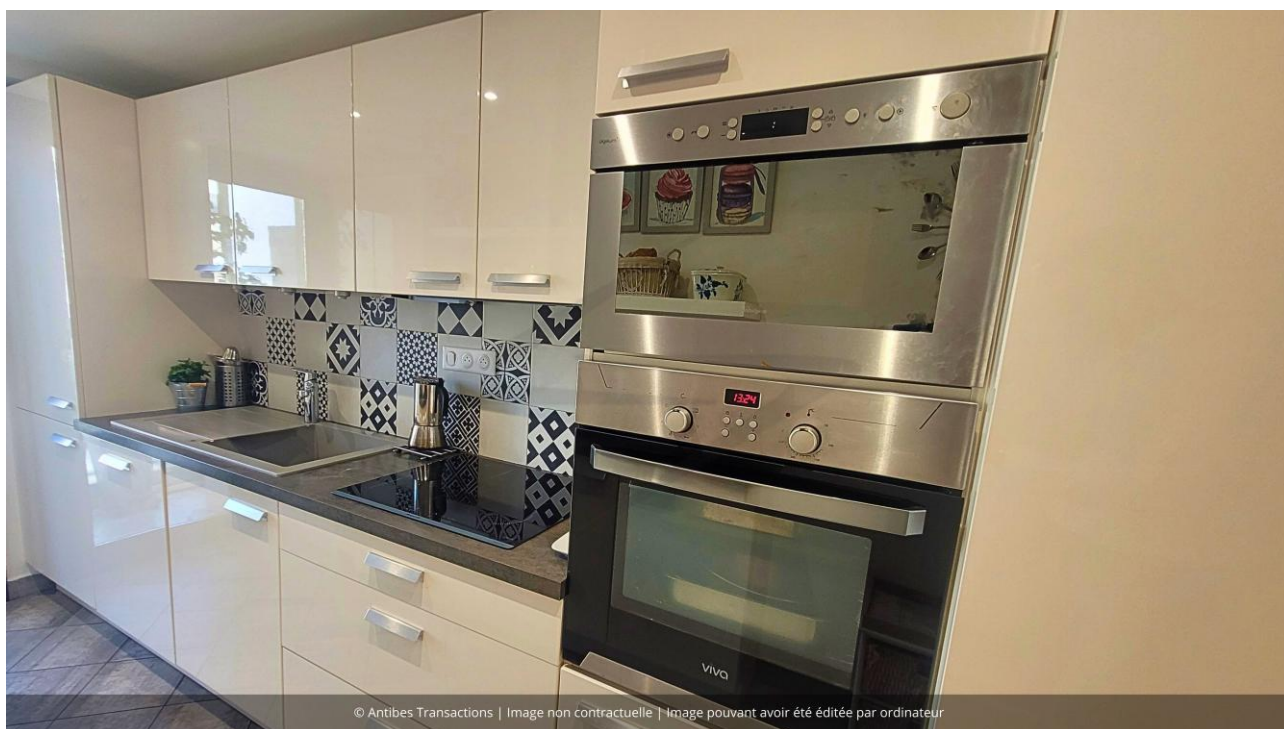
Les images figurant dans ce document ne sont pas contractuelles. Elles peuvent inclure des éléments qui ne sont pas vendus avec le bien proposé. Ces images peuvent avoir été retouchées ou créées à l'aide d'ordinateurs ou d'autres outils numériques.

















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



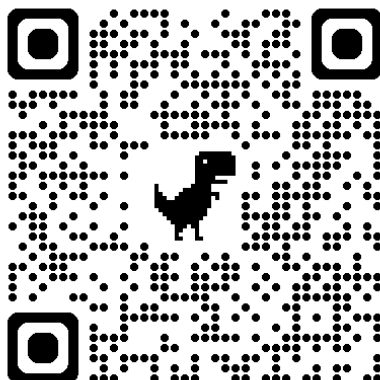
© Antibes Transactions | Image non contractuelle | Image pouvant avoir été éditée par ordinateur





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

www.antibes-transactions.fr/0034.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

