



## NICE EGLISE RUSSE "AMALIA" 3/4P 63M<sup>2</sup> - TERRASSE

325 000 €

NICE CENTRE - EGLISE RUSSE : EXCLUSIVITÉ nouveauté de décembre, venez vite tomber sous le charme de ce très joli appartement " AMALIA " 3/4P de 63 m<sup>2</sup> au 4e et dernier étage d'un bel immeuble Art Déco, en centre ville, rue OSCAR II. Il se trouve en retrait du boulevard de Gambetta, non loin de la gare SNCF, du tramway, à proximité immédiate des commerces, des bus et des écoles. Traversant Nord Ouest / Sud Est, lumineux, calme, "AMALIA" est très bien distribué (aucune place perdue) avec 2 chambres de 11 m<sup>2</sup> et 12,5 m<sup>2</sup>, une pièce de vie composée de 3 espaces distincts, salle à manger, salon et cuisine ouverte, qui donnent sur la très belle terrasse arborée de 16 m<sup>2</sup>. Il offre un autre avantage, et non des moindres, ici vous pourriez racheter les combles - sous réserve d'acceptation des copropriétaires - et profiter d'environ 50 m<sup>2</sup> au sol et 25 m<sup>2</sup> carrez supplémentaire.

En plus de la pièce de vie et des 2 chambres, vous bénéficieriez d'un espace déjà existant, à vous d'en faire bon usage : un bureau ? un dressing ? une chambre d'amis ou d'appoint ? L'atmosphère y est apaisante, on se sent comme dans une maison, dès l'ouverture de la porte. La rénovation de très bon goût est assez atypique, avec son sol en béton ciré, ses petites niches et autres particularités qui rendent cet appartement unique et charmant. Belle hauteur sous plafond, double vitrage partout, climatisation dans les chambres et 2 belles caves parachèveront votre coup de cœur.

Classe énergie E - Copropriété de 17 lots principaux - Charges mensuelles 170€ incluant eau froide - Taxe foncière 1167€ - 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 Séjour (20.4 m<sup>2</sup>)  
 1 Chambre (12.5 m<sup>2</sup>)  
 1 Chambre (10.9 m<sup>2</sup>)  
 1 Salle de bains / toilettes (4.2 m<sup>2</sup>)  
 2 Caves  
 1 Terrasse (15.4 m<sup>2</sup>)  
 1 Balcon (1.5 m<sup>2</sup>)  
 1 Cuisine (5.9 m<sup>2</sup>)

### Prestations

Double vitrage  
 Stores  
 Digicode  
 Interphone

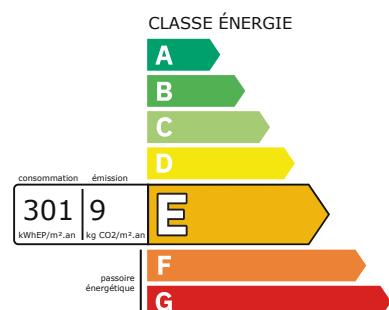
### Proximités

Bus  
 Centre ville  
 Commerces  
 Crèche  
 École primaire  
 École secondaire

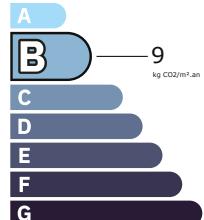
### Informations

Référence	4pAM453-AMALIA
Ville	Nice
Quartier	Tzarewitch
Pièces	4
Étage	4ème / 4
État	Bon état
Construit en	1945
Énergie de chauffage	Pompe à chaleur
Moyen de chauffage	Individuel
Type de chauffage	Climatisation
Eaux usées	Tout à l'égout
Eau chaude	Individuelle Chauffe-eau
«Loi Carrez»	63 m <sup>2</sup>
Charges	170 €/mois
Taxe foncière	1 167 €/an
Disponibilité	Libre
Exposition	Sud-est, Nord-ouest
Vue	Ville

### Diagnostics



### CLASSE CLIMAT



1 Bureau (7.8 m<sup>2</sup>)

Gare  
Gare TGV  
Hôpital/clinique  
Médecin  
Parc  
Parking public  
Piscine publique  
Route principale  
Salle de sport  
Supermarché  
Taxi  
Tram



