



### 7 PIECES - NICE

3 900 000 €

LES POINTS FORTS DE LA MAISON : BAS DE CIMIEZ, A DEUX PAS DE LA VILLE / CALME ABSOLU / JARDIN / PISCINE / PROCHE DES MEILLEURES ECOLES PUBLIQUES ET PRIVEES / STATIONNEMENTS ? PROPRIÉTÉ DE CARACTÈRE AVEC PARC ET PISCINE.

Emplacement exceptionnel à Cimiez au calme absolu, cet élégant Hôtel Particulier d'environ 296 m<sup>2</sup> sur 3 niveaux, implanté au cœur d'un magnifique parc arboré de 1800m<sup>2</sup> avec piscine, véritable écrin de verdure en cœur de ville.

Cette propriété de caractère séduit par son cachet, sa belle hauteur sous plafond, sa luminosité et ses multiples expositions. Elle offre un double séjour, une superbe cuisine, trois chambres en suite et un bureau.

L'entresol accueille une cave à vins, une buanderie ainsi qu'un espace aux multiples possibilités, idéal pour créer une salle de sport ou un espace bien-être.

À l'extérieur : on profite d'un jardin remarquable avec piscine, terrasse, cuisine d'été, abris voitures, garage et nombreux stationnements.

Une maison de gardien d'environ 45 m<sup>2</sup>, totalement indépendante, offre un espace idéal pour accueillir famille, invités ou personnel.

Très bon état, aucun travaux à prévoir. Une propriété rare, élégante et confidentielle offrant un véritable parc privé sur un terrain de 1 858 m<sup>2</sup> dans l'un des secteurs les plus recherchés de Cimiez.

CLASSE ENERGIE : E.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard, établi à partir des prix de l'énergie de l'année 2021 : 5 380 € ~ 7 350 €.

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

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Reference       | 87246449           |
| Ville           | Nice               |
| Quartier        | Cimiez             |
| Pièces          | 7                  |
| Surf. habitable | 296 m <sup>2</sup> |
| Etat général    | Excellent état     |
| Chauffage       | Central, Gaz,      |
| Eaux usées      | Tout à l'égout     |
| Eau chaude      | Chaudière          |
| Taxe Foncière   | 8024 €/an          |

#### Performance énergétique

