



NICE CHAMBRUN "ROXANE" 4P 71M² - TERRASSE, BALCON, PARKING 299 000 €

Nice Haut Chambrun - Charles Baudelaire : EXCLUSIVITÉ nouveauté de décembre 2025, venez tomber sous le charme de « ROXANE » ce 3/4 pièces en parfait état de 71 m² (on dirait plus) en étage élevé, au calme complet, sans vis-à-vis, bénéficiant de 2 beaux extérieurs (15 m² en tout) et d'un garage au pied de l'immeuble en sus du prix.

Le quartier est recherché pour son calme et son environnement vert tout en restant à proximité immédiate de la ville à pied. Ici vous pouvez faire vos courses à pied, prendre le bus, le tramway, vous bénéficiez de commerces de proximité sans l'inconvénient de la cohue d'une rue passante, sans l'inconvénient de fenêtres en face de chez vous.

Ici, on RESPIRE, et c'est l'un des gros atouts de ce très joli 4 pièces.

L'A8 à Nice Nord est à moins de 5 minutes en voiture, idéal pour ceux qui travaillent à Sophia, à Monaco, ou ceux qui font beaucoup de route pour un emploi de commercial par exemple.

Charles Baudelaire est une rue calme et paisible, où l'on peut entendre le chant des oiseaux et profiter pleinement de son balcon terrasse de 10 m².

L'immeuble est bien tenu, années 60, avec ascenseur, simple mais efficace.

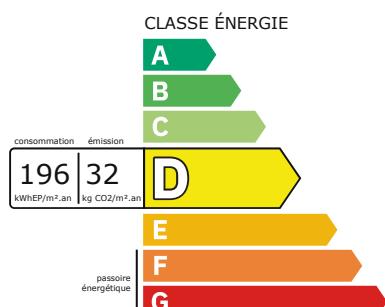
L'appartement quant à lui profite d'un étage élevé et d'une grande cave - incluse dans le prix - et d'un beau garage de plain pied accessible par l'extérieur, très facile d'accès, en sus du prix.

« Roxane » est très bien agencé, sans perte de place, avec la cuisine en face du séjour. Il est possible de casser entre la cuisine et le séjour si vous souhaitez une très grande pièce à vivre avec cuisine US. Aujourd'hui distribué avec 2 chambres et un espace atelier ou bureau, c'est un véritable 4 pièces avec 3 vraies chambres, mais le mur de la 3e chambre pourrait se casser si vous n'aviez besoin que de 2 chambres et si vous souhaitez un très grand espace de vie salon - salle à manger.

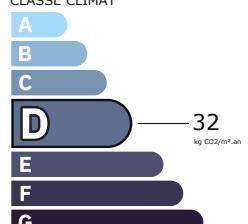
Informations

Référence	AM454-ROXANE
Ville	Nice
Quartier	Chambrun
Pièces	4
Étage	3ème / 5
État	Bon état
Construit en	1966
Énergie de chauffage	Gaz
Moyen de chauffage	Collectif
Type de chauffage	Radiateur
Eaux usées	Tout à l'égout
Eau chaude	Individuelle Chauffe-eau
«Loi Carrez»	70.5 m ²
Charges	270 €/mois
Taxe foncière	2 432 €/an
Disponibilité	Libre
Exposition	Est, Nord, Ouest
Vue	Dégagée

Diagnostics



CLASSE CLIMAT



Salle de bain rénovée avec baignoire et fenêtre, WC séparé, l'appartement est triple exposition, Est, Nord et Ouest. Il est très lumineux et très agréable à vivre. Rare dans le quartier.

Nombreux rangements. Double vitrage. Stores-bannes électriques A visiter de toute urgence.

Classe énergie D - Copropriété de 26 lots principaux - Charges mensuelles 270€ incluant chauffage et eau froide - Taxe foncière 1597 € - 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 Entrée
- 1 Cuisine (7 m²)
- 1 Chambre (10.7 m²)
- 1 Chambre (11. m²)
- 1 Chambre (9.6 m²)
- 1 Toilettes (1.8 m²)
- 1 Salle de bains (3.7 m²)
- 1 Séjour (21.3 m²)
- 1 Terrasse (10.2 m²)
- 1 Balcon (4.4 m²)
- 1 Cave
- 1 Parking

Prestations

- Double vitrage
- Stores électriques
- Fibre optique
- Interphone

Proximités

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



