

## 3 CAIS DE PIERLAS

06300 NICE

PROGRAMME VEFA (FRAIS REDUITS) – PINEL OU LOCATION MEUBLEE  
14 APPARTEMENTS 2 PIÈCES DUPLEX EN DERNIER ÉTAGE AVEC BALCON OU TERRASSE.





## Nice, métropole phare de la Côte d'Azur

5ème ville de France par sa population, Nice est une véritable métropole grâce notamment à des réalisations d'envergure comme Acropolis, Sophia Antipolis, le Palais des Congrès et son aéroport international (le 2ème de France après Paris). Nice s'est largement ouverte aux activités industrielles, scientifiques et de hautes technologies.

Nice n'est pas seulement cette cité au bord de la Méditerranée. En son sein, de nombreux quartiers avec chacun sa personnalité, sa spécificité, sa manière de vivre, son architecture.

Situé au sud-est de Nice, le secteur du port et de la place Garibaldi est en plein boom grâce à des projets de rénovation urbaine et par l'arrivée du réseau de tramway. La place Garibaldi, à 250 mètres de notre programme, est l'une des plus belles places de Nice avec ses élégantes façades ocre-jaune, ses arcades, ses cafés et restaurants. Ce bout de Méditerranée a tout pour plaire aux touristes comme aux Niçois.

**MÉTROPOLE**  
NICE CÔTE D'AZUR

### La Métropole Nice Côte d'azur en chiffres

**550 000**  
habitants

**49**  
communes

**220 000**  
emplois

**10 millions**  
de touristes par an

**35 000**  
étudiants

\*Source : INSEE

# Les points forts

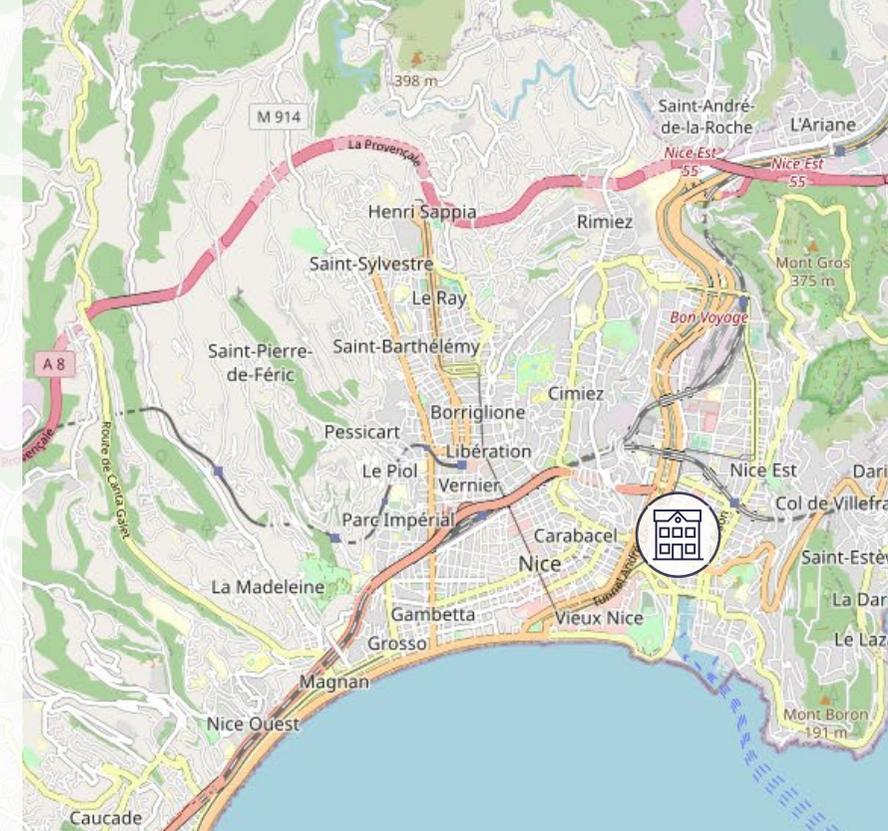
Dispositif fiscal avantageux en VEFA pour une location Pinel ou location meublée mixte (étudiant & saisonnier).

Le quartier est en plein boom avec de nombreux commerces de proximité et le tramway (boulevard de La République). C'est le quartier « tendance » de Nice avec sa proximité du port et de la Vieille Ville et ses nombreux bars et restaurants (rue Bonaparte) appelé le Petit Marais niçois.

Le programme est desservi par la ligne 1 du tramway « arrêt Place Garibaldi » permettant de rejoindre La plus grande Faculté de Nice Saint-Jean d'Angély à trois stations de tramway ainsi que la place Massena, l'avenue Jean Médecin et la gare principale de Nice.

Le projet immobilier est atypique puisqu'il s'agit d'une surélévation d'un immeuble niçois avec rénovation complète des parties communes et des façades ainsi que l'installation d'un ascenseur.

Les appartements de type 2 pièces duplex en dernier étage ont de très belles prestations. Les cuisines et les salles de bains sont entièrement équipées.



