L'Agence M
19 boulevard Victor Hugo
06000 Nice
Aude MANJOTEL
Mobile : +33 6 50 00 41 52
aude@lagencem.immo
www.lagencem.immo

Informations

Référence	AM398F-GARANCE
Ville	Nice
Pièces	7
État	Excellent état
Construit en	1975
Chauffage	Electrique Au sol Individuel
Eaux usées	Tout à l'égout
Eau chaude	Individuelle Chauffe-eau
«Loi Carrez»	220 m²
Charges	126 €/mois
Taxe foncière	4 400 €/an
Disponibilité	Libre
Exposition	Sud-est
Vue	Panoramique, Mer, Montagnes

FALICON "GARANCE" - VILLA 7P 220M² - PISCINE

1 400 000 €

NICE GAIRAUT – FALICON : EXCLUSIVITÉ venez tomber sous le charme de « Garance » cette très jolie villa néoprovençale de 220 m² parfaitement entretenue située dans l'un des meilleurs domaines de Falicon, limite Gairaut, sur un terrain de 1750 m2 exposé Sud-est principalement.

A 8 minutes de L'A8 seulement, l'emplacement est idéal pour ceux qui travaillent à Monaco ou souhaitent un accès rapide à Nice Centre, à environ 20 minutes.

Située en bout de course du domaine, « Garance » est en retrait des routes, des voisins, et il s'y dégage une atmosphère toute particulière, à la fois pleine de sérénité et de bonnes énergies.

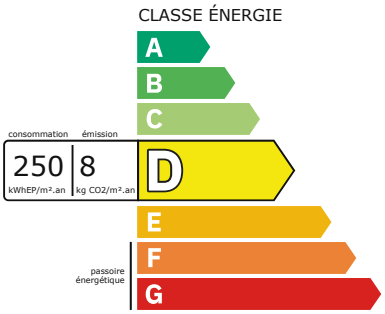
Il est très facile de se garer dans le domaine pour plusieurs véhicules, et le garage d'origine est actuellement converti en suite parentale avec sa salle d'eau, mais il serait très facile de le reconfigurer en garage pour vos voitures ou en studio indépendant pour votre adolescent ou comme chambre d'ami par exemple, ou encore en une activité secondaire.

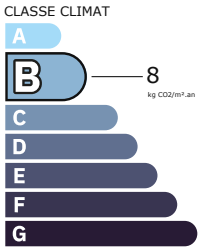
« Garance » bénéficie de nombreux atouts tels que : un calme olympien, aucun vis-à-vis, beaucoup de lumière, un vaste terrain facile d'entretien tout autour de la villa et parfaitement entretenu, une vraie vue mer et collines, 5 chambres, 4 salles d'eau/bain dont 3 ensuite, une magnifique piscine 10 x 5 m attenante à la pièce à vivre - plein Sud - de beaux volumes, le tout parfaitement entretenu et rénové.

On sent que c'est une villa familiale, facile à vivre, pleine de charme, idéale pour famille nombreuse.

Les pièces sont bien proportionnées, le séjour fait 56 m² et s'ouvre sur un espace loggia abrité à l'est et une très grande terrasse au Sud, le tout avec de belles baies vitrées à galandage. Chauffage au sol, double vitrage, arrosage automatique, éclairage extérieur, douche proche de la piscine, il ne manque plus que la cuisine d'été, très facile à rajouter, pour parachever votre rêve.

Diagnostics





L'Agence M - Non-détention de fonds - SIRET 89071742400018 - CPI 0605 2020 000 045 369 - Honoraires à la charge du vendeur - Nombre de lots dans la copropriété: 11 - Montant moyen de la quote-part de charges courantes 1 512 €/an - Aucune procédure en cours (articles 29-1A/29-1 loi 65-557, L.615-6 du CCH) - Classe énergie 249.6 kWhEP/m².an (D) - Classe climat 8.4 kg CO2/m².an (B) - Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard, établi à partir des prix de l'énergie de l'année 2021 : 4115€ ~ 5569€ - Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

L'Agence M
19 boulevard Victor Hugo
06000 Nice
Aude MANJOTEL
Mobile : +33 6 50 00 41 52
aude@lagencem.immo
www.lagencem.immo

C’est une villa qui mélange modernité et charme de l’ancien tout en restant très fonctionnelle et agréable à vivre; « Garance » offre un store banne neuf, volets parfaitement entretenus, toiture et façade en parfait état ainsi qu'une annexe pour y ranger tout ce que vous désirez proche de la piscine.

