



NICE CESSOLE "SOFIA" 3P 70 M² - AVANT DERNIER ÉTAGE 350 000 €

Nice LIBERATION - bas Cessole : EXCLUSIVITE, venez tomber sous le charme de « Sofia » ce superbe 3 pièces coup de cœur de 70 m² à l'avant dernier étage avec ascenseur d'un superbe immeuble bourgeois de 1922.

Le quartier est proche de tout à pied, très bien desservi par les bus, vous y trouverez tous les commerces de proximité nécessaires, la gare du Sud, le marché, le tramway et la gare SNCF à environ 10 minutes à pied.

L'immeuble bénéficie d'une façade neuve, de parties communes en parfait état du plus bel effet avec une double porte pour plus de sécurité, et d'un voisinage très majoritairement composé de propriétaires.

« Sofia » est très lumineux et très calme pour du centre-ville, car il donne sur une petite rue avec très peu de passage.

Le séjour est exposé Sud mais aussi Nord, il est traversant avec des fenêtres des 2 côtés. Il offre de beaux volumes, une hauteur sous plafond de plus de 3 mètres avec de belles moulures et de nombreux rangements dont le magnifique ensemble étagère qui vous sera offert avec l'appartement.

La cuisine quant à elle est grande, très aménagée, elle reste équipée et possède un plan de travail en granit noir, le must.

La salle de bains est rénovée, elle offre des rangements et une fenêtre pour votre plus grand confort.

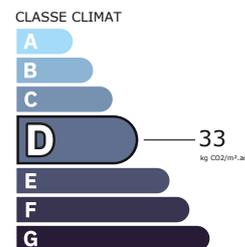
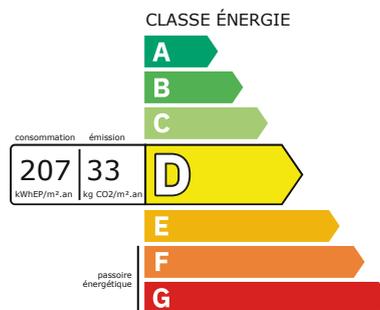
Les 2 chambres sont de bonne taille, la 2e n'a pas été photographiée mais elle possède une belle cheminée d'origine, la première offre un mur entier de rangement / dressing.

Climatisation, double vitrage, porte blindée, nombreux rangements, moulures au plafond, parquet massif d'origine, c'est un appartement qui plaira aux amoureux de l'ancien et ceux qui souhaitent pouvoir tout faire à pieds, donnant sur une rue calme

Informations

Référence	AM413-SOFIA
Ville	Nice
Quartier	Cessole
Pièces	3
Étage	4ème / 5
État	Excellent état
Construit en	1922
Chauffage	Gaz Radiateur Collectif
Eaux usées	Tout à l'égout
Eau chaude	Individuelle Chauffe-eau
«Loi Carrez»	70 m ²
Charges	190 €/mois
Taxe foncière	1 320 €/an
Disponibilité	Libre
Exposition	Sud-est, Nord-ouest

Diagnostics



mais dans un quartier vivant et animé, avec ses restaurants et son fameux marché de la Libération.

Une grande cave saine complète ce bien. Parking possible à l'achat ou à la location.

Classe énergie D - Copropriété de 18 lots principaux - Charges mensuelles 190€ incluant chauffage - Taxe foncière 1320 € - Pas de procédure en cours à notre connaissance.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques <http://georisques.gouv.fr>

Surfaces

1 Séjour (17 m²)
1 Cuisine (17 m²)
1 Chambre (12.2 m²)
1 Chambre (12.1 m²)
1 Entrée
1 Salle de bains / toilettes (4.7 m²)
1 Cave

Prestations

Air conditionné
Double vitrage
Volets roulants électriques
Ascenseur
Interphone
Porte blindée

Proximités

Bus
Centre ville
Cinéma
Commerces
Crèche
École primaire
École secondaire
Garderie
Gare
Gare TGV
Parc
Parking public
Piscine publique
Route principale
Salle de sport
Supermarché
Taxi
Tram
Université



