



**BEL APPARTEMENT 2 PIÈCES À ANTIBES (QUARTIER DES COMBES)  
AVEC VUE MER + CAVE + PLACE DE PARKING EXTÉRIEURE  
EXCLUSIVITÉ | PRIX DE VENTE : 275 000 €  
CONTACTEZ-NOUS : 06 18 46 92 74**

Situé à Antibes, cet appartement 2 pièces d'environ 47,38 m<sup>2</sup> (loi Carrez) se trouve au sein d'une résidence bien entretenue, dont le règlement de copropriété date du 9 janvier 1979. Implantée dans un environnement calme, en retrait de la route, la résidence offre un cadre verdoyant avec des jardins communs soignés, une belle piscine et l'intervention d'un gardien. Des places de stationnement collectif sont également disponibles au sein de la copropriété.

La localisation est particulièrement appréciée, à mi-chemin entre le centre-ville et le nord d'Antibes, à proximité immédiate de la zone commerciale comprenant le grand centre commercial Carrefour, de l'accès rapide à l'autoroute A8 facilitant les déplacements vers Cannes et Nice, ainsi que des axes menant à la technopole de Sophia Antipolis et le Centre International de Valbonne (CIV).

Situé au troisième étage sur quatre (dans un bâtiment avec ascenseur desservant les étages jusqu'au sous-sol), l'appartement bénéficie d'une double exposition, lui assurant une belle luminosité et une agréable ventilation naturelle semi-traversante. Il se compose d'une entrée avec deux placards de rangement, d'un couloir permettant une séparation nette entre l'espace de jour et l'espace de nuit, d'un séjour lumineux, d'une cuisine indépendante équipée, d'une chambre confortable, d'une salle d'eau avec fenêtre, ainsi que d'un WC séparé avec WC suspendu. Deux balcons viennent compléter l'ensemble, le premier desservant le séjour et la cuisine avec une orientation est (légèrement incliné vers le nord) et le second accessible depuis la chambre et orienté nord (légèrement incliné vers l'ouest).

L'appartement offre des prestations de qualité, notamment une agréable vue mer depuis le séjour et la cuisine, des volets roulants électriques dans le séjour et la chambre, des volets manuels dans la cuisine, un store manuel sur le balcon desservant le séjour, un chauffage individuel au gaz, une production d'eau chaude individuelle au gaz, ainsi qu'une connexion internet en fibre.

Une cave et une place de parking extérieure privative complètent ce bien. Cet appartement représente une opportunité idéale, aussi bien en résidence principale qu'en résidence secondaire ou en investissement locatif. Les actifs travaillant hors d'Antibes apprécieront tout particulièrement la facilité d'accès à Sophia Antipolis et à l'autoroute A8, un atout majeur au quotidien.

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.

<b>DÉTAIL DES SURFACES</b>	
<b>Pièce ou Local</b>	<b>Surface Loi Carrez</b>
Entrée + placard	9,60 m <sup>2</sup>
Chambre	10,20 m <sup>2</sup>
Salle d'eau	3,67 m <sup>2</sup>
WC	1,05 m <sup>2</sup>
Séjour	16,46 m <sup>2</sup>
Cuisine	6,40 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>47,38 m<sup>2</sup></b>

<b>Autres surfaces</b>	<b>Surface Hors Carrez</b>
Balcon desservant la chambre	4,16 m <sup>2</sup>
Balcon desservant le séjour	5,30 m <sup>2</sup>
Cave	3,30 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>12,76 m<sup>2</sup></b>

#### **Performance énergétique et climatique (DPE réalisé le 02/02/2026)**

- CLASSE ÉNERGIE : E

244 kWh/m<sup>2</sup>/an consommation (énergie primaire) | 232 kWh/m<sup>2</sup>/an d'énergie finale

- CLASSE CLIMAT : E

50 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 1 160 € et 1 630 € par an

Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022 et 2023 (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).

