

NICE OUEST

IMMO MAGAZINE

VOL.1

**NÉGOCIER UN BIEN
IMMOBILIER, UN
VÉRITABLE CASSE TÊTE**

CONSEILS PAR
JEAN YVES AGOPIAN

LA SÉLECTION DU MOIS

RENCONTRE AVEC L'AGENCE
ATHENA NICE IMMOBILIER
PRESTIGE

**EDITION
LA RESIDENCE
AZURA PARK**



RENCONTRE

Nice Ouest

ATHENA NICE IMMOBILIER PRESTIGE
242 AVENUE DE FABRON
06200 NICE
04.92.01.10.34

WWW.ATHENANICE-IMMO.COM

Registre du commerce : 530368448
Caisse de garantie : FNAIM

imprimé en 2 000 exemplaires

EDITO



Chers lecteurs, Chères lectrices,

Nous avons le plaisir de vous proposer notre toute dernière sélection de biens pour cette année 2017 qui mérite toute votre attention. Nous vous les présentons pour la première fois selon vos envies. Laissez-vous surprendre.

Cette année 2017 a été riche en choix. Nos précédentes sélections nous ont permis de concrétiser les projets de nombreux actifs et natifs de notre région et répondre aux attentes de nombreux clients d'autres départements qui rêvaient de s'installer sur la Côte d'Azur. Entre le rêve et la réalité, il suffisait d'un pas et nous l'avons franchi ensemble.

Notre connaissance du marché immobilier sur Nice ouest est à votre disposition pour vous aider dans vos démarches.

Véritable acteur de ce secteur, nous souhaitons partager avec vous notre expérience, faciliter votre recherche et vous conseiller pour trouver le bien qui sera l'élus pour vos prochaines années. Nos nombreuses références de ventes dans ce secteur vous seront d'une grande assistance dans le choix et la présentation des résidences en fonction de vos critères.

Tous nos biens à la vente font l'objet d'une évaluation et vous garantissent un excellent rapport qualité-prix.

Pour vous proposer un choix plus vaste de biens à la vente, nous nous sommes entourés de + de 450 agences dans les Alpes Maritimes pour vous proposer des biens d'exception.

Nous attachons une grande importance au service client. Pour être performant et vous proposer un service à la hauteur de vos attentes, nous avons besoin de vous connaître et vous rencontrer en agence. Sachez que 90 % de nos clients ayant déménagés cette année ont entrepris cette démarche.

Que vous soyez vendeur ou acheteur, notre objectif est de vous satisfaire et protéger vos intérêts !

Les taux bancaires restent encore bas et attractifs, les prix se sont stabilisés après une baisse notable enregistrée en 2015 et dernier trimestre 2016, alors n'hésitez pas à changer de bien ou devenir enfin propriétaire.

Profitez de cette tendance pour donner vie à vos désirs.

Laissez-vous charmer, laissez-vous tenter,

Bonne découverte à tous.

Jean Yves Agopian


ATHENA NICE IMMOBILIER
Prestige



Sommaire



PAGE 06-09

Découvrez l'Azura Park

Sélection de biens

PAGE 10-11

L'agence ATHENA NICE PRESTIGE

- 08 Vivre à l'Azura Park
- 12 Vue panoramique
- 15 Cuisine américaine
- 16 Proche commerces et mer
- 17 Devenir propriétaire

PAGE 13

L'immersion à 360°

PAGE 14

Négocier un bien immobilier, un véritable casse tête





Azura Park La résidence Prestige de Nice Fabron

L'Azura Park est une résidence située au coeur de Fabron,
au 272 avenue de Fabron.

Cette résidence sécurisée ancienne propriété du Général
GARIBALDI a été construite en 1990.
Elle s'étend sur 34 000m² de terrain.

