



## NICE FLEURS "ASTRID" 3/4P 65M<sup>2</sup> - TERRASSE - PARKING 364 000 €

NICE FLEURS - avenue des Fleurs : EXCLUSIVITE Voici « Astrid » un très joli 3/4 pièces de 65 m<sup>2</sup> au 2e étage avec ascenseur bénéficiant d'une terrasse au calme, sur cour. Le quartier des fleurs est recherché pour sa proximité de la mer, des commerces, du tramway à moins de 100 m et de la gare SNCF. L'avenue des fleurs est une jolie rue résidentielle, bien fréquentée, dans la continuité du Boulevard Victor Hugo, c'est la rue du fameux hôtel Amour réputé pour sa décoration et sa bonne cuisine. Vous y trouverez également de très bonnes écoles de secteur, que ce soit dans le public ou le privé comme l'école internationale pain d'épice juste à côté.

« Astrid » se situe au 2e étage d'un immeuble récent, immeuble des années 1990, bénéficiant d'un adorable gardien, de charges maîtrisées, entièrement sécurisé avec portes multiples et caméras de surveillance. L'immeuble a conservé une façade du plus bel effet, vestige de la période où ce lieu était une ancienne manufacture de textile.

L'appartement a été entretenu et rénové, il est très clair et très calme. Il possède aujourd'hui 3 chambres, une cuisine toute équipée et aménagée qui s'ouvre sur la partie salon et sur la terrasse. Il serait très facile d'ouvrir la 3e chambre pour en faire une grande pièce à vivre et transformer à nouveau l'appartement en 3 pièces. WC séparé. Salle d'eau refaite il y a moins d'un an. Double vitrage. Placards. Porte blindée. Cave.

C'est un bien rare, avec terrasse et garage possible en sus du prix dans la résidence. « Astrid » pourrait convenir à tout type de clients comme investissement locatif, comme pied-à-terre ou pour des personnes désireuses de vivre au calme mais proche de la gare pour aller travailler à Monaco par exemple.

Classe énergie D - Copropriété de 61 lots principaux - Charges mensuelles 144€ - Taxe foncière 1659€ - 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

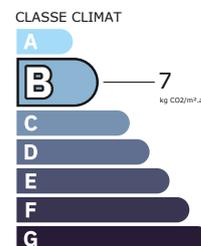
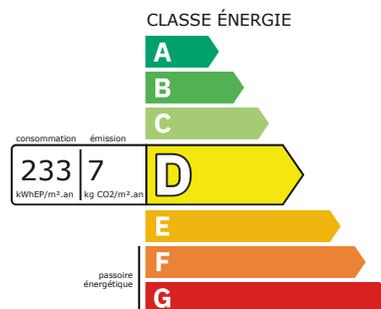
Prestations

Proximités

### Informations

<b>Référence</b>	AM390-ASTRID
<b>Ville</b>	Nice
<b>Quartier</b>	Fleurs
<b>Pièces</b>	4
<b>Étage</b>	2ème / 8
<b>État</b>	Bon état
<b>Construit en</b>	1990
<b>Chauffage</b>	Electrique Radiateur Individuel
<b>Eaux usées</b>	Tout à l'égout
<b>Eau chaude</b>	Individuelle Chauffe-eau
<b>«Loi Carrez»</b>	65 m <sup>2</sup>
<b>Charges</b>	144 €/mois
<b>Taxe foncière</b>	1 659 €/an
<b>Disponibilité</b>	Libre

### Diagnostics



1 Séjour/cuisine (26 m<sup>2</sup>)  
1 Chambre (12 m<sup>2</sup>)  
1 Chambre (9.4 m<sup>2</sup>)  
1 Chambre (9.4 m<sup>2</sup>)  
1 Salle de douche (3.9 m<sup>2</sup>)  
1 Toiletttes (1.2 m<sup>2</sup>)  
1 Buanderie (1.5 m<sup>2</sup>)  
1 Terrasse (4.5 m<sup>2</sup>)  
1 Cave (1.6 m<sup>2</sup>)  
1 Parking (12.2 m<sup>2</sup>)

Double vitrage  
Ascenseur  
Fibre optique  
Gardien  
Interphone  
Porte blindée  
Vidéo surveillance

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



