



Villa avec vue mer et accès facile au centre-ville - Opportunit

Vente **Exclusivité** **1 490 000 €**

Type de produit Maison	Ville Menton	Pays France	Superficie habitable 141 m²
Superficie terrasse 90 m²	Superficie totale 150 m²	Chambres 4	Salles de bains 2
Parking 1	Ref. PE-00462		

Villa avec vue mer et accès facile au centre-ville - Opportunité d'investissement Située à seulement quelques minutes à pied du centre de Menton, des plages, des deux ports et des commerces, cette villa se prête parfaitement aussi bien à une résidence principale ou secondaire qu'à un excellent investissement locatif (location courte durée).

La propriété est divisée en deux appartements indépendants, chacun bénéficiant de belles terrasses et d'une superbe vue sur la mer et le vieux Menton.

L'appartement en rez-de-jardin s'ouvre sur une magnifique terrasse et offre un agréable séjour, deux chambres, une salle de bains ainsi qu'une petite chambre supplémentaire.

L'appartement situé au premier étage se compose d'un vaste séjour avec balcon, de deux chambres et d'une salle de bains.

Plusieurs dépendances ainsi qu'un stationnement complètent la propriété.

Menton est réputée pour son climat particulièrement doux, avec plus de 315 jours de soleil par an.

La villa bénéficie d'un emplacement idéal : proche du centre-ville, des plages, et parfaitement située pour profiter de vacances à quelques minutes des plus beaux villages de la Côte d'Azur, de Monaco, de Nice et de



l'Italie.

Facilement accessible également en train depuis l'aéroport de Nice, la propriété se trouve à environ 700 mètres de la gare.

Ce bien représente une opportunité d'investissement rare et particulièrement attractive, avec plusieurs caractéristiques qui contribuent à son intérêt à long terme. Au-delà de l'absence de règles et de règlements de copropriété, son plan de distribution efficace ainsi que sa configuration juridique en deux unités cadastrales distinctes font partie des avantages présentés ci-dessous. L'activité est déjà en place, avec un chiffre d'affaires confirmé, disponible sur demande qualifiée.

La propriété peut également présenter un intérêt pour développer une activité liée aux étudiants de l'Université de Monaco, ou pour des séjours de moyenne durée destinés à des professionnels en télétravail ou en travail à distance. Réf. PE-00462

DPE: Appartement 1: Consommation: 183kWh/m2/an-Emission 40KgCO2/m2/an - Estimation des couts annuels d'énergie du logement: entre 954 et 1.290euros Prix moyen 2021 - Appartement 2: Consommation: 176kWh/m2/an-Emission 39KgCO2/m2/an - Estimation des couts annuels d'énergie du logement: entre 890 et 1.204euros Prix moyen 2021