Le prestige de l'Azura Park

*Cette résidence offre des appartements généreux en surface du 2p au 5p.
La plupart des appartements disposent de vastes terrasses à ciel ouvert et de
jardinières privatives.*

*Construite en retrait de l'avenue de Fabron, cette résidence assure un calme olympien
tout en étant proche des commerces de La Pignata.*

*L'accès à la piscine se mérite. Un petit chemin vous y conduit, prenez le temps pour
contempler les couleurs des plantations et en découvrir ses parfums.*





Nous vous proposons actuellement en exclusivité un 3/4p de 112m2 dans cette résidence.

SELECTION PRESTIGE

Magnifique 3/4P 112M2 entièrement climatisé avec une immense terrasse SUD OUEST en plein soleil, au calme olympien bénéficiant d'une magnifique vue jardin et échappée mer. Laissez-vous séduire par les volumes du séjour double avec sa cuisine us équipée, 3 chambres dont une suite parentale avec salle de douche, wc et dressing, salle de douche avec wc, nombreux placards. Garage double et cave.

On se sent comme dans une villa.

Charges courantes : 6900€/an.

Lots : 122 CL ENERGIE: D

Honoraires d'agence à la charge du vendeur.





Vivre à l'Azura Park

Découvrez deux nouveaux biens exceptionnels à la vente.



3P 81M2 519 000 EUROS

Nous vous proposons un magnifique 3P 81M2 avec 40m2 de terrasse Sud Ouest ET 80m2 de jardins EST et SUD, vue collines et jardins. Séjour de 29m2 exposé Sud, 2 belles chambres, traversant, garage. Rare !

Calme absolu ! Caractère intimiste très appréciable.

Charges courantes : 3500€/an.

Lots : 122 CL ENERGIE: D

Honoraires d'agence à la charge du vendeur



3P 100M2 545 000 EUROS

Disponible à la vente, un magnifique 3P 100M2 (véranda comprise) avec terrasses et jardins env 250m2 agrémentés, en plein soleil, au calme olympien. Vue collines et jardin. Vaste séjour, salle à manger en véranda avec cheminée, 2 belles chambres, salle de bains et salle de douche avec wc, nombreux placards. Garage.

Coin de paradis !

Charges courantes : 4400€/an.

Lots : 122 CL ENERGIE : D

Honoraires d'agence à la charge du vendeur

L'agence

Une entreprise familiale et indépendante, forte d'une expérience de 20 ans. Créée en 2011 par Monsieur Jean-Yves AGOPIAN, figure active pour la valorisation de l'image de la profession, elle est aujourd'hui composée d'une équipe de quatre négociateurs, managée dans le respect des règles d'éthique, de déontologie propre à l'immobilier. L'agence est installée sur les hauteurs de Nice ouest et plus précisément dans le cœur de Nice Fabron, au pôle commercial de la Pignata.

Avec le temps

L'agence ATHENA NICE IMMOBILIER PRESTIGE a pu au fil des années accroître sa notoriété par son professionnalisme et apporter à ses clients une connaissance pointue en droit immobilier et informations du marché local. L'agence est considérée comme spécialiste de la négociation de biens immobiliers sur Nice Ouest. Elle est l'agence de référence en matière d'estimation et vente de biens dans le secteur.

L'agence participe fréquemment à la rédaction d'articles pour plusieurs magazines immobiliers spécialisés sur les tendances du marché immobilier du bassin niçois.

Le choix

Soucieuse de faciliter la concrétisation de projets de vie, l'agence est en mesure de vous proposer une gamme de biens immobiliers étendue et variée grâce à son appartenance à plusieurs groupements : APIMARKET et MLS COTE D'AZUR.

