



## NICE BAS CIMIEZ "GINO" 3P 71M<sup>2</sup> - LOFT - COUP DE COEUR 399 000 €

NICE BAS CIMIEZ : EXCLUSIVITÉ, RARE, situé au 38 avenue des Arènes de Cimiez, "GINO" est situé dans un bel immeuble bourgeois dans une petite rue calme à 2 pas du centre ville! Venez découvrir ce véritable COUP DE COEUR pour ce 3P de 71m<sup>2</sup> en AVANT DERNIER ÉTAGE au 5EME SANS ASCENSEUR. Ce magnifique appartement dans un esprit loft bourgeois, se compose d'un séjour de 38m<sup>2</sup>, 2 chambres (14m<sup>2</sup> - 16m<sup>2</sup>), wc indépendant et salle de douche. Traversant en triple exposition est/sud/ouest, se verra baigné de lumière tout au long de la journée en étant au calme absolu, vous disposerez d'un balcon 2m<sup>2</sup> avec sa vue panoramique sur la ville et sur la mer. Ce bien vous séduira par ses prestations et sa belle rénovation avec beaucoup de cachet: climatisation gainable, parquet d'origine, sa belle hauteur sous plafonds et ses sublimes moulures...

Emplacement premium à 2 pas de toutes commodités, du tramway et des accès.

De plus une belle mansarde de 9m<sup>2</sup> complète ce bien.

Classe énergie D - Copropriété de 12 lots - Charges 150€/mois avec eau froide - Taxe foncière 1500€ - 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 Pièce de vie (37 m<sup>2</sup>)
- 1 Chambre (14 m<sup>2</sup>)
- 1 Chambre (16 m<sup>2</sup>)
- 1 Salle de douche (3 m<sup>2</sup>)
- 1 Toilettes (1 m<sup>2</sup>)
- 1 Dépendance (9 m<sup>2</sup>)

### Prestations

- Air conditionné
- Internet
- Fibre optique
- Interphone

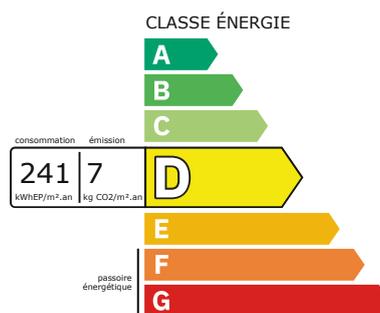
### Proximités

- Bus
- Centre ville
- Cinéma
- Commerces
- Crèche
- École primaire
- École secondaire
- Garderie
- Gare
- Médecin
- Palais des congrès
- Piscine publique
- Route principale
- Salle de sport

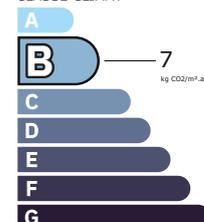
### Informations

<b>Référence</b>	GP342-GINO
<b>Ville</b>	Nice
<b>Quartier</b>	Cimiez
<b>Pièces</b>	3
<b>Étage</b>	5ème / 6
<b>État</b>	Excellent état
<b>Construit en</b>	1960
<b>Chauffage</b>	Electrique Climatisation Individuel
<b>Eaux usées</b>	Tout à l'égout
<b>Eau chaude</b>	Individuelle Chauffe-eau
<b>«Loi Carrez»</b>	71 m <sup>2</sup>
<b>Charges</b>	150 €/mois
<b>Taxe foncière</b>	1 500 €/an
<b>Disponibilité</b>	Libre
<b>Exposition</b>	Est, Ouest, Sud
<b>Vue</b>	Panoramique, Mer, Ville

### Diagnostics



### CLASSE CLIMAT



Supermarché  
Tram  
Université