Nous aimons particulièrement sa cheminée au charme fou et son jardin avec agaves géants, chênes centenaires, oliviers et palmiers dans la garrigue, le tout très facile d’entretien. Ce terrain bénéficie de différents espaces pour vos enfants: balançoire, terrain plat pour jeux et/ou animaux et autre espace pour potager ou terrain de pétanque, par exemple.

Le quartier quant à lui, est proche de tout, bus, écoles, commodités non loin à quelques minutes en voiture, et le village de Falicon, à la frontière avec l’aire St Michel de Gairaut, est un village en pleine expansion et avec de nombreuses activités pour les enfants, entre autres.

Classe énergie D - Charges 126€ par mois - Taxe foncière 4400€ - 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 Séjour (56 m²)
1 Cuisine (17.8 m²)
1 Salle de bains / toilettes (2.6 m²)
1 Salle de bains / toilettes (6.2 m²)
1 Salle de douche / toilettes (5.5 m²)
1 Chambre (11.7 m²)
1 Chambre (11.65 m²)
1 Chambre (16.3 m²)
1 Chambre (15.2 m²)
1 Mezzanine (21.2 m²)
1 Entrée (8 m²)
1 Terrasse (25 m²)
1 Jardin
1 Garage
2 Parkings
1 Terrain (1750 m²)
1 Atelier (21.6 m²)
1 Toilettes (1.6 m²)

Prestations

Cheminée
Double vitrage
Arrosage
Éclairage extérieur
Jeu de boules
Piscine
Interphone

Proximités

Bus
Commerces
École primaire
Tennis

L'Agence M - Non-détention de fonds - SIRET 89071742400018 - CPI 0605 2020 000 045 369 - Honoraires à la charge du vendeur - Nombre de lots dans la copropriété: 11 - Montant moyen de la quote-part de charges courantes 1 512 €/an - Aucune procédure en cours (articles 29-1A/29-1 loi 65-557, L.615-6 du CCH) - Classe énergie 249.6 kWhEP/m².an (D) - Classe climat 8.4 kg CO2/m².an (B) - Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard, établi à partir des prix de l'énergie de l'année 2021 : 4115€ ~ 5569€ - Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

L'Agence M
19 boulevard Victor Hugo
06000 Nice
Aude MANJOTEL
Mobile : +33 6 50 00 41 52
aude@lagencem.immo
www.lagencem.immo

L'Agence M - Non-détention de fonds - SIRET 89071742400018 - CPI 0605 2020 000 045 369 - Honoraires à la charge du vendeur - Nombre de lots dans la copropriété: 11 - Montant moyen de la quote-part de charges courantes 1 512 €/an - Aucune procédure en cours (articles 29-1A/29-1 loi 65-557, L.615-6 du CCH) - Classe énergie 249.6 kWhEP/m².an (D) - Classe climat 8.4 kg CO2/m².an (B) - Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard, établi à partir des prix de l'énergie de l'année 2021 : 4115€ ~ 5569€ - Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

L'Agence M
19 boulevard Victor Hugo
06000 Nice
Aude MANJOTEL
Mobile : +33 6 50 00 41 52
aude@lagencem.immo
www.lagencem.immo

L'Agence M - Non-détention de fonds - SIRET 89071742400018 - CPI 0605 2020 000 045 369 - Honoraires à la charge du vendeur - Nombre de lots dans la copropriété: 11 - Montant moyen de la quote-part de charges courantes 1 512 €/an - Aucune procédure en cours (articles 29-1A/29-1 loi 65-557, L.615-6 du CCH) - Classe énergie 249.6 kWhEP/m².an (D) - Classe climat 8.4 kg CO2/m².an (B) - Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard, établi à partir des prix de l'énergie de l'année 2021 : 4115€ ~ 5569€ - Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

L'Agence M
19 boulevard Victor Hugo
06000 Nice
Aude MANJOTEL
Mobile : +33 6 50 00 41 52
aude@lagencem.immo
www.lagencem.immo

L'Agence M - Non-détention de fonds - SIRET 89071742400018 - CPI 0605 2020 000 045 369 - Honoraires à la charge du vendeur - Nombre de lots dans la copropriété: 11 - Montant moyen de la quote-part de charges courantes 1 512 €/an - Aucune procédure en cours (articles 29-1A/29-1 loi 65-557, L.615-6 du CCH) - Classe énergie 249.6 kWhEP/m².an (D) - Classe climat 8.4 kg CO2/m².an (B) - Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard, établi à partir des prix de l'énergie de l'année 2021 : 4115€ ~ 5569€ - Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr