



## NICE GAIRAUT "DEBORAH" 3P 94M<sup>2</sup> - APERÇU MER - TERRASSE 599 000 €

NICE HAUT CHAMBRUN /BAS GAIRAUT : EXCLUSIVITÉ, Venez tomber sous le charme de notre nouveau coup de cœur, "Déborah" vaste 3 pièces d'environ 94m<sup>2</sup>, au calme, lumineux possédant deux grandes terrasses (55m<sup>2</sup> en tout!) et la vue sur la mer ! L'appartement, en parfait état, se situe au 5e et dernier étage avec ascenseur d'une copropriété de haut standing signée Bartolotta, architecte de renom ; Ces constructions sont appréciées pour leurs agencements optimisés avec de nombreux rangements et leur marbre du plus bel effet, très facile d'entretien. Cette résidence vous offre en plus la vidéo surveillance, la piscine, et la chance de n'être que 2 sur le palier pour plus de tranquillité. L'immeuble est très bien habité et entretenu. Aucun travaux à prévoir.

La localisation est recherchée et reconnue pour sa qualité de vie et de voisinage : vous serez à proximité des commodités, des transports, des bonnes écoles et de l'entrée d'autoroute A8. "Déborah" est un appartement spacieux, très agréable à vivre avec de beaux volumes sans aucune perte de place. Vous profiterez d'un bel espace de vie d'environ 30m<sup>2</sup> ouvrant sur une profonde terrasse d'environ 35m<sup>2</sup> avec vue dégagée sur la ville et la mer tout en bénéficiant de la lumière grâce à son exposition Sud-Ouest, soleil toute l'après-midi.

Cette pièce à vivre communique avec la cuisine de l'autre côté, qui vous offre une table pour 4 personnes, idéale pour prendre le petit déjeuner avec le soleil du matin par exemple.

L'appartement est donc traversant, ce qui vous permettra de profiter d'une seconde terrasse, également profonde, d'environ 20m<sup>2</sup> avec vue dégagée sur les collines, le Regina et le soleil du matin.

Posséder 2 terrasses de la sorte est un immense atout, car vous pourrez profiter du soleil ou de l'ombre à tout moment de la journée, été comme hiver. Ces 2 terrasses raviront les amoureux des plantes, et vous offriront la possibilité de vivre dans un cadre bucolique. Ici, les propriétaires y ont mis de belles essences méditerranéennes, palmiers, oranger, citronnier, à vous de meubler et de décorer ces 2 terrasses recouvertes de teck en fonction de vos goûts et de vos besoins.

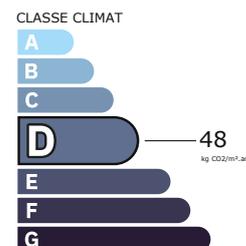
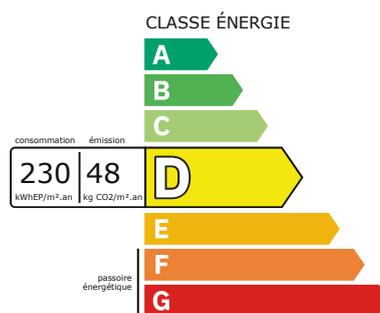
La pièce de vie est bien séparée de la partie nuit où vous y trouverez deux chambres très spacieuses, chacune étant munie de sa propre salle de douche et de son propre dressing, le tout en parfait état et de très bonne qualité.

Double vitrage, climatisation réversible, volets roulants électriques, fibre optique.

### Informations

<b>Référence</b>	MN284-DEBORAH
<b>Ville</b>	Nice
<b>Quartier</b>	Gairaut
<b>Pièces</b>	3
<b>Étage</b>	5ème / 5
<b>État</b>	Excellent état
<b>Construit en</b>	1961
<b>Chauffage</b>	Gaz Radiateur Collectif
<b>Eaux usées</b>	Tout à l'égout
<b>Eau chaude</b>	Collective Chaudière
<b>«Loi Carrez»</b>	94 m <sup>2</sup>
<b>Charges</b>	350 €/mois
<b>Taxe foncière</b>	2 294 €/an
<b>Disponibilité</b>	Libre
<b>Exposition</b>	Nord-est, Sud-ouest
<b>Vue</b>	Dégagée, Mer, Collines, Ville

### Diagnostics



Une cave et un garage fermé avec porte électrique complètent ce bien rare.  
Classe énergie D - Copropriété de 43 lots principaux - Charges 350€ par mois  
incluant eau froide, eau chaude, chauffage, piscine etc. - Taxe foncière 2294€ - Pas  
de procédure en cours.

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

#### Surfaces

1 Entrée (9 m<sup>2</sup>)  
1 Séjour (31 m<sup>2</sup>)  
1 Couloir (2.3 m<sup>2</sup>)  
1 Cuisine (9.4 m<sup>2</sup>)  
1 Chambre (14 m<sup>2</sup>)  
1 Salle de douche (5 m<sup>2</sup>)  
1 Chambre (13 m<sup>2</sup>)  
1 Dressing (5 m<sup>2</sup>)  
1 Salle de douche / toilettes (3.5 m<sup>2</sup>)  
1 Toilettes (1.2 m<sup>2</sup>)  
1 Terrasse  
1 Terrasse  
1 Cave  
1 Garage

#### Prestations

Double vitrage  
Internet  
Ascenseur  
Fibre optique  
Interphone  
Piscine

#### Proximités

Autoroute  
Bus  
Centre ville  
Commerces  
Crèche  
École primaire  
École secondaire  
Garderie  
Hôpital/clinique  
Médecin  
Parc  
Route principale  
Salle de sport  
Supermarché  
Taxi  
Tennis  
Tram