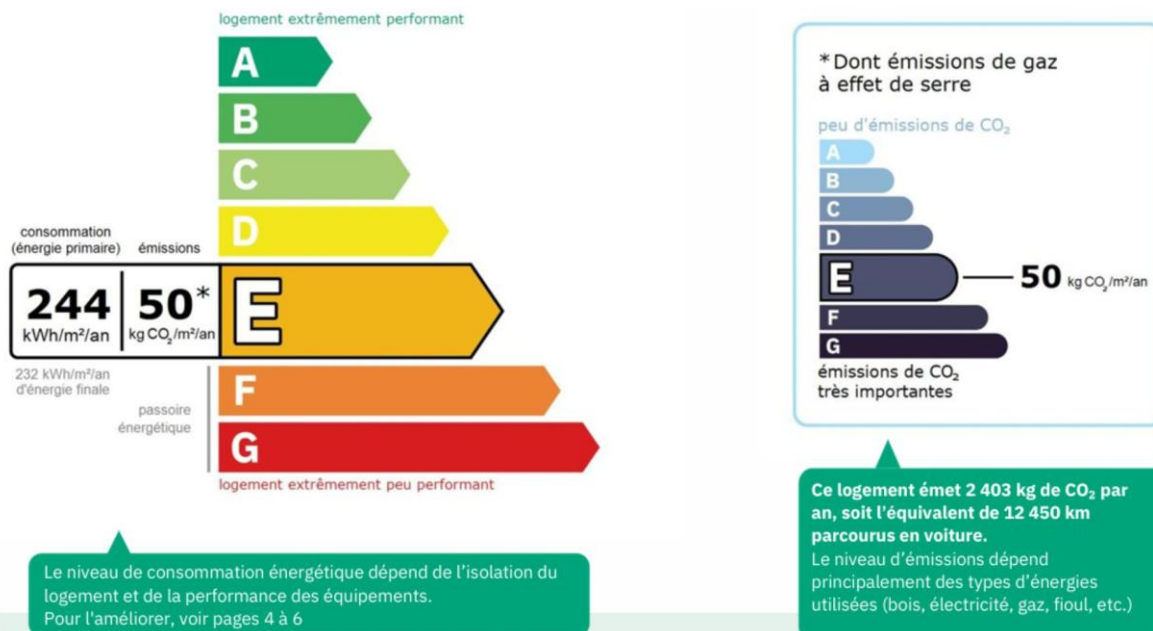


Image non contractuelle | Image pouvant avoir été éditée par ordinateur

## Autres informations



*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/PDF/erp\\_0040.pdf](http://www.antibes-transactions.fr/PDF/erp_0040.pdf) (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)



Honoraires de l'agence immobilière à la charge du vendeur : 3,5% T.T.C. du prix de vente

Montant moyen annuel des charges payées par le vendeur : 2 085 € environ

Bien vendu soumis au statut de la copropriété

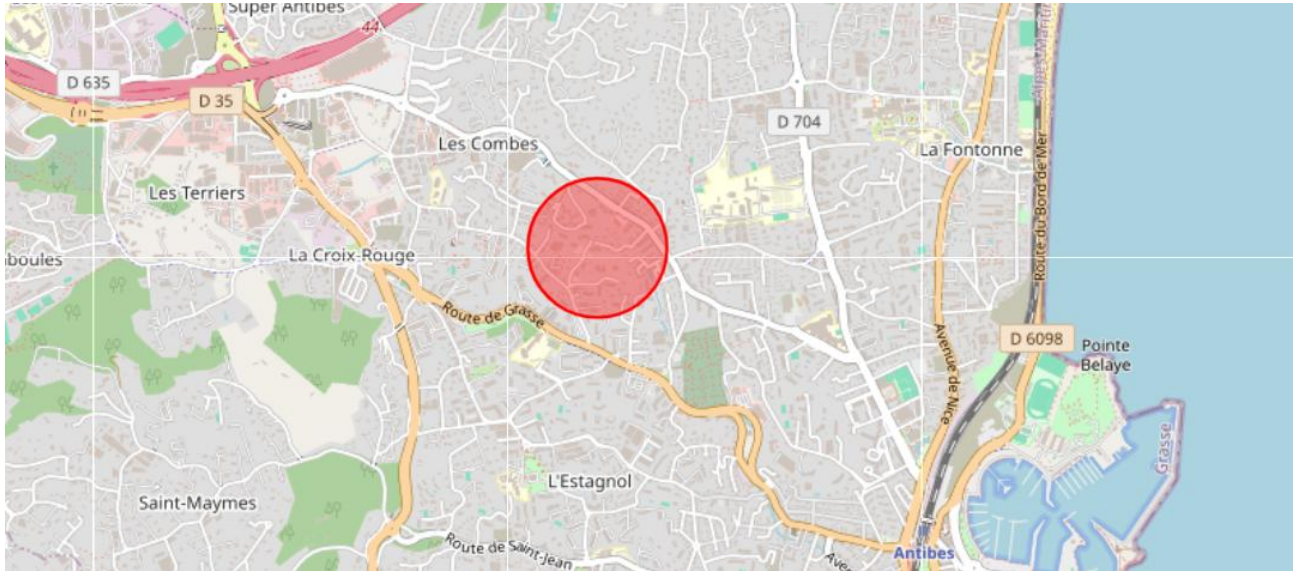
Nombre de lots de copropriété : 185 (dont 66 lots d'habitation)

