



**LA TRINITÉ CENTRE - "LEANA" 3P 77M<sup>2</sup> - TERRASSE - GARAGE  
210 000 €**

LA TRINITÉ CENTRE VILLE : EXCLUSIVITÉ

Venez découvrir "Leana", cet agréable 3P de 77m<sup>2</sup>, situé dans une résidence très bien tenue et sécurisée.

"Leana" est très bien desservie par les bus, trains et bientôt tramway.

Tous les commerces et commodités sont à proximités, tels que Auchan, la Poste, les écoles, pharmacie, boulangerie, mairie...

L'accès à l'autoroute est très proche pour ceux travaillant vers Monaco et dans la direction de Cannes.

Le centre ville de Nice est à moins de 15 min par la pénétrante.

Une valorisation de la ville est prévue par des aménagements et embellissements, comme la végétalisation des principaux axes routiers et une piste cyclable et piétons sécurisée reliant le centre ville de Nice.

L'appartement traversant exposé Ouest coté séjour, cuisine, terrasse fermée et Est coté chambres, offre de beaux volumes.

L'entrée dessert toutes les pièces, le vaste séjour donne sur une confortable terrasse fermée qui s'ouvre entièrement, la cuisine attenante au séjour reste aménagée et équipée, le coin nuit est bien séparé, les 2 chambres sont spacieuses avec placards, une salle d'eau, un WC indépendant.

Cet appartement est en bon état général, un léger rafraîchissement à prévoir, afin de le moderniser et vous l'approprier.

Climatisation, double vitrage, volets roulants électriques, fibre, rangements : tout est là pour votre plus grand confort.

Un garage (box fermé) avec électricité est possible en sus.

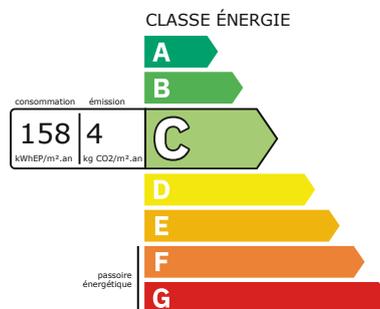
Le ravalement de façade, dont le coût à été entièrement payé va être fait.

Classe énergie C - Faibles Charges 140€/mois incluant eau froide, entretien des

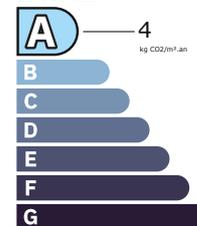
Informations

<b>Référence</b>	YR286-LEANA
<b>Ville</b>	La Trinité
<b>Pièces</b>	3
<b>Étage</b>	1er / 3
<b>État</b>	Bon état
<b>Charges</b>	140 €/mois
<b>Taxe foncière</b>	1 636 €
<b>«Loi Carrez»</b>	77 m <sup>2</sup>
<b>Disponibilité</b>	Libre
<b>Construit en</b>	1991
<b>Chauffage</b>	Pompe à chaleur Climatisation Individuel
<b>Eaux usées</b>	Tout à l'égout
<b>Eau chaude</b>	Individuelle Chauffe-eau
<b>Exposition</b>	Est, Ouest

Diagnostics



CLASSE CLIMAT



parties communes, espaces vert... - Taxe Foncière 1636€/an - 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 Entrée (6.3 m<sup>2</sup>)  
1 Séjour (26 m<sup>2</sup>)  
1 Cuisine (8 m<sup>2</sup>)  
1 Chambre (14.5 m<sup>2</sup>)  
1 Chambre (12 m<sup>2</sup>)  
1 Salle de douche (4 m<sup>2</sup>)  
1 Toilettes (2 m<sup>2</sup>)  
1 Dégagement (3.3 m<sup>2</sup>)  
1 Terrasse (9 m<sup>2</sup>)  
1 Garage

#### Prestations

Air conditionné  
Double vitrage  
Fenêtres coulissantes  
Volets roulants électriques  
Fibre optique  
Interphone

#### Proximités

Autoroute  
Bus  
Centre ville  
Commerces  
Crèche  
École primaire  
École secondaire  
Gare  
Parking public  
Route principale  
Supermarché

