



## 3 PIECES - NICE

539 000 €



NICE ? CIMIEZ / LIBÉRATION | DERNIER ÉTAGE TRAVERSANT AVEC TERRASSE, BALCON & PARKING

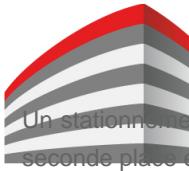
Idéalement situé entre Cimiez et Libération, au dernier étage d'un immeuble bien entretenu avec ascenseur, cet appartement traversant de 72,69 m<sup>2</sup> offre un potentiel rare et un cadre de vie à la fois lumineux, calme et central.

Orienté Est / Ouest, il bénéficie d'une luminosité naturelle tout au long de la journée. Côté Est, une belle terrasse couverte de 15 m<sup>2</sup> permet de profiter du soleil du matin, idéale pour les petits-déjeuners ou les moments de détente. Côté Ouest, un balcon prolonge agréablement les chambres et invite à admirer la lumière dorée du soir.

L'appartement, à rénover entièrement, offre la possibilité de repenser les volumes selon vos envies : vaste séjour avec cuisine ouverte, suite parentale, bureau ou deuxième chambre? Les aménagements sont multiples et promettent un résultat à la hauteur de vos aspirations.

L'immeuble, en retrait de la rue, assure un calme absolu et dispose d'une gardienne, garantissant sécurité et sérénité au quotidien.

L'emplacement est idéal : à deux pas du marché de la Libération, de ses commerces, restaurants, cafés et du tramway, tout en restant proche des écoles réputées du secteur, notamment Régina-Coeli.



# DERNIER-ETAGE.COM

Un stationnement extérieur privatif complète le bien, avec la possibilité d'acquérir une seconde place en supplément.

**4 Rue Valperga 06000 Nice - Tél : 04 93 17 41 60 - [www.dernier-etage.com](http://www.dernier-etage.com)**

Atouts principaux : dernier étage, traversant, terrasses des deux côtés, luminosité, calme, emplacement recherché et fort potentiel de rénovation.

Un bien rare sur le marché, parfait pour un projet de résidence principale personnalisée ou un investissement de caractère au cœur de Nice.

CLASSE ENERGIE : E.

Charges annuelles : 3 350 ?.

Nombre de lots de copropriété : 53.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard, établi à partir des prix de l'énergie de l'année 2023 : entre 1 400 ? et 1 920 ?.

Aucune procédure en cours dans la copropriété.

Les honoraires d'agence seront intégralement à la charge du vendeur.

Informations sur les risques auxquels ce bien est exposé disponibles sur <https://georisques.gouv.fr>

Reference	86422638
Ville	Nice
Quartier	Cimiez
Etage du bien	2
Pièces	3
Surf. habitable	72 m <sup>2</sup>
Etat général	A rénover
Chauffage	Radiateur, Gaz,
Eaux usées	Tout à l'égout
Eau chaude	Chaudière
Taxe Foncière	1800 €/an

