



## NICE EGLISE RUSSE "MARCEAU" 3P 79M<sup>2</sup> - TERRASSES 335 000 €

NICE EGLISE RUSSE : EXCLUSIVITÉ Avenue Gay, sens unique et peu de passage qui apporte calme et tranquillité en plein centre-ville et proche de toutes les commodités : supermarchés, petits commerçants, cabinet de soins, pharmacie, jardin d'enfants, parc, ..., écoles, crèches, collège, lycée, et accès rapide à la gare SNCF.

Ici, nous vous présentons "MARCEAU" : un appartement à rafraîchir, de signature "ROMETTI" qui est une référence de qualité dans l'immobilier niçois. Il est lumineux, composé de 3 pièces, 79m<sup>2</sup>, au 4ème étage sur 8 avec ascenseur. Il s'ouvre sur une grande entrée desservant le séjour et la cuisine fermée avec la possibilité de tout ouvrir pour bénéficier d'une surface totale de 42 m<sup>2</sup> avec deux baies vitrées amenant à la première terrasse exposée EST. La partie séjour est climatisée avec du beau marbre blanc au sol.

Depuis l'entrée vous accédez à la partie nuit avec 2 belles chambres avec du parquet massif dont une avec placard s'ouvrant sur une magnifique terrasse OUEST avec une vue Exceptionnelle sur l'Eglise Russe et son sublime parc. Vous trouverez aussi une grande salle de bain et un WC séparé tous deux avec lumière naturelle. Le bien fait partie d'une petite copropriété de 1978 très bien tenue. POSSIBILITÉ d'acquérir un garage fermé en sous-sol à 35 000 euros en supplément.

Que vous soyez une famille avec enfant, de jeunes actifs travaillant à NICE ou en direction de MONACO ou CANNES (gare SNCF) ou retraités, « MARCEAU » est fait pour vous et ne demande qu'à être sublimé.

Classe énergie E - Copropriété de 28 lots principaux - Charges mensuelles 280€ (comprenant eau chaude, eau froide, chauffage collectif, concierge) - Commission charge vendeur - Taxe foncière 1400€ - 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 (23.6 m<sup>2</sup>)  
1 Cuisine (10 m<sup>2</sup>)  
1 Dégagement (3.6 m<sup>2</sup>)  
1 Entrée (8.7 m<sup>2</sup>)  
1 Salle de bains (5.5 m<sup>2</sup>)  
1 Toilettes (1.8 m<sup>2</sup>)  
1 Chambre (13.5 m<sup>2</sup>)

### Prestations

Air conditionné  
Fenêtres coulissantes  
Internet  
Volets roulants électriques  
Ascenseur

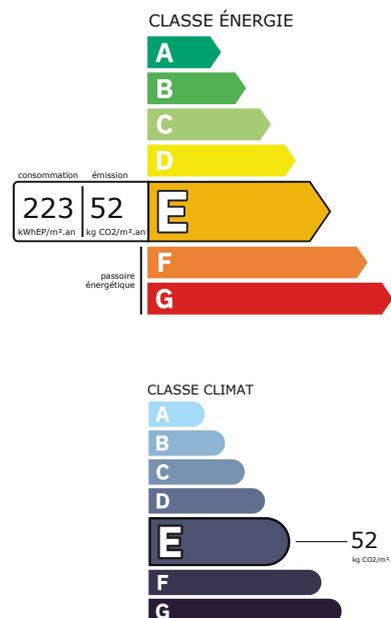
### Proximités

Aéroport  
Autoroute  
Bus  
Centre ville  
Cinéma

### Informations

<b>Référence</b>	SP304- MARCEAU
<b>Ville</b>	Nice
<b>Quartier</b>	Tzarewitch
<b>Pièces</b>	3
<b>Étage</b>	4ème / 8
<b>État</b>	À rafraîchir
<b>Construit en</b>	1978
<b>Chauffage</b>	Fioul / Mazout Central Collectif
<b>Eaux usées</b>	Tout à l'égout
<b>Eau chaude</b>	Collective Chaudière
<b>«Loi Carrez»</b>	79 m <sup>2</sup>
<b>Charges</b>	315 €/mois
<b>Taxe foncière</b>	1 400 €/an
<b>Disponibilité</b>	Libre
<b>Exposition</b>	Est, Ouest
<b>Vue</b>	Dégagée, Monument

### Diagnostics



1 Chambre (12 m<sup>2</sup>)  
1 Terrasse (8.4 m<sup>2</sup>)  
1 Terrasse (8.1 m<sup>2</sup>)  
1 Parking (14.9 m<sup>2</sup>)

Fibre optique  
Interphone

Commerces  
Crèche  
École primaire  
École secondaire  
Gare TGV  
Hôpital/clinique  
Parc  
Route principale  
Salle de sport  
Supermarché  
Taxi  
Tennis  
Médecin



