

# CIMIEZ IMMOBILIER

## Votre spécialiste de Cimiez

3 Professeur Maurice Sureau 06000 Nice - Tél : 04 93 80 40 80 - [www.cimiez-immobilier.fr](http://www.cimiez-immobilier.fr)

7 PIECES - NICE

2 250 000 €



NICE GAIRAUT : RARE sur le marché actuel. Dans un domaine fermé et sécurisé, villa individuelle de 300 m<sup>2</sup> au calme absolu exposée plein Sud avec piscine sur un splendide terrain plat arboré de 2 225 m<sup>2</sup>.

De construction traditionnelle de 2001, elle se compose d'un superbe séjour de 100 m<sup>2</sup> ouvert sur une terrasse de 100 m<sup>2</sup>, d'une grande cuisine indépendante équipée, de 5 chambres, de 3 salles de bains, d'une salle d'eau et 4 toilettes indépendants.

Elle dispose d'un garage fermé, d'une grande dépendance aménageable de 200 m<sup>2</sup> (appartement, salle de sports, salle de loisirs, atelier ...) et la possibilité de nombreuses places de parking avec deux accès sur la propriété.

A proximité de la ville et des accès autoroutiers.

CLASSE ENERGIE : D.

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard, établi à partir des prix de l'énergie de l'année 2023 : entre 4 110 ? et 5 620 ?.

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	86419733
Ville	Nice
Quartier	Gairaut
Pièces	7
Surf. habitable	300 m <sup>2</sup>
Etat général	Bon état
Chauffage	Au sol, Fioul,
Eau chaude	Chaudière
Taxe Foncière	5500 €/an

### Performance énergétique

