COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY

# Maison Nice 238 m²




PRIX DE VENTE : 2 990 000 €

EMAIL : STANDINGREALTY@COLDWELLBANKER.FR

11 rue Chauvain
France, 06000, Nice

TÉL : +33493852932
standingrealty@coldwellbanker.fr

COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY

# DESCRIPTION

Villa d'exception dans un écrin privé et confidentiel.

Tout juste arrivée sur le marché, cette magnifique villa de caractère incarne l'adresse rêvée du quartier du port: le calme d'un lotissement privé à la portée immédiate de tous les lieux de vie du port de Nice et des criques les plus photogéniques de la ville, à trois minutes seulement du club nautique et du tramway qui vous conduit à l'aéroport en une demi-heure.

Sur environ 250 m² habitables (plus de 360 m² au sol) sur une parcelle de 558 m², la propriété déploie des volumes rares, baignés de lumière, dans un silence absolu.

Dès l'entrée, un grand hall avec son escalier d'honneur donnent le ton de l'élégance invitant vers la grande salle à manger et le séjour qui s'ouvrent largement sur la terrasse. Le tout est pensé pour recevoir avec grâce avec du mobilier de grand luxe. Une cuisine très bien équipée indépendante complète cet espace de réception.

À cela, saupoudrons encore plus de luxe pour les beaux jours: de la belle terrasse vous découvrez comme un jardin secret, bien à l'abri des regard, une piscine presque cachée avec un pool house équipé comme pour les grands hôtels avec un beau lounge couvert invitant à la détente à côté d'une grande table de réception bien ombragée. Un véritable havre de paix à seulement 10 minutes à pieds du centre ville.
Ce niveau abrite également une première suite avec une grande salle de bains, ainsi que de généreux rangements.
Un second escalier quant à lui mène à un plateau sous pentes, écrin idéal pour un bureau, une salle de jeux, un coin lecture et de nombreux espaces à aménager selon vos goûts.

À l'étage, l'espace parental se fait exclusif : vaste chambre de maître lumineuse avec balcon privatif - vue mer, les navires luxueux et la colline du château de Nice rare à cet étage —, deux dressings bien cachés et une grande salle de bains composent un véritable havre intime.

Le rez de jardin est conçu pour l'intimité des invités. Il réunit un appartement indépendant (chambre, cuisine, salle d'eau), une salle de fitness privée avec douche et WC, ainsi qu'une buanderie, un cellier et une cave à vin.

À ce même niveau de la propriété le stationnement extérieur est multi-véhicules, avec possibilité d'aménager un garage fermé.
Le stationnement aux abords de la villa pour les invités est également accepté au sein de la copropriété.

Un bien de cette rareté, à cet emplacement et dans cette confidentialité, ne se présente qu'exceptionnellement sur le marché.
À VISITER RAPIDEMENT.

Honoraires à la charge du vendeur
Taxe foncière : 3 476 € / an
DPE : D – GES : D
Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 4 030 € et 5 490 € par an, indexées sur les années et 2023 (abonnements compris).

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : https://georisques.gouv.fr/

COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY

## CARACTÉRISTIQUES

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Type de bien : | Maison | Surface : | 238.0 m² | Taxe foncière : | 3 € |
| NB de pièces : | 4 pièces | NB de chambres : | 3 chambres | | |

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

## DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

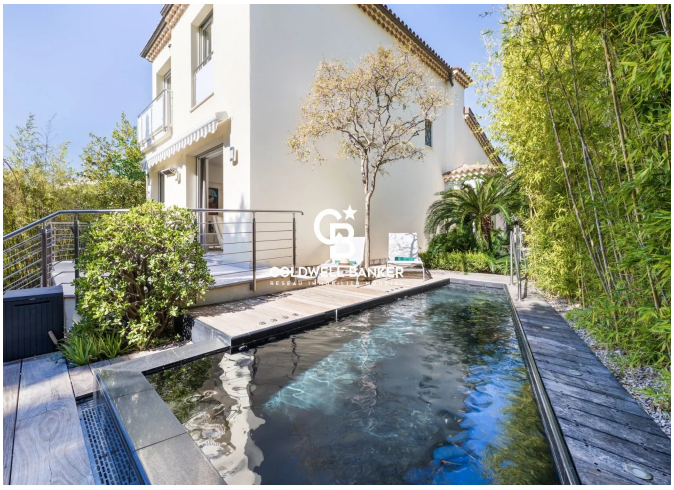
Diagnostic de performance énergétique (DPE) : D 194

Indice d'émission de gaz à effet de serre (GES) : D 42

11 rue Chauvain
France, 06000, Nice

TÉL : +33493852932
standingrealty@coldwellbanker.fr

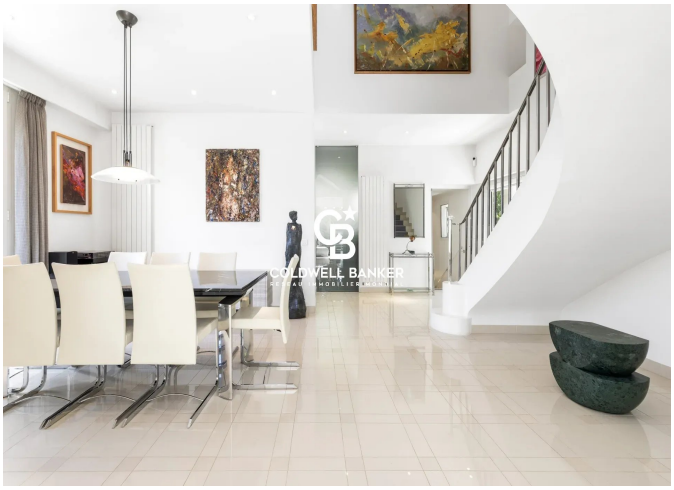
COLDWELL BANKER
EUROPA REALTY













11 rue Chauvain
France, 06000, Nice

TÉL : +33493852932
standingrealty@coldwellbanker.fr