Axée sur le principe de la géolocalisation, l'agence répondra en temps réduit à tous vos besoins en transactions immobilières. Consciente que chaque projet est différent, ses conseillers spécialisés appelés "courtiers dans les pays anglophones" s'adapteront facilement à chaque demande pour veiller au bon déroulement du projet et apporter conseils et bienveillances



L'accompagnement

Il est primordial pour l'agence. L'équipe d'ATHENA NICE IMMOBILIER PRESTIGE vous accompagne dans toutes vos démarches et sera en mesure de trouver les solutions nécessaires pour répondre à vos besoins. Chaque client dispose d'un conseiller attitré avec lequel il pourra partager cette expérience. La vente ou l'achat d'un bien immobilier est un projet qui nécessite un investissement réel en temps de la part de toute l'équipe. L'agence consacre une grande importance à chaque projet de vie et met un point d'honneur à l'opinion de ses clients.

L'agence a souhaité adhérer à un contrôle qualité de ses services auprès d'une société externe : opinion system.

Les dernières technologies

En quête de services exclusifs, l'agence investit chaque année dans les nouvelles technologies au profit de l'immobilier et se distingue par sa volonté d'être différente et vous offrir toujours plus. L'agence se démarque en adoptant la valorisation des biens immobiliers et développe la visite virtuelle à 360° en réalité immersive pour ses biens en exclusivité multi-diffusé MLS COTE D'AZUR.

L'équipe

Jean Yves AGOPIAN

Gérant d' ATHENA NICE IMMOBILIER PRESTIGE. 19 années de métier. Spécialisé dans la valorisation immobilière. En quête de nouvelles technologies. Il y a peu de différence entre une agence et une autre, mais c'est cette différence qui fait tout. Objectif: Partagez sa passion avec son équipe.



Christel SILLAC

Agent commercial

Spécialisée dans le suivi des transactions. Bénéficiez de visites de qualité. Une grande connaissance des techniques de ventes pour favoriser la vente ou l'achat d'un bien.



Nadine PACCIAROTTI

Agent commercial

Spécialisée dans le Home Staging et recherche de solutions pour vendre votre bien dans les meilleurs délais. Un goût prononcé pour la décoration. Spécialisée dans la chasse d'appartements.



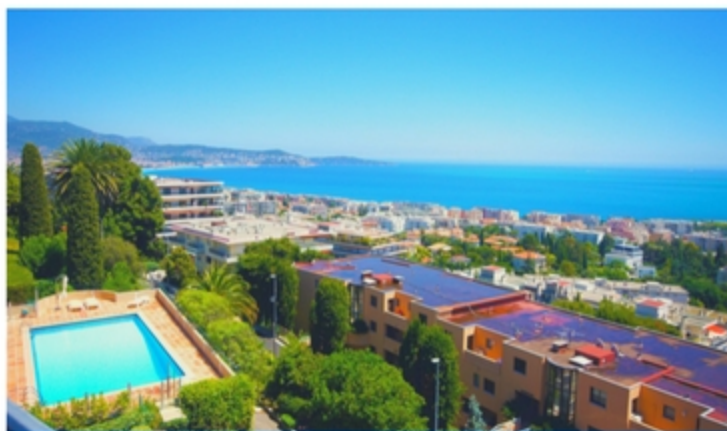
Stéphane MACIA

Agent commercial

Plus de 5 ans d'expériences dans la recherche de biens immobilier sur Nice. Spécialisé dans la chasse d'appartements et la location. Une grande qualité d'écoute.



Vue Panoramique



2P CORNICHE FLEURIE 295 000 EUROS

Dans une petite résidence de prestige, bénéficiant d'un emplacement privilégié en position dominante, avec une vue mer à 180° sur la Baie des Anges, une piscine, un gardien, nous vous proposons ce très beau 2p 40m² en excellent état avec cuisine US, donnant sur une belle terrasse de 14m² exposée SUD, SUD EST, en avant dernier étage. Grand garage en sous-sol + Cave. Nbr de lots:197

Charges courantes : 2160€/an CL ENERGIE: C
Honoraires d'agence à la charge du vendeur



3P LANTERNE 435 000 EUROS

A 2 pas de la mer et des commerces, dans résidence luxueuse avec gardien et parc, Vaste 3p traversant moderne 85m² avec vue mer des 2 côtés, TERRASSE 20m² expo Ouest avec vue mer et TERRASSE 8m² EXPO EST avec magnifique vue mer Cap Férat. Cuisine équipée us luxe, 2 vaste chambres avec placards, Cave. Parking sous-sol.

