



**VILLA DE 280M<sup>2</sup> AVEC FORTE CONSTRUCTIBILITÉ RÉSIDUELLE  
EZE MOYENNE CORNICHE**



# EZE MOYENNE CORNICHE

## VILLA DE 280M<sup>2</sup> AVEC FORTE CONSTRUCTIBILITÉ RÉSIDUELLE

3 000 000 €

HAI (Honoraires d'Agence Inclus)

Très rare propriété à 5 min de Monaco.  
Enorme potentiel !

Villa actuelle: 280m<sup>2</sup>  
Terrain: 3.500m<sup>2</sup>

Certificat d'Urbanisme Positif délivré en Janvier 2025 !

- Démolition-Reconstruction d'une villa individuelle
- Emprise au sol de 436m<sup>2</sup> comportant deux niveaux d'habitation ainsi qu'un sous-sol partiel dédié au stationnement
- Surface totale nette utile de 1150m<sup>2</sup> sur 3 niveaux

Étude de faisabilité d'architecte sur demande.

Données chiffrées:

- Valeur après extension ou construction: 16M€-18M€
- Coût estimé des travaux: 6M€
- Valeur résiduelle du terrain: 10M€-12M€
- Prix demandé: 4.9M€

Spécificités:

- Voisin directe de la très prestigieuse propriété "Le Château Balzan" (en vente pour 300M€ !)
- Calme absolu et chants des oiseaux
- Voie sans issue
- Absolument aucun vis-à-vis
- Luminosité totale
- Magnifique vue mer, Mala et nature
- Vue garantie car zone boisée classée



280 m<sup>2</sup>  
Surface habitable



3500 m<sup>2</sup>  
Surface terrain



6  
Pièces



3  
Chambres



3  
Nombre d'étages

# Vente - Villa

3 000 000 €

HAI (Honoraires d'Agence Inclus)

VV382

06360,Èze,88ChemindeToscane Supérieur

## Informations

Taxefoncière : 2600€/an

Construit en : 1983

Exposition : Sud

Vue : Panoramique,Mer, Collines

Surface : 280 m<sup>2</sup>

Eaux usées : Fosse septique

Énergie de chauffage : Electrique

Surface terrain : 3500 m<sup>2</sup>

Eau chaude : Chauffe-eau

Type de chauffage : Au sol

## Prestations

## Surfaces

Entrée

Buanderie

3 Chambres

Non exploité, 100 m<sup>2</sup>

Garage

2 Séjours

Loggia

2 Salles de bains

3 Terrasses, 70 m<sup>2</sup>

Terrain, 3500 m<sup>2</sup>

Salle à manger

Patio

3 Toilettes

3 Parkings extérieurs

## Proximités

Aéroport, 20 minutes

Mer, 10 minutes

Golf, 15 minutes

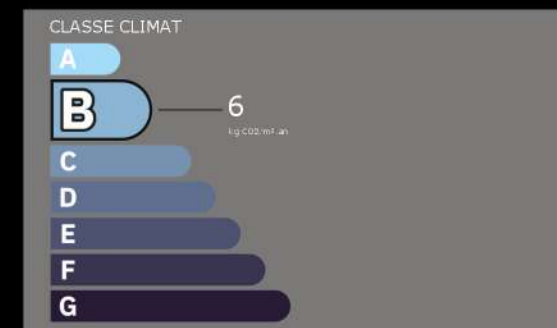
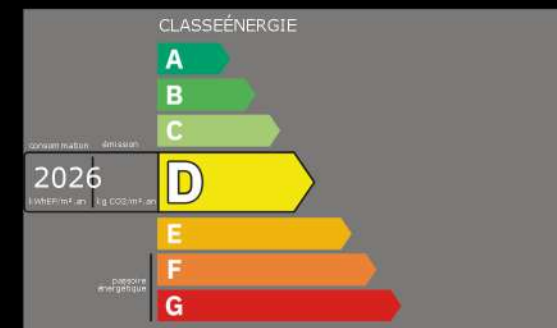
Autoroute, 5 minutes

Supermarché, 5 minutes

Commerces, 5 minutes

Tennis, 5 minutes

## Diagnostics



Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 1600 € et 2200 par an (abonnement compris)

Prix moyens des énergies indexées au 01/01/2021

## CONTACTEZ-NOUS

07 69 94 93 38

contact@villanovaluxury.com

villanovaluxury.com

# EZE MOYENNE CORNICHE

## 280M<sup>2</sup> VILLA WITH HIGH RESIDUAL BUILDING POTENTIAL

**3,000,000 €**

Agency fees included

Very rare property 5 min from Monaco.  
Huge potential!

Current villa: 280m<sup>2</sup>  
Land: 3.500m<sup>2</sup>

Positive planning certificate issued in January 2025 !

- Demolition-Reconstruction of a detached villa
- 436m<sup>2</sup> floor area with two levels of living space and a partial basement for parking
- Total net floor area of 1150m<sup>2</sup> over 3 levels

Architectural feasibility study on request.

Key figures:

- Value after extension or construction: €16M-€18M
- Estimated cost of works: €6M
- Residual land value: €10M-€12M
- Asking price: €4,9M

Special features:

- Direct neighbor of the very prestigious property "Le Château Balzan" (for sale for 300M€!)
- Absolute peace and birdsong
- Dead-end road
- Completely unoverlooked
- Total brightness
- Magnificent sea, Mala and nature views
- View guaranteed because of wooded area



280 m<sup>2</sup>  
Living area



3500 m<sup>2</sup>  
Plot of land area



6  
Rooms



3  
Bedrooms



3  
Number of floors

# Sale - Villa

VV382

06360,Èze,88ChemindeToscane Supérieur

3,000,000 €

Agency fees included

## Details

Property tax: 2,600 €/yearly

Built in: 1983

Orientation: South

View: Panoramic,Sea, Hills

Area: 280 m<sup>2</sup>

Waste water: Septic tank

Heating type: Electric

Plot of land area: 3500 m<sup>2</sup>

Hot water: Hot water

tank Heating device:

Underfloor

## Services

## Areas

Entrance  
Laundry room

3 Bedrooms

Not used, 100 m<sup>2</sup>

Garage

2 Living rooms/dining area

Loggia

2 Bathrooms

3 Terraces, 70 m<sup>2</sup>

Land, 3500 m<sup>2</sup>

Dining room

Patio

3 Lavatories

3 Outdoor parkings

## Proximities

Airport, 20minutes

Sea, 10 minutes

Golf, 15 minutes

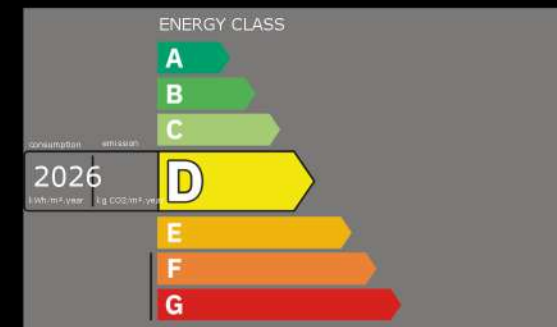
Highway, 5 minutes

Supermarket, 5 minutes

Shops, 5 minutes

Tennis, 5 minutes

## Diagnostics



Estimated annual energy costs for standard use : between 1600 € and 2200 per year (including subscription)

Average energy prices indexed to 01/01/2021

## CONTACTEZ-NOUS

07 69 94 93 38

contact@villanovaluxury.com

villanovaluxury.com