Syndic professionnel

Taxe foncière : 963 € environ en 2023, montant déclaré par le vendeur

État du bien : à rafraîchir

### Emplacement géographique



(image : © OpenStreetMap contributors)

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

Adresse : 540 Première Avenue 06600 Antibes - France

Téléphone : 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

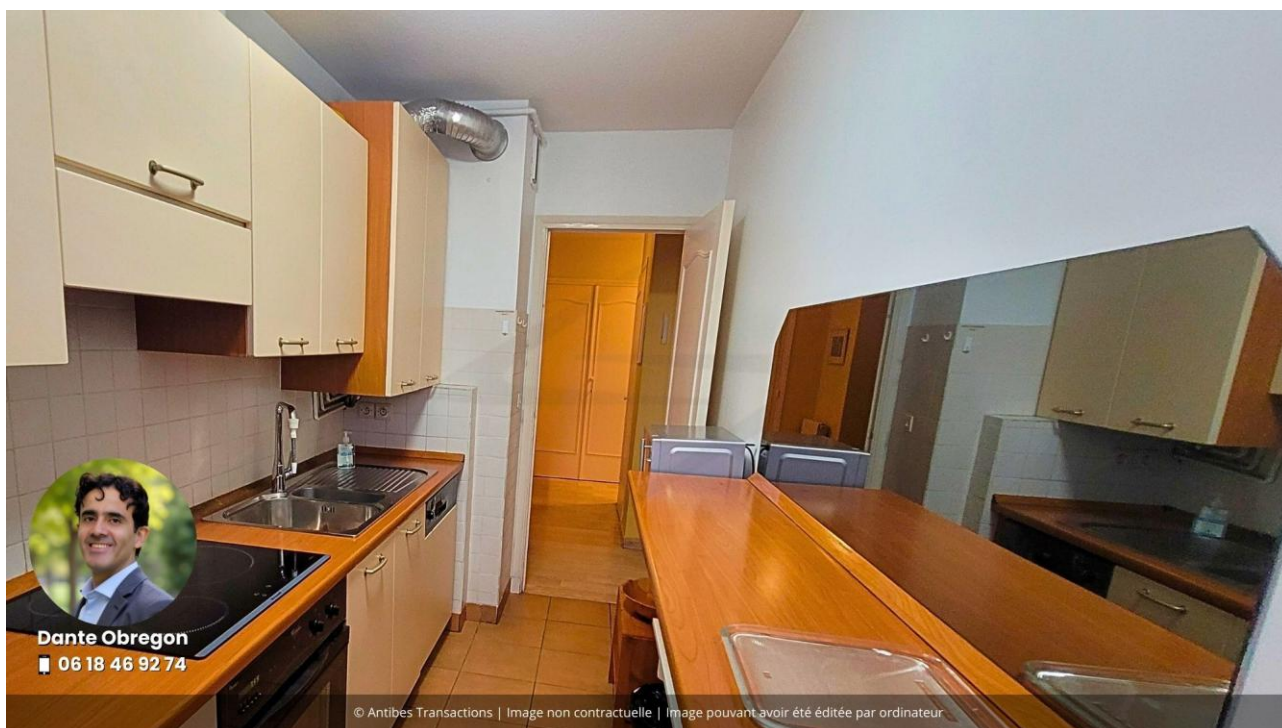
