



## NICE ST SYLVESTRE "JOSEPH" 3P 64M<sup>2</sup> - BALCON - GARAGE 260 000 €

NICE ST SYLVESTRE: EXCLUSIVITÉ Avenue Cyrille Besset, sens unique et peu de passage qui apporte calme et tranquillité, proche de toutes les commodités : supermarchés, primeur, boulangerie, boucherie, cabinet de soins médicaux et paramédicaux, pharmacie, fleuriste, jardin d'enfants, parc, ..., écoles, crèches, collège, lycée, et accès rapide vers l'autoroute.

Ici, nous vous présentons "JOSEPH": un appartement lumineux de 3 pièces 64m<sup>2</sup>, au 2ème étage sur 6 avec ascenseur, équipé du double vitrage et de volets électriques. Il se compose d'une entrée desservant une première chambre avec un grand placard, une salle de douche, un WC séparé ainsi qu'un cellier.

Nous arrivons ensuite sur l'agréable pièce à vivre de 27m<sup>2</sup> avec sa grande cuisine moderne, équipée et ouverte pour partager des moments conviviaux. Un balcon de 6.5m<sup>2</sup> vient dans le prolongement du séjour et de la seconde chambre avec placard intégré, bénéficiant d'une double exposition ouest et nord par ses deux fenêtres.

Le bien fait partie d'une petite copropriété des années 1960 très bien tenue avec des parties communes ravalées. POSSIBILITE d'acquérir un garage fermé à 30 000 euros en supplément.

Que vous soyez une famille avec enfant, de jeunes actifs ou retraités, JOSEPH est fait pour vous!

Classe énergie E - Copropriété de 38 lots principaux - Charges annuelles 2400€ (comprenant eau chaude, eau froide, chauffage collectif) - Commission charge vendeur - Taxe foncière 1084€ - 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/cuisine (27.4 m<sup>2</sup>)  
1 Chambre (12.7 m<sup>2</sup>)  
1 Chambre (11.4 m<sup>2</sup>)  
1 Couloir (6 m<sup>2</sup>)  
1 Toilettes (1.4 m<sup>2</sup>)  
1 Salle de douche (3.4 m<sup>2</sup>)  
1 Cellier (1.5 m<sup>2</sup>)  
1 Balcon (6.5 m<sup>2</sup>)  
1 Cave  
1 Garage

### Prestations

Double vitrage  
Fenêtres coulissantes  
Volets roulants électriques  
Ascenseur  
Fibre optique  
Interphone  
Porte blindée

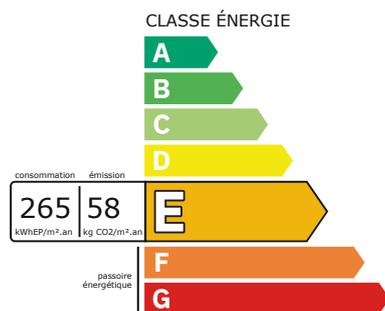
### Proximités

Autoroute  
Bus  
Centre ville  
Cinéma  
Commerces  
Crèche  
École primaire  
École secondaire

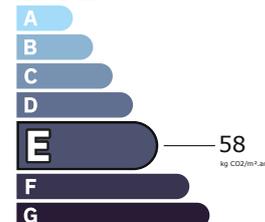
### Informations

<b>Référence</b>	SP241-JOSEPH
<b>Ville</b>	Nice
<b>Quartier</b>	Saint Sylvestre
<b>Pièces</b>	3
<b>Étage</b>	2ème / 6
<b>État</b>	Bon état
<b>Charges</b>	245 €/mois
<b>Taxe foncière</b>	1 021 €
<b>«Loi Carrez»</b>	64 m <sup>2</sup>
<b>Disponibilité</b>	Libre
<b>Construit en</b>	1965
<b>Chauffage</b>	Gaz Radiateur Collectif
<b>Eaux usées</b>	Tout à l'égout
<b>Eau chaude</b>	Collective Chaudière
<b>Exposition</b>	Ouest
<b>Vue</b>	Collines

### Diagnostics



### CLASSE CLIMAT



Gare  
Gare TGV  
Hôpital/clinique  
Médecin  
Parc  
Parking public  
Piscine publique  
Route principale  
Salle de sport  
Supermarché  
Taxi  
Tennis  
Université