Au calme. A voir rapidement.

Charges courantes: 2544€/an (tout collectif) CL ENERGIE : D
Honoraires d'agence à la charge du vendeur



3P FABRON 445 000 EUROS

Au cœur de Fabron, dans résidence sécurisée avec piscine et gardien, au calme absolu, splendide 3p de 82m² avec 12m² de terrasse vue jardins et jolie vue mer Cap Férat. Vaste Séjour 30m² avec 2 baies vitrées, cuisine équipée indépendante donnant sur une loggia, 2 chambres avec placards, salle de bains, cave et parking sous-sol. Possibilité de transformation en 4p. Lots : 153 Charges courantes : 3060€/an

CL ENERGIE : D
Honoraires d'agence à la charge du vendeur

L'immersion 360°

Immersion 360

En étant à la fois une série d'images fixes et une animation, une immersion 360 permet aux spectateurs de voir tout autour d'eux à partir d'un point fixe. La démocratisation de la technologie 360, due à la mise sur le marché de caméras et d'appareils photo 360, a permis l'émergence d'une nouvelle façon de visiter des espaces.

Les visites virtuelles que nous proposons sont faites à partir d'images à 360 degrés qui une fois mises ensemble, permettent aux spectateurs une immersion 360 hors du commun.

Comment favorisons-nous l'immersion 360 ?

Être capable de se déplacer point par point de manière virtuelle, sur un site internet est de plus en plus courant dans le milieu de l'immobilier. Sur les sites de quelques agences, il arrive que vous voyiez plusieurs images à 360 degrés en suivant un parcours prédéfini. L'intérêt de telles visites à 360 degrés est évident. Mais il manque toujours quelque chose : le sentiment d'y être vraiment, la sensation d'immersion à 360. Nous avons voulu passer au niveau supérieur en utilisant des casques de réalité virtuelle performants et adaptés selon les besoins.

Pourquoi collaborer avec Athéna Nice Prestige ?

Grâce à notre technologie permettant l'immersion 360, vous serez surpris par ce que vous verrez. L'effet positif est garanti. Nous sommes très fiers d'être la première agence immobilière à Nice à pouvoir proposer ce service à tous nos clients acheteurs et vendeurs.

Les résultats obtenus sont très positifs et nous confortent dans l'idée que la réalité virtuelle est en train de révolutionner le monde de l'immobilier.



Négociez un bien

Qui n'a jamais rencontré des difficultés pour négocier un bien immobilier? Personne !

La négociation d'un bien immobilier est une démarche complexe qui nécessite une connaissance de l'autre et des projets de vies de chacun des partis. Il est possible d'entreprendre cette démarche seul ou en faisant appel à un professionnel mandaté à cet effet. Une mauvaise négociation pourra vous laisser un goût amer très facilement. (Achat à un prix trop cher, appartement vendu à un autre acheteur).

Quand on entreprend une démarche d'achat ou de vente, on passe par de nombreuses étapes parfois lourdes en temps et en investissement. Ne serait-il pas regrettable de passer à côté de son projet pour une mauvaise connaissance de cette démarche ?

Que pense l'acheteur ?

Pour un acheteur, un bien immobilier est toujours trop cher et au-dessus du prix du marché. Son objectif n°1 est de faire une bonne affaire. Il va sûrement tenter une négociation inférieure à son budget de départ et peut dans la plus part des cas, être en mesure de remonter jusqu'à un certain point sur son offre initiale. Le vendeur de pap ne dispose pas de cette information, et il ne la connaîtra pas puisque l'acquéreur ne se confiera pas. Dans ce cas précis, le recours à un agent immobilier lui aurait été d'une grande aide car il lui aurait permis de connaître la réponse.