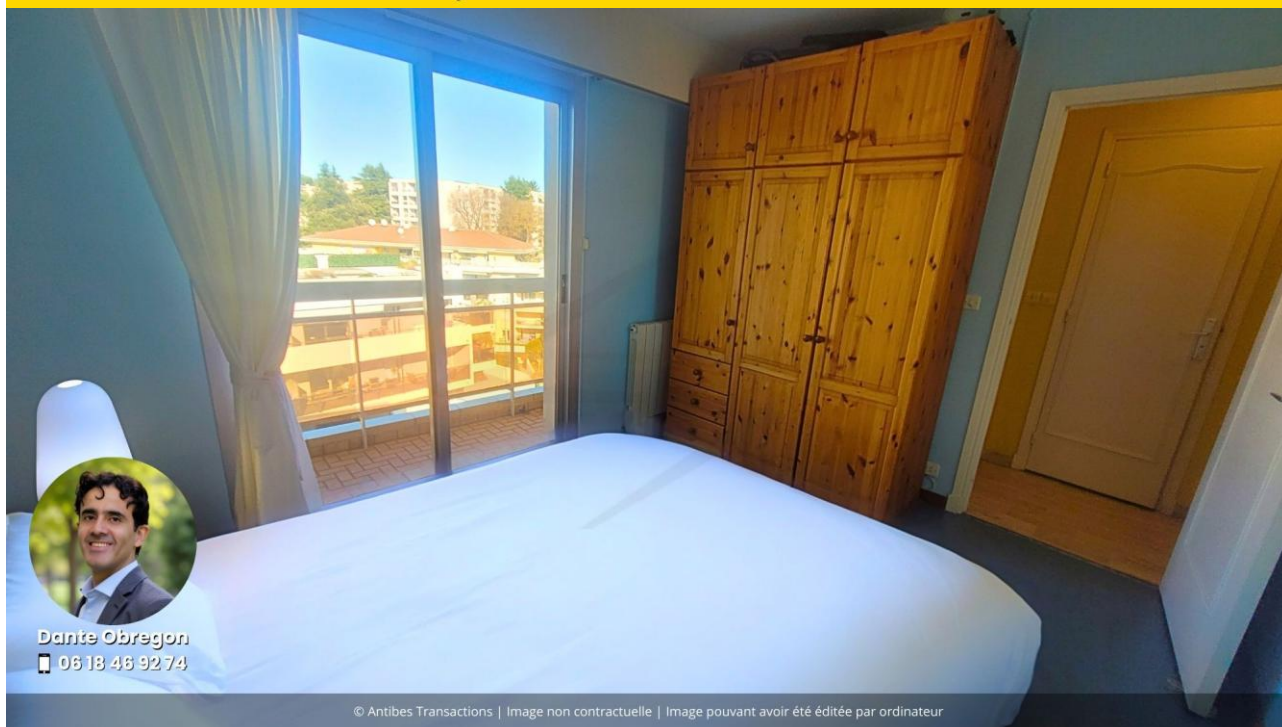
La carte professionnelle de l'agence immobilière Antibes Transactions porte la mention "Non détention de fonds" et "Absence de garantie financière", l'agence immobilière Antibes Transactions ne pouvant ni recevoir ni détenir d'autres fonds, effets ou valeurs que ceux représentatifs de sa rémunération dans le cadre de son activité de transaction.

