



## NICE STE MARGUERITE "ERICKA" 2P - TERRASSE 215 000 €

NICE OUEST - CAUCADE SAINTE MARGUERITE : EXCLUSIVITE nouveauté de février 2025, venez tomber sous le charme du calme et de la vue depuis la vaste terrasse de ce nouveau 2 pièces de 52 m2 que nous avons appelé « ERICKA ».

Le quartier est pratique, il y a tout à côté : boulangerie, Super U, pharmacie, le bus, le tramway, on récupère l'A8 et la voie rapide facilement.

La résidence est sécurisée, bien habitée et bien tenue, les parties communes sont impeccables, il y a de jolis espaces verts, un gardien et un grand parking collectif, sans compter une super pizzeria et un coiffeur. L'araucaria est à côté, avec ses commerces, poste, fleuriste, et pour ceux qui travaillent à l'Arénas ou à l'aéroport, vous pourrez y aller à pieds c'est à 15- 20 minutes seulement !

Il y a de nombreuses places en plus dans la rue pour garer un 2nd véhicule gratuitement.

C'est une copropriété de très bon standing, avec des voisins calmes et respectueux. « ERICKA » est au 2e étage avec ascenseurs, l'appartement est rénové avec un bel espace à vivre incluant une cuisine ouverte, équipée et aménagée.

La chambre possède un grand placard, le tout donne sur une vue verdure et montagne très reposante. La salle de bains a été rénovée, avec baignoire, et l'appartement possède une buanderie/ placard à part bien pratique.

La terrasse de 13 m2 est très agréable avec le soleil de fin de journée, parfait pour des apéros entre amis. Elle donne sur une jolie vue dégagée, sans bruit et sans vis-à-vis, son gros point fort.

C'est un appartement coup de cœur, en très bon état général, à un prix juste, aux charges très raisonnables avec le chauffage collectif au sol, qui ne devrait pas rester longtemps sur le marché ! Porte blindée, store banne, volets roulants électriques, climatisation. Une grande cave complète ce bien.

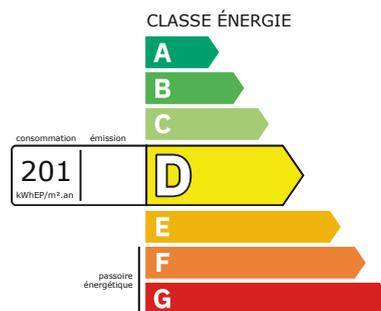
Idéal jeune couple, primo accédant, investisseur. A vos téléphones.

Classe énergie - Copropriété de 70 lots principaux - Charges mensuelles 188€ incluant chauffage, eau froide, gardien - Taxe foncière 1205€ - Procédures en cours.

### Informations

<b>Référence</b>	AM389-ERICKA
<b>Ville</b>	Nice
<b>Quartier</b>	Sainte Marguerite
<b>Pièces</b>	2
<b>Étage</b>	2ème / 5
<b>État</b>	Bon état
<b>Construit en</b>	1962
<b>Chauffage</b>	Au sol Collectif
<b>Eaux usées</b>	Tout à l'égout
<b>Eau chaude</b>	Individuelle Chauffe-eau
<b>«Loi Carrez»</b>	52 m <sup>2</sup>
<b>Charges</b>	188 €/mois
<b>Taxe foncière</b>	1 205 €/an
<b>Disponibilité</b>	Libre
<b>Exposition</b>	Ouest
<b>Vue</b>	Dégagée, Collines

### Diagnostics



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

#### Surfaces

1 Séjour (19.5 m<sup>2</sup>)  
1 Cuisine (7.9 m<sup>2</sup>)  
1 Chambre (12.4 m<sup>2</sup>)  
1 Salle de bains (4 m<sup>2</sup>)  
1 Toilettes (1 m<sup>2</sup>)  
1 Terrasse (13 m<sup>2</sup>)  
1 Cave  
1 Parking extérieur *Collectif*

#### Prestations

Air conditionné  
Double vitrage  
Fenêtres coulissantes  
Stores électriques  
Volets roulants électriques  
Ascenseur  
Fibre optique  
Gardien  
Interphone  
Portail électrique  
Porte blindée

#### Proximités

Aéroport  
Autoroute  
Bus  
Commerces  
École primaire  
École secondaire  
Gare  
Gare TGV  
Hôpital/clinique  
Médecin  
Mer  
Parc  
Parking public  
Plage  
Route principale  
Salle de sport  
Supermarché  
Taxi  
Tram  
Université