Un professionnel de l'immobilier est en mesure de sonder son client, il le fait dès le début de la recherche.



Cependant, même si ces informations sont connues par l'agent, il ne faut pas croire pour autant qu'un acquéreur investira forcément le budget prévu au départ.

Une offre d'achat à un prix inférieur est souvent émise en fonction de plusieurs éléments manquants dans le bien vendu. Un acquéreur est amené de plus en plus souvent à accompagner son offre d'une explication. Sa rédaction est primordiale pour convaincre et doit être écrite de manière objective et constructive pour éviter de heurter le vendeur. Dans la plus part des cas, une contre-offre est émise des vendeurs. La décision reviendra à l'acquéreur de l'accepter ou non, ou d'émettre une dernière contre-offre.

Émettre une offre à un prix inférieur, quel sont les risques encourus pour un acquéreur?

En fonction de la difficulté de votre recherche, il faut faire très attention au montant que vous allez proposer. J'ai vu à plusieurs reprises des clients émettre des offres à des prix inférieurs pour jouer, et tenter de gagner 5 000€ ou 10 000€ sur un bien dont ils avaient eu un coup de cœur, pensant qu'au pire des cas ils remonteraient au moment de la contre-offre. Malheureusement, personne n'est à l'abri de se voir passer un bien sur le nez et de réduire à néant votre projet.

En résumé, je conseille toujours à mes clients d'émettre une offre ferme à un montant défini au maximum souhaité et de leurs possibilités pour éviter toutes désillusions et déceptions par la suite.

Jean Yves AGOPIAN

Cuisine Américaine

3P CORNICHE FLEURIE 309 000 EUROS

Dans résidence sécurisée récente, VERITABLE COUP DE COEUR pour ce grand 2 pièces entièrement rénové bénéficiant d'un séjour avec cuisine US haut de gamme entièrement équipée donnant sur une terrasse exposée Ouest, spacieuse chambre avec salle de douche et rangements, salle de bains et WC indépendant. Parking en sous-sol.

Charges courantes: 1260€/an

CL ENERGIE:D

Honoraires d'agence à la charge du vendeur



4P CORNICHE FLEURIE 369 000 EUROS

Dans résidence de standing sécurisée avec gardien, piscine, espace de jeux, magnifique 4 pièces traversant de 80m2 en étage, calme et lumineux, exposé sud ouest avec vue dégagée sur les collines et aperçu mer, terrasse profonde, une belle cuisine ouverte sur un grand séjour de 30m2, 3 chambres, salle de bains et wc indépendant. garage fermé avec des rangements. A voir absolument!!! Charges courantes: 1560€/an.

CL.ENERGIE : D

Honoraires d'agence à la charge du vendeur



2P BELLET 231 000 EUROS

Dans résidence neuve aux normes BBC, de très bon standing, magnifique 2p dernier étage, lumineux, expo OUEST, vue dégagée collines et échappée mer, calme absolu, le séjour et la chambre donnent sur une grande terrasse de 14m2, état neuf, cuisine équipée. Venez apprécier la douceur de vivre des collines de Nice Ouest. Une cave et 2 parkings viennent compléter ce bien. Idéal premier achat ou résidence secondaire. Lots: 93

Charges courantes: 1000€/an. CL ENERGIE : A

Honoraires d'agence à la charge du vendeur



Proche Mer ou Commerces



2P CIMIEZ 265 000 EUROS

Dans résidence prestige avec restaurant et gardien accueil 6/7 de 7H30 à 19H00, en pleine végétation luxuriante, Nous vous proposons un 3P 62M2 avec terrasse en plein soleil, au calme olympien bénéficiant d'une magnifique vue mer et montagne. Laissez vous séduire par le par son séjour avec cuisine us, 2 chambres avec une vue mer, wc et placard, salle de douche séparé,cave. Prestations tous confort. salle de musculation. Charges courantes: 4672€/an. CL ENERGIE: D Honoraires d'agence à la charge du vendeur



