



NICE CIMIEZ "ELODIE" 3/4P 93M² - REZ DE JARDIN 650 000 €

NICE cœur de CIMIEZ - GÉNÉRAL ESTIENNE : EXCLUSIVITÉ dans une petite copropriété très bien tenue, habitée et gérée, venez profiter d'un bien d'exception, l'appartement « ELODIE », un superbe rez de jardin, 3/4 pièces de 93 m² à vivre comme une maison, entièrement rénové, avec son magnifique jardin de 350 m² et son garage de 28 m² inclus dans le prix.

Le quartier est réputé pour ses bonnes écoles, sa proximité de la ville, son voisinage tranquille et respectueux ainsi que ses résidences de bon standing. Vous profiterez aussi ici d'un stationnement gratuit et facile dans la rue pour votre 2e véhicule, ce qui devient de plus en plus rare à Nice.

L'appartement « ELODIE » vous offre énormément d'atouts mais le plus important c'est son magnifique jardin, qui fait tout le tour de l'appartement, environ 350 m² à l'ouest, à l'est et au nord. Que vous cherchiez du soleil ou de l'ombre, vous en trouverez toute l'année et à tout moment de la journée car votre beau jardin donne sur 3 côtés, sans réel vis-à-vis de l'immeuble, ce qui est vraiment très rare. Il a la chance de profiter d'un mimosa, olivier, citronnier et oranger et rien tout autour, absolument aucun immeuble ou aucun vis à vis. Que ce soit pour vos animaux, pour vos BBQ entre amis, pour jardiner ou pour vos enfants, c'est la taille idéale pour profiter de votre extérieur sans avoir les contraintes d'une maison ou d'un espace trop grand ou trop contraignant à entretenir. Ici tout est simple, et tout est déjà aménagé pour votre plus grand confort.

L'appartement quant à lui, possède aujourd'hui une très grande pièce à vivre qui s'ouvre sur une cuisine haut de gamme, entièrement équipée et aménagée avec des matériaux nobles, le tout faisant 48 m².

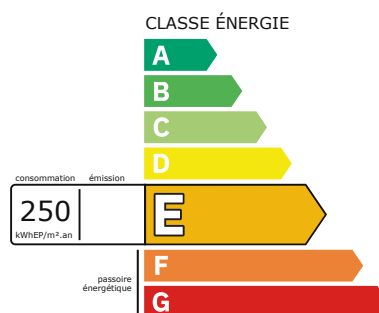
« ELODIE » présente 2 belles chambres de 15,5 et 12 m², il serait facile de le reconvertir en 4 pièces en montant une simple cloison dans la partie salon. La partie nuit possède plusieurs espaces de rangements et un espace buanderie qui pourrait se reconvertir en 2nd WC. Une salle de douche avec fenêtre.

L'appartement est au calme, avec de beaux volumes et une belle clarté, idéal pour

Informations

Référence	AM391-ELODIE
Ville	Nice
Quartier	Cimiez
Pièces	3
Étage	Rez-de-jardin / 3
État	Excellent état
Construit en	1969
Chauffage	Au sol Collectif
Eaux usées	Tout à l'égout
Eau chaude	Collective
«Loi Carrez»	93 m ²
Charges	350 €/mois
Taxe foncière	2 114 €/an
Disponibilité	Libre
Exposition	Est, Ouest
Vue	Dégagée

Diagnostics



une famille désireuse de vivre dans ce quartier privilégié.

Classe énergie E - Copropriété de 95 lots - Charges mensuelles 350 € incluant eau froide, eau chaude, chauffage, gardien - Taxe foncière 2114 € - 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 Salon (34.7 m²)
1 Cuisine (7.8 m²)
1 Buanderie
1 Chambre (15.4 m²)
1 Chambre (12 m²)
1 Salle de douche (4.3 m²)
1 Toiletttes (2.9 m²)
1 Entrée (5 m²)
1 Couloir
1 Jardin (350 m²)
1 Parking (28 m²)

Prestations

Air conditionné
Fenêtres coulissantes
Stores électriques
Ascenseur
Fibre optique
Gardien
Interphone

Proximités

Bus
Centre ville
Commerces
École primaire
École secondaire
Médecin
Parc
Salle de sport
Supermarché
Taxi

