



## NICE NORD VILLA ARSON "GERALDINE" 2P 54M<sup>2</sup> - 2 BALCONS 220 000 €

NICE - VILLA ARSON / MARCEL PAGNOL: Venez découvrir « Géraldine » ce charmant 2 pièces traversant de 54 m<sup>2</sup>, situé à quelques dizaines de mètres de la célèbre Villa Arson. Ce bien se trouve au 2<sup>e</sup> étage avec ascenseur d'une résidence très bien entretenue des années 70, recherchée pour son calme absolu tout en restant à deux pas des transports, de l'autoroute, des commerces, des écoles, des crèches, centres médicaux et de radiologie. Pour votre confort, un garage est disponible en sus du prix.

« Géraldine » est lumineux, profitant d'une double exposition Sud / Nord.

La pièce de vie est très agréable et lumineuse offrant un espace de presque 20 m<sup>2</sup> et donnant sur un balcon exposé sud de presque 5 m<sup>2</sup> avec la possibilité d'aménager un espace convivial et cosy.

La cuisine séparée et la chambre donnent accès au balcon côté Nord offrant un second espace extérieur exploitable de 5.5 m<sup>2</sup>. La salle de douche est très fonctionnelle et les WC sont séparés. Le côté sud comme le côté nord offrent un calme très précieux.

L'appartement, repeint récemment, est parfaitement habitable en l'état, même si une modernisation de la cuisine peut être envisagée pour les acquéreurs en quête d'un style plus contemporain.

De nombreux rangements optimisent l'espace : deux grands placards aménagés dans l'entrée ainsi qu'un espace dédié dans la chambre permettant d'accueillir un placard intégré supplémentaire. L'appartement dispose de la climatisation dans le salon et dans la chambre.

Une cave complète « Géraldine », ainsi qu'un garage en sus, très recherché dans le secteur.

La copropriété est bien tenue ; la chaudière collective a été remplacée récemment, un point rassurant pour les futurs propriétaires. Aucun travaux n'est à prévoir à ce jour dans la copropriété.

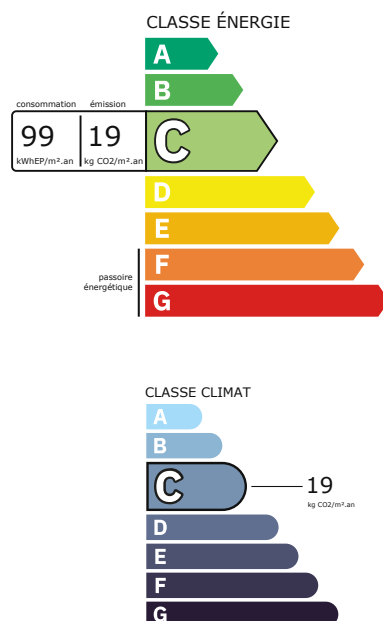
Classe énergie C - Copropriété de 94 lots principaux - Charges mensuelles 189€ tout collectif et gardien - Taxe foncière 1300€ - Pas de procédure en cours à notre connaissance.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le

### Informations

<b>Référence</b>	LM447-GERALDINE
<b>Ville</b>	Nice
<b>Quartier</b>	Saint-Barthélemy
<b>Pièces</b>	2
<b>Étage</b>	2ème / 6
<b>État</b>	Bon état
<b>Construit en</b>	1968
<b>Énergie de chauffage</b>	Gaz, Electrique
<b>Moyen de chauffage</b>	Collectif
<b>Type de chauffage</b>	Radiateur, Climatisation
<b>Eaux usées</b>	Tout à l'égout
<b>Eau chaude</b>	Collective
<b>«Loi Carrez»</b>	54 m <sup>2</sup>
<b>Charges</b>	189 €/mois
<b>Taxe foncière</b>	1 300 €/an
<b>Disponibilité</b>	Libre
<b>Exposition</b>	Nord, Sud
<b>Vue</b>	Ville

### Diagnostics



site Géorisques <http://georisques.gouv.fr>

### Surfaces

1 Entrée  
1 Chambre (11.7 m²)  
1 Cuisine (7.2 m²)  
1 Toiletttes (1 m²)  
1 Salle de douche (3.8 m²)  
1 Séjour (19.3 m²)  
1 Balcon (4.8 m²)  
1 Balcon (5.5 m²)  
1 Cave  
1 Garage

### Prestations

Air conditionné  
Volets roulants électriques  
Ascenseur  
Fibre optique  
Gardien  
Interphone

### Proximités

Autoroute  
Bus  
Commerces  
Crèche  
École primaire  
École secondaire  
Garderie  
Médecin  
Parc  
Parking public  
Piscine publique  
Route principale  
Salle de sport  
Supermarché  
Taxi  
Tennis  
Tram  
Université