4P BAS FABRON 599 000 EUROS

Proche mer, splendide et vaste 4p 118m2 avec jardin non attenant,en 1er étage d'une villa d'architecte, vaste séjour 42m2 avec cheminée donnant sur balcon et terrasse exposée sud-ouest, cuisine équipée, 3 ch sur balcons, 1 salle de bains avec wc, 1 salle d'eau dans une chambre, wc, clim réversible, chauffage coll, stores et volets électriques, nbreux rangements, buanderie + loggia séchoir, cave dble, parking ss sol,parking extérieur. Lots: 3 Charges courantes: 3600€/an CL ENERGIE : A Honoraires d'agence à la charge du vendeur



4/5P LANTERNE 549 000 EUROS

Dans résidence luxueuse , avec gardien, piscine, tennis, club house,magnifique 4/5P de 122M2 AVEC 200M2 DE TERRASSE ET JARDIN au calme absolu, expo SUD EST, vaste séjour de 54M2, 3 chambres, dont une avec salle de bains privative.Nombreux rangements, cuisine indép, pouvant s'ouvrir sur le séjour. Toutes les pièces donnent sur l'extérieur. 1 cave et 2 stationnements en sous sol. Charges courantes: 5400€/An Lots:627 CL ENERGIE : E Honoraires d'agence à la charge du vendeur

Devenir Propriétaire

1P SAINTE MARGUERITE 158 000 EUROS

Dans résidence sécurisée récente, sous garantie décennale, MAGNIFIQUE studio de 30.27 m² bénéficiant d'une profonde terrasse de 12.17 m² exposée Sud-Ouest. Dominant, calme, aucun vis-à-vis. Belle vue dégagée collines et mer. Cave sur le palier. Stationnement facile aux pieds de la résidence. Nombre de lots principaux: 34
Charges courantes: 840€/AN A voir au plus vite !!!
CL ENERGIE: C
Honoraires d'agence à la charge du vendeur



3P SAINT ISIDORE 239 000 EUROS

Joli appartement 3 pièces 53 m² dans résidence récente sécurisée de 2009 à Saint Isidore en excellent état. Appartement très bien agencé. Comprenant : entrée, séjour avec cuisine US en parfait état, deux chambres dont une petite, salle de bains et wc. Un parking sous sol complète ce bien . A proximité des commerces écoles et transports. A voir rapidement !!! Lots : N.C
Charges courantes : 1080€/an. CL ENERGIE: C
Honoraires d'agence à la charge du vendeur



4P ARENAS 195 000 EUROS

Dans une résidence fermée et sécurisée, avec gardien, proches des commerces, plages et futur tramway. Nous vous proposons un vaste 4 pièces de 79m², au 5ième étage avec ascenseur, l'appartement est composé d'un séjour lumineux de 26m² avec cuisine semi ouverte de 12m² (cuisine US possible) donnant sur une terrasse, 3 chambres, d'une salle d'eau et d'un WC indépendant. Une cave et garage complètent ce bien. Charges courantes: 2040/an CL ENERGIE : D
Honoraires d'agence à la charge du vendeur





ATHENA NICE IMMOBILIER

Prestige

SUIVEZ-NOUS SUR FACEBOOK ET YOUTUBE



242 AV DE FABRON 06200 NICE / 04.92.01.10.34 WWW.ATHENANICE-IMMO.COM



A VOTRE SERVICE

*Athena Nice Immobilier
Prestige*

SPÉCIALISTE NICE OUEST

242 AV DE FABRON 06200 NICE / 04.92.01.10.34 WWW.ATHENANICE-IMMO.COM