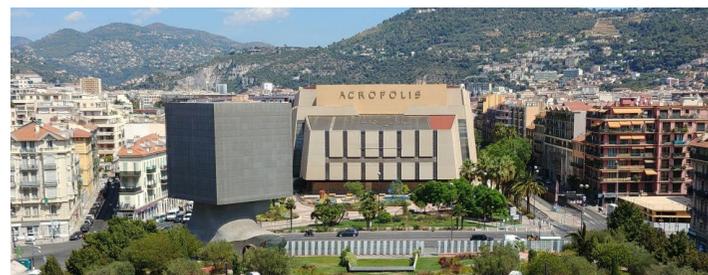
## Voiture

Monaco : 20 km  
Antibes Sophia Antipolis : 30 km  
Cannes : 38 km



## Tramway (ligne 1)

Arrêt « Place Garibaldi » :  
Acropolis : 1 station  
Université Saint Jean d'Angély : 3 stations  
Vieux Nice : 1 station  
Place Massena : 3 stations  
Gare Principale de Nice : 5 Stations



3 Cais de Pierlas  
06300 NICE



# Une situation idéale entre le port, la Vieille Ville et le Palais des Congrès

Le programme Cais de Pierlas est idéalement situé à 50 mètres et en retrait de la rue de la République. C'est une rue très animée avec des commerces de bouche et de nombreuses boutiques. La rue de la République relie la place Garibaldi à Acropolis (ligne de tramway 1). Polyvalent et multifonctionnel, le palais de Congrès et des Expositions de Nice est leader des centres d'expositions de la Côte d'Azur. Il est classé 2ème de France en nombre de congressistes et 3ème en nombre de congrès accueillis.

A cinq minutes à pied de notre programme autour de l'emblématique place du Pin et dans les rues adjacentes de la rue Bonaparte, se trouve le petit Marais Niçois. Cet ancien quartier industriel et populaire connaît un regain d'intérêt depuis quelques années dû à une activité nocturne grandissante. Mais plus loin que les bars et restaurants branchés qui font sa renommée, le quartier est en perpétuelle mutation et en journée, ce sont des dizaines d'adresses mêlant tradition, savoir-faire et avant-gardisme qui séduisent Niçois et touristes.

Idéale, cette adresse apportera aux résidents une vie de quartier conviviale et animée. Les lieux de vie et les principaux centres d'intérêt de Nice sont accessibles en quelques minutes à pied ou en Tramway.



# Le 3 Cais de Pierlas

Le projet immobilier est atypique puisqu'il s'agit d'une surélévation d'un immeuble niçois avec rénovation complète des parties communes et des façades ainsi que l'installation d'un ascenseur.

La surélévation respectera l'esthétique du bâtiment. Côté rue Cais de Pierlas, des balcons indépendants viendront s'aligner aux balcons des étages R+1 et R+2. Côté rue Roquebillière, les appartements bénéficieront d'une terrasse.



## PRESTATIONS

Carrelage 60 cm X 60 cm ou parquet.

Cuisine équipée (meubles hauts et bas, plaque de cuisson, hotte, frigidaire, four combiné grill et micro-ondes).

Salle de bains équipée (receveur de douche extra-plat, paroi vitrée, meuble vasque, miroir lumineux, sèche-serviette).

WC suspendu.

Climatisation.

## VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT (frais réduits)

Une garantie financière d'achèvement.

Une assurance Dommage Ouvrage.

Une garantie Décennale.

Une garantie Biennale.

Valoria Investissements est une entreprise créée en 2017 qui a déjà réalisé et commercialisé plus de 400 logements dans l'ancien réhabilités sur Nice et sa région.

En transformant des bâtiments vétustes et parfois inhabités depuis des années, Valoria Investissements redonne vie à des ensembles immobiliers et fait renaître une vie de quartier sous le soleil de la Méditerranée.

Nous proposons des biens immobiliers de qualité ainsi que de nombreux services pour les investisseurs.



## La recherche de locataire

- Recherche d'un locataire.
- Visite de l'appartement.
- Constitution & étude du dossier,
- Rédaction du bail.
- Etablissement & réalisation de l'état des lieux.



## La gestion du bien

- Gestion du paiement.
- Suivi, encaissement et relance du loyer et des charges.
- Support administratif.
- Gestion et suivi des travaux.



## La gestion du bien en location saisonnière

- Mise en publicité.
- Gestion des réservations.
- Gestion des check-in et check-out.
- Gestion du ménage.
- Achat et gestion du linge et des fournitures.

# Exemples de réalisations

## Promenade

287 promenade des  
Anglais  
06000 Nice



## Côté Fac

26 avenue du Parc  
Robiony  
06000 Nice

## Villa Beatrix

3 avenue Beatrix  
06000 Nice



VALORIA  INVESTISSEMENTS  
Créateur de patrimoine

04 92 10 20 09

2 avenue des Fleurs - 06000 Nice

<https://www.valoria-investissements.com>