



## NICE LIBÉRATION « AUGUSTE » 3P 79M<sup>2</sup> - TERRASSE 390 000 €

NICE LIBERATION : EXCLUSIVITÉ Avenue Xavier et Joseph De Maistre, dans le quartier recherché de la Libération et proche de toutes les commodités : supermarchés, petits commerçants, cabinet de soins, pharmacie, jardin d'enfants, parc, ..., écoles, , et accès rapide à l'autoroute et à la gare

Ici, nous vous présentons "AUGUSTE" : un appartement traversant dans une copropriété bien tenue avec concierge à demeure, composé de 3 pièces, 79m<sup>2</sup>, au 5ème étage sur 8 avec ascenseur. Il s'ouvre sur une grande entrée desservant le lumineux séjour et la cuisine fermée, tout deux amenant à la belle terrasse exposée OUEST.

Depuis l'entrée vous accèderez à 2 belles chambres avec du parquet massif et placard : une s'ouvrant sur la terrasse OUEST et la seconde sur un balcon EST donnant sur une grande cours au calme. Vous trouverez aussi une salle de douche et un WC séparé, ainsi qu'un confortable dressing.

POSSIBILITÉ d'acquérir un garage fermé en sous-sol à 40 000 euros en supplément.

Que vous soyez une famille avec enfants, de jeunes actifs travaillant à NICE ou en direction de MONACO ou CANNES (gare SNCF) ou bien en télétravail ou retraités, « AUGUSTE » est fait pour vous.

Classe énergie C - Copropriété de 65 lots principaux - Charges mensuelles 280€ (comprenant eau chaude, eau froide, chauffage collectif, concierge) - Commission charge vendeur - Taxe foncière 1625€ - 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 (14 m<sup>2</sup>)  
1 Séjour (18.5 m<sup>2</sup>)  
1 Cuisine (10.8 m<sup>2</sup>)  
1 Chambre (11.5 m<sup>2</sup>)  
1 Chambre (16.3 m<sup>2</sup>)  
1 Toiletttes (1 m<sup>2</sup>)  
1 Salle de douche (3.7 m<sup>2</sup>)  
1 Dressing (3.8 m<sup>2</sup>)

### Prestations

Air conditionné  
Fenêtres coulissantes  
Internet  
Volets roulants électriques  
Ascenseur  
Concierge

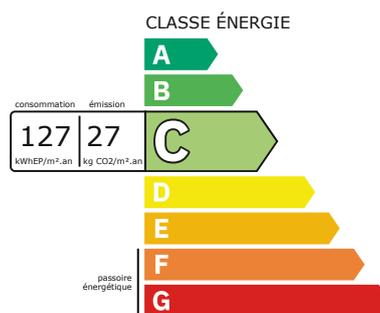
### Proximités

Autoroute  
Bus  
Centre ville  
Cinéma  
Commerces  
Crèche

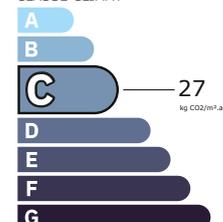
### Informations

<b>Référence</b>	SP324- AUGUSTE
<b>Ville</b>	Nice
<b>Quartier</b>	Libération
<b>Pièces</b>	3
<b>Étage</b>	5ème / 8
<b>État</b>	Bon état
<b>Construit en</b>	1977
<b>Chauffage</b>	Gaz 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>	270 €/mois
<b>Taxe foncière</b>	1 625 €/an
<b>Disponibilité</b>	Libre
<b>Exposition</b>	Ouest
<b>Vue</b>	Collines, Ville, Cour

### Diagnostics



### CLASSE CLIMAT



1 Terrasse (14 m<sup>2</sup>)  
1 Balcon (3 m<sup>2</sup>)  
1 Cave (3 m<sup>2</sup>)  
1 Parking (15.3 m<sup>2</sup>)

Fibre optique  
Portail électrique  
Porte blindée  
Vidéophone

École primaire  
École secondaire  
Gare TGV  
Hôpital/clinique  
Médecin  
Parc  
Parking public  
Route principale  
Salle de sport  
Supermarché  
Taxi  
Tennis  
Tram  
Université

