

CIMIEZ IMMOBILIER

Votre spécialiste de Cimiez

3 Professeur Maurice Sureau 06000 Nice - Tél : 04 93 80 40 80 - www.cimiez-immobilier.fr

6 PIECES - NICE

1 995 000 €

NICE GAIRAUT : Villa familiale de Caractère sur 1 645 m² de terrain plat.

Située au c^{ur} du secteur recherché de Gairaut, cette propriété lumineuse offre de beaux volumes et une proximité immédiate avec toutes les commodités.

Édifiée sur deux niveaux principaux plus un vaste sous-sol, la villa profite d'un ensoleillement optimal et d'un jardin plat aux dimensions généreuses, agrémenté d'une piscine.

Rez-de-chaussée : Convivialité et Potentiel

Le niveau de vie a été conçu pour allier réception et vie quotidienne :

Espace Réception : Un vaste salon de réception intégrant un coin TV cocooning, ouvert sur l'extérieur.

C^{ur} de Maison : Une grande cuisine indépendante avec son espace salle à manger, idéale pour les repas en famille.

Modularité : Une pièce supplémentaire offrant la possibilité d'aménager une 4ème chambre de plain-pied ou un studio indépendant (invités, bureau ou profession libérale).

Étage : L'Espace Nuit La partie supérieure est dédiée au repos avec 3 chambres climatisées. Depuis cet étage, vous profitez d'une véritable vue mer. Une salle de bain ainsi qu'une salle d'eau complètent cet espace pour le confort de toute la famille.

Extérieurs et Annexes

Jardin et Loisirs : Un terrain plat de 1 645 m², une rareté sur les collines, offrant un espace de détente sécurisé autour de la piscine.

Côté Nature : Une planche de culture a été aménagée pour créer votre propre potager, profitant de l'excellent ensoleillement du terrain.

Stationnement : Un grand sous-sol permettant le stationnement de 3 véhicules.

Emplacement et Mobilité

Idéalement située à deux pas des commerces de proximité, la villa bénéficie d'une accessibilité optimale : vous rejoignez la ligne de tramway en seulement 4 minutes en voiture, facilitant vos déplacements vers le centre de Nice.

CLASSE ENERGIE : C.

Reference	86611695
Ville	Nice
Quartier	Gairaut
Pièces	6
Etat général	Excellent état
Chauffage	Radiateur, Electrique,
Eaux usées	Tout à l'égout
Eau chaude	Cumulus
Taxe Foncière	5921 €/an

Performance énergétique

