



## NICE CARRÉ D'OR "DOLLY" 2P 53M<sup>2</sup> - ETAGE ÉLEVÉ - BALCONS 432 000 €

NICE CARRÉ D'OR : EXCLUSIVITÉ à 2 minutes à pied de la plage et du Negresco : venez visiter "Dolly", cet appartement de 2 pièces avec balcons, cave et ascenseur, dans un immeuble de 1913. Une des adresses les plus prestigieuses du Carré d'Or.

Ce 53 m<sup>2</sup>, au 4<sup>e</sup> étage avec ascenseur, offre des atouts rares : une belle hauteur sous plafond de plus de 3 mètres, une exposition plein ouest pour admirer des couchers de soleil, ainsi qu'une configuration qui apporte de vrais volumes et une impression d'espace.

L'appartement se compose d'un séjour lumineux avec parquet en bâtons rompus et un premier balcon, d'une chambre au calme, d'une cuisine indépendante donnant sur un deuxième balcon, d'une salle de bain avec fenêtre, d'un WC séparé avec fenêtre et lave-mains. De belles moulures viennent agrémenter l'ensemble. Nombreux rangements et une grande cave en sous-sol très pratique.

La copropriété est bien entretenue, équipée d'un ascenseur, et dispose d'un jardin intérieur (passage du jardinier chaque semaine inclus dans les charges).

L'appartement présente quelques rafraîchissements à prévoir ; néanmoins, de bonnes bases sont présentes : climatisation réversible (2 unités), ballon d'eau chaude récent, belle hauteur sous plafond, cachet de l'ancien et localisation exceptionnelle en hyper-centre.

Un bien rare pour ceux qui recherchent le confort du centre-ville (tout à pied : courses, commerces, plage, restaurants) avec le calme d'un vrai chez-soi. Parfait pour un pied-à-terre à Nice ou une résidence principale.

Classe énergie C - Copropriété de 22 lots principaux - Charges mensuelles : 160 € - Taxe foncière : 989 € - 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

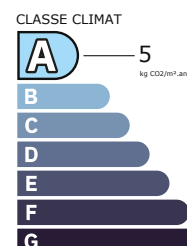
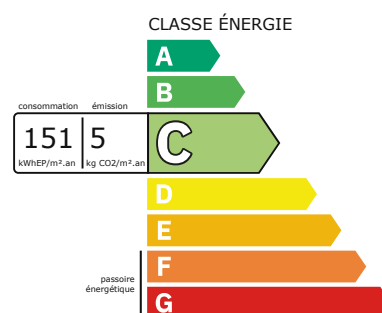
Prestations

Proximités

### Informations

<b>Référence</b>	FS460-DOLLY
<b>Ville</b>	Nice
<b>Quartier</b>	Carré d'or
<b>Pièces</b>	2
<b>Étage</b>	4ème / 5
<b>État</b>	Bon état
<b>Construit en</b>	1913
<b>Énergie de chauffage</b>	Electrique
<b>Moyen de chauffage</b>	Individuel
<b>Type de chauffage</b>	Radiateur
<b>Eaux usées</b>	Tout à l'égout
<b>Eau chaude</b>	Individuelle Chauffe-eau
<b>«Loi Carrez»</b>	53 m <sup>2</sup>
<b>Charges</b>	160 €/mois
<b>Taxe foncière</b>	989 €/an
<b>Disponibilité</b>	Libre
<b>Exposition</b>	Ouest
<b>Vue</b>	Dégagée, Ville

### Diagnostics



1 Entrée  
1 Salle de bains (4.6 m²)  
1 Toiletttes (1 m²)  
1 Cuisine (6.9 m²)  
1 Chambre (12.9 m²)  
1 Séjour (14 m²)  
1 Balcon (1.9 m²)  
1 Balcon (0.9 m²)  
1 Cave

Air conditionné  
Double vitrage  
Ascenseur  
Fibre optique  
Porte blindée  
Vidéophone

Bus  
Centre ville  
Cinéma  
Commerces  
Crèche  
École primaire  
École secondaire  
Garderie  
Gare  
Gare routière  
Gare TGV  
Médecin  
Mer  
Parc  
Parking public  
Plage  
Route principale  
Salle de sport  
Supermarché  
Taxi  
Tram  
Université







