



NICE STE MARGUERITE "LOUIS" 3P 65M<sup>2</sup> - CALME - TERRASSE - PARKING - EXPOSITION SUD-OUEST  
350 000 €

NICE STE MARGUERITE : EXCLUSIVITÉ

Véritable COUP DE COEUR pour "Louis" ce magnifique 3P de 65m<sup>2</sup> en excellent état avec une terrasse spacieuse offrant une belle vue dégagée.

Situé dans un quartier résidentiel en plein essor, dans une résidence très récente (2019) fermée et sécurisée, à l'environnement apaisant et verdoyant.

Tout en étant parfaitement au calme, vous serez à proximité de toutes les commodités ; écoles, crèches, commerces, tramway, bus, accès voie Mathis, accès autoroutier...

L'appartement est très lumineux, grâce à son exposition Sud-Ouest.

"Louis" est très bien conçu avec sa distribution optimale des pièces, sans perte de place.

La cuisine est ouverte sur le séjour créant un espace de vie convivial de 30m<sup>2</sup>, ouvrant sur une terrasse de 14m<sup>2</sup>, parfait pour vos moments de détente.

Le coin nuit est séparé du séjour pour plus d'intimité.

Les deux chambres sont de bonnes tailles avec rangements.

La salle d'eau possède une fenêtre créant une ventilation naturelle et un puit de lumière, les WC sont indépendants.

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

Un parking en sous-sol complète ce superbe bien où vous n'aurez qu'à poser vos valises.

Aucun travaux de copropriété à prévoir.

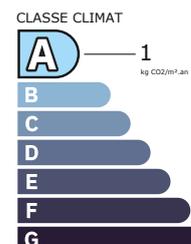
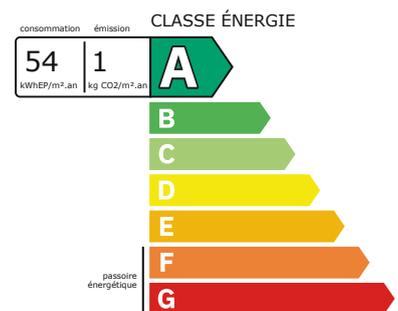
Classe énergie A - Faibles Charges 100€/mois incluant eau froide, eau chaude, l'entretien des communs, espaces verts, ascenseur - Taxe Foncière 1276€/an - Pas de procédure en cours à notre connaissance.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le

## Informations

<b>Référence</b>	YR311-LOUIS
<b>Ville</b>	Nice
<b>Quartier</b>	Sainte Marguerite
<b>Pièces</b>	3
<b>Étage</b>	1er / 4
<b>État</b>	Excellent état
<b>Construit en</b>	2019
<b>Chauffage</b>	Electrique Radiateur Individuel
<b>Eaux usées</b>	Tout à l'égout
<b>Eau chaude</b>	Collective Chaudière
<b>«Loi Carrez»</b>	64 m <sup>2</sup>
<b>Charges</b>	100 €/mois
<b>Taxe foncière</b>	1 380 €/an
<b>Disponibilité</b>	Libre
<b>Exposition</b>	Sud
<b>Vue</b>	Dégagée, Collines

## Diagnostics



site Géorisques <http://georisques.gouv.fr>

#### Surfaces

1 Séjour/cuisine (30 m<sup>2</sup>)  
1 Chambre (13 m<sup>2</sup>)  
1 Chambre (11 m<sup>2</sup>)  
1 Salle de douche (5 m<sup>2</sup>)  
1 Toiletttes (2 m<sup>2</sup>)  
1 Terrasse (14 m<sup>2</sup>)  
1 Parking  
1 Dégagement (4.7 m<sup>2</sup>)

#### Prestations

Double vitrage  
Internet  
Volets roulants électriques  
Accès handicapé  
Ascenseur  
Fibre optique  
Vidéo surveillance  
Vidéophone

#### Proximités

Aéroport  
Autoroute  
Bus  
Commerces  
Crèche  
École primaire  
École secondaire  
Route principale  
Supermarché  
Tram  
Université  
Parc

