



NICE BAS CIMIEZ "ZOFIA" 4P 71M² - BALCON 370 000 €

BAS CIMIEZ - Rue calme - 4P 71m² + balcon 7m² + Garage 22m² (en sus) + Cave/Atelier

NICE BAS CIMIEZ : EXCLUSIVITÉ dans une rue très calme, à deux pas du centre-ville : venez découvrir cet appartement familial de 71 m² avec garage fermé de 22 m² (en sus) et cave/atelier, dans un petit immeuble au calme absolu. Première mise en vente depuis des décennies - un bien qui n'a connu qu'une seule famille et qui se dévoile aujourd'hui sur le marché.

Cet appartement offre des atouts rares : une configuration familiale modulable (3 ou 4 pièces selon vos besoins), le calme et le prestige du quartier de Cimiez, tout en pouvant se rendre en ville à pied, un balcon, un garage, ainsi qu'un atelier spacieux - un argument exceptionnel pour les bricoleurs, les artistes ou pour ranger ses affaires. L'appartement se compose d'une entrée, d'un séjour/salle à manger lumineux avec 3 ouvertures sud/ouest, d'un balcon accessible par deux accès différents, de 3 chambres dont une grande avec placards profonds, d'une cuisine indépendante avec fort potentiel d'ouverture sur le séjour, et d'une salle de bain avec WC.

Un appartement sans vis-à-vis et ensoleillé, une denrée rare à cette proximité immédiate du centre-ville.

Il nécessite une rénovation complète avec de belles possibilités de réagencement : aucun mur porteur ne gêne le regroupement des pièces. Vous pourrez imaginer un grand 3 pièces (double séjour + 2 chambres + cuisine ouverte) ou un vrai 4 pièces familial (séjour + 3 chambres optimisées + cuisine ouverte + salle d'eau agrandie).

Le garage de 22 m² dispose de deux accès (principal pour les véhicules et porte piétonne) et offre un volume suffisant pour véhicule + rangement, voire un projet d'atelier.

Un bien rare pour une famille qui recherche un vrai projet de rénovation, avec le potentiel de créer un intérieur sur-mesure. A visiter rapidement.

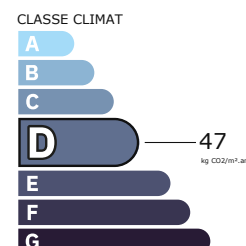
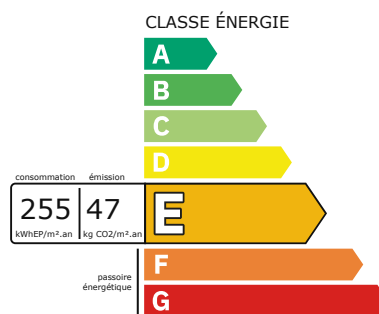
Classe énergie E - Copropriété de 9 lots principaux - Charges mensuelles 136€ - Taxe foncière 1056€ - Pas de procédure en cours à notre connaissance.

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

Informations

Référence	FS462-ZOFIA
Ville	Nice
Quartier	Cimiez
Pièces	4
Étage	2ème / 3
État	À rénover
Construit en	1880
Énergie de chauffage	Electrique
Moyen de chauffage	Individuel
Type de chauffage	Radiateur
Eaux usées	Tout à l'égout
Eau chaude	Individuelle Chauffe-eau
«Loi Carrez»	71 m ²
Charges	136 €/mois
Taxe foncière	1 056 €/an
Disponibilité	Libre
Exposition	Est, Sud-ouest
Vue	Dégagée, Ville

Diagnostics



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

Surfaces

1 Entrée
1 Séjour (23.4 m²)
1 Cuisine (7 m²)
1 Chambre (14.5 m²)
1 Chambre (6.4 m²)
1 Chambre (6.6 m²)
1 Salle de douche / toilettes (3 m²)
1 Balcon (6.7 m²)
1 Cave (7 m²)
1 Garage (22 m²)

Prestations

Interphone
Digicode

Proximités

Bus
Centre ville
Commerces
Crèche
École primaire
École secondaire
Garderie
Médecin
Parc
Parking public
Route principale
Salle de sport
Supermarché
Taxi
Université

