



## NICE CYRNOS: VILLA JUMELÉE 4P 72M<sup>2</sup> - TERRASSE ET PARKING 500 000 €

NICE CYRNOS: Appartement-villa mitoyenne 4P, dans le quartier prisé et résidentiel de Cynros, à seulement 400 mètres du boulevard Cessole, cet appartement villa au charme provençal est un véritable havre de paix.

Niché au cœur d'une copropriété intimiste composée de cinq mas provençaux, il offre un cadre de vie rare, entre verdure, calme absolu et proximité urbaine.

Description du bien:

Construit en 1987, ce duplex traversant Sud/Nord, bénéficie d'une belle luminosité et d'une atmosphère chaleureuse.

Rez-de-jardin :

Entrée Cuisine indépendante aménagée, entièrement équipée et donnant sur une première terrasse.

Séjour avec espace salon et salle à manger, agrémenté d'une cheminée avec insert .

Accès direct à une terrasse plein Sud de 20 m<sup>2</sup>, idéale pour les repas en extérieur ou les moments de détente.

Toilettes indépendantes avec lave main et fenêtre.

Accès intérieur à un rare sous-sol sain de 42 m<sup>2</sup>, parfait pour du rangement, un atelier ou une buanderie.

L'ensemble Séjour + Cuisine + Entrée peut être réuni pour former un bel espace de vie ouvert de 34 m<sup>2</sup>

À l'étage :

3 chambres lumineuses avec vues dégagées sur la verdure ou la ville.

Salle de bains avec fenêtre équipée d'une baignoire/douche

Deuxième toilette indépendant

⚙️ Prestations & confort : Menuiseries aluminium double vitrage récentes, avec excellente isolation thermique, Isolation des murs et du grenier (laine de verre)

Diagnostics Consommation Énergétique en C et Emissions Gaz à effet de serre en A

Electricité parfaitement aux normes

Volets en résine et aluminium au rez-de-jardin

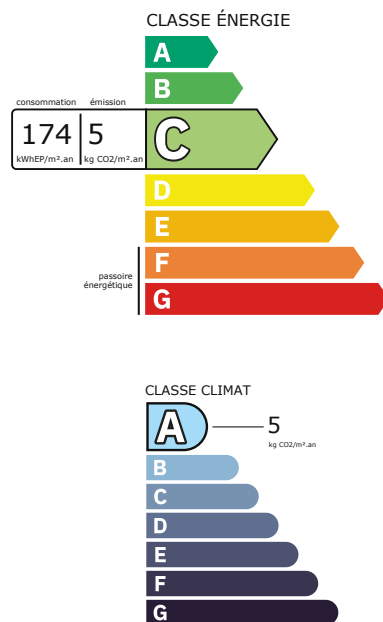
Porte d'entrée blindée et portes intérieures en chêne

Chauffage individuel Parking couvert privatif dans un espace commun sécurisé,

### Informations

Référence	1396
Ville	Nice
Quartier	Cessole
Pièces	4
Niveaux	2
État	Bon état
Construit en	1988
Moyen de chauffage	Individuel
Eaux usées	Tout à l'égout
Eau chaude	Individuelle Chauffe-eau
«Loi Carrez»	72 m <sup>2</sup>
Charges	109 €/mois
Taxe foncière	1 896 €/an
Exposition	Nord, Sud
Vue	Dégagée, Collines

### Diagnostics



accessible par porte de garage télécommandée

Environnement & copropriété :

Petite copropriété de charme, entretenue et arborée Oliviers centenaires et végétation luxuriante

Calme absolu, chant des oiseaux, ambiance campagne à la ville

Faibles charges : 109 euros/mois

Ne laissez pas passer cette propriété qui allie charme, confort et tranquillité à deux pas du centre-ville.

#### Surfaces

1 Chambre (11 m<sup>2</sup>)  
1 Salle de bains (4 m<sup>2</sup>)  
2 Toiletttes (2.5 m<sup>2</sup>)  
1 Parking (15 m<sup>2</sup>)  
1 Terrasse (24 m<sup>2</sup>)  
1 Chambre (9 m<sup>2</sup>)  
1 Chambre (8 m<sup>2</sup>)  
1 Terrasse (20 m<sup>2</sup>)  
1 Séjour (23 m<sup>2</sup>)  
1 Cuisine (8 m<sup>2</sup>)  
1 Sous-sol (42 m<sup>2</sup>)

#### Prestations

Cheminée  
Double vitrage  
Porte blindée

#### Proximités

Bus  
Commerces  
École primaire  
Salle de sport  
Supermarché