### Décharge de responsabilité

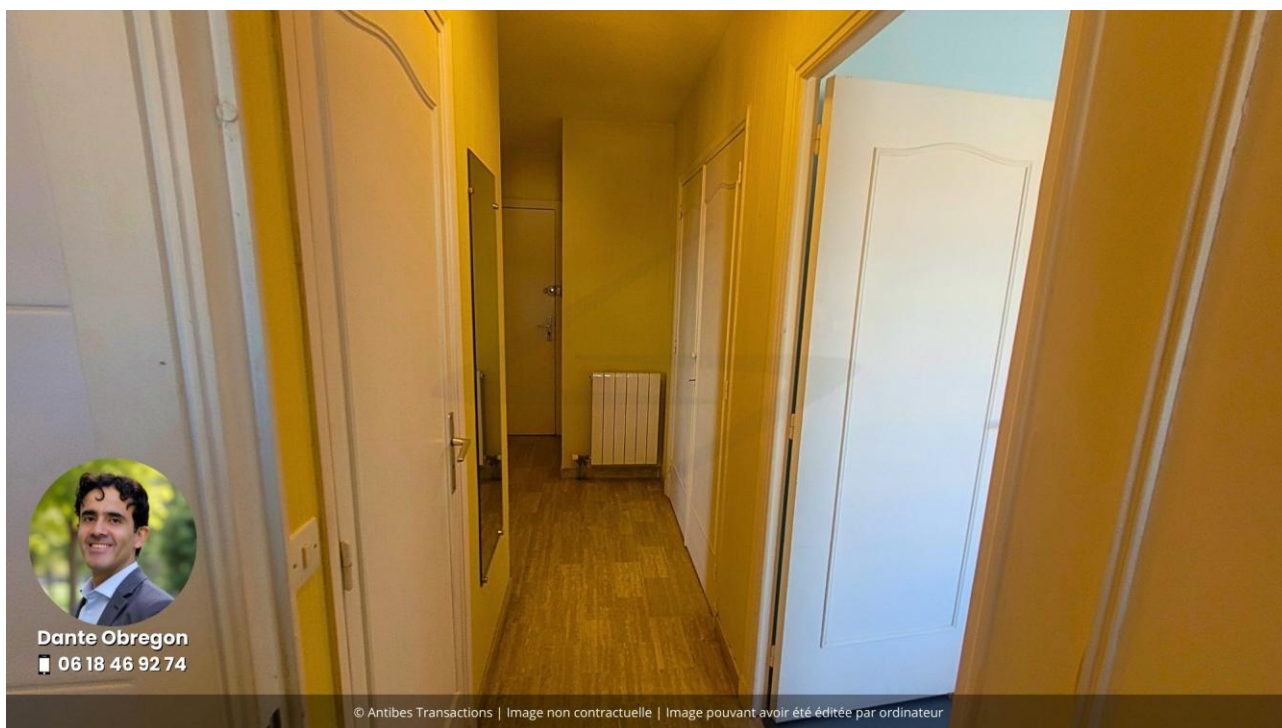
Le présent document a été rédigé en décembre 2025 et est mis à disposition uniquement à titre informatif. Le présent document n'est pas contractuel. Les images figurant dans ce document ne sont pas contractuelles. Elles peuvent inclure des éléments qui ne sont pas vendus avec le bien proposé. Ces images peuvent avoir été retouchées ou créées à l'aide d'ordinateurs ou d'autres outils numériques.



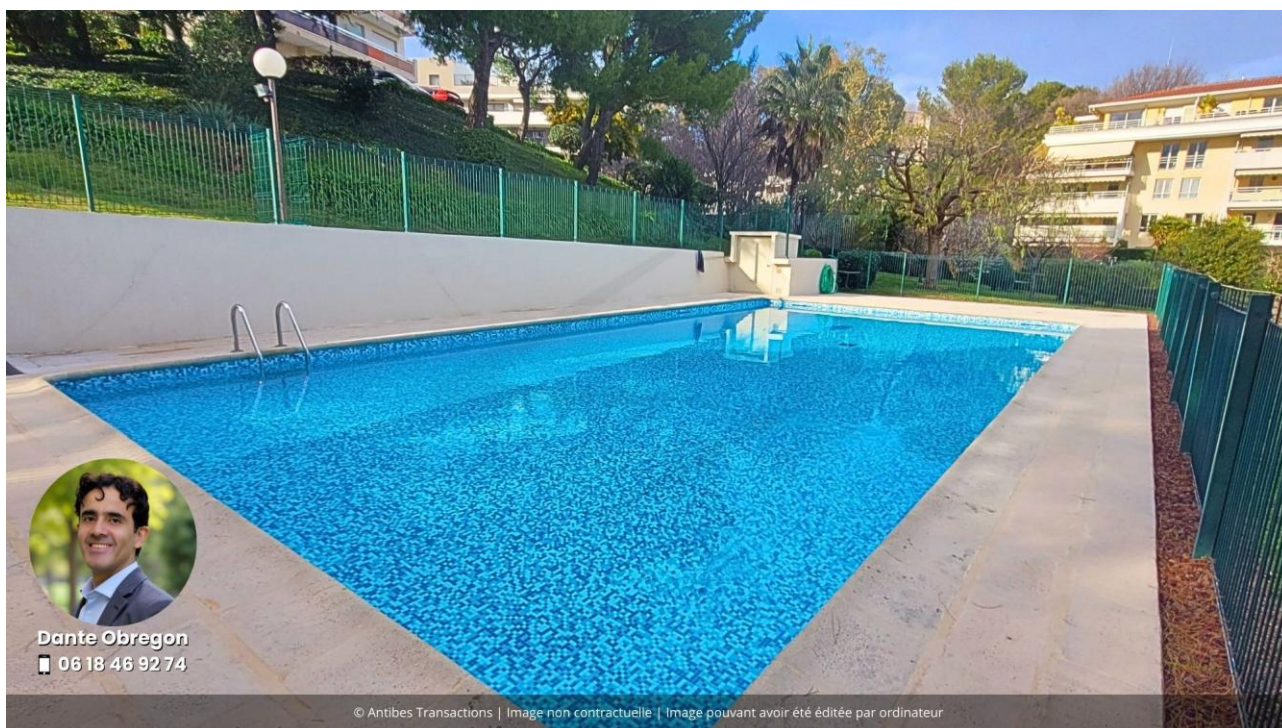
















#### Croquis de l'appartement

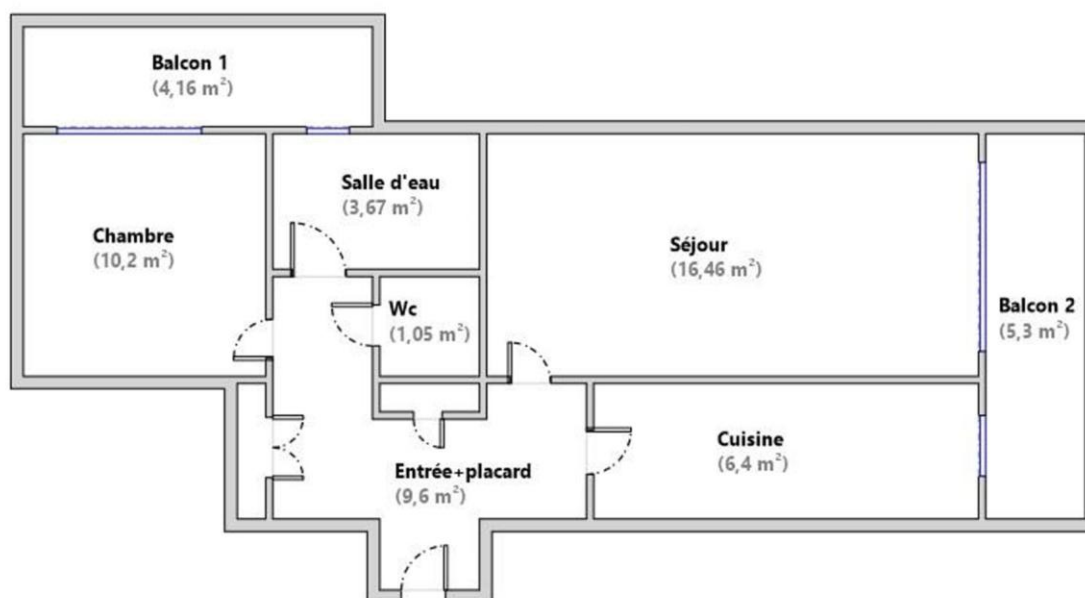
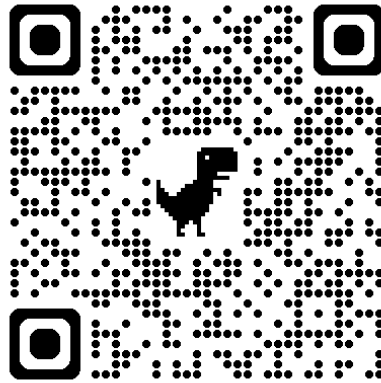


Image non contractuelle | C'est croquis est uniquement fourni à titre informatif. | Ce croquis n'est pas un plan d'architecte.

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

[www.antibes-transactions.fr/0040.php](http://www.antibes-transactions.fr/0040.php)



## Dante Obregon

Président

Agence Immobilière Antibes Transactions

📍 540 Première Avenue 06600 Antibes

📞 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

