

1 990 000 €

Contact agence

AFIM Real Estate

7 impasse du Stade, Port de Cap d'Ail

06320 Cap-d'Ail

+33 (0)4 93 78 19 19 /

realestate@afimfrance.com

Achat maison contemporaine

7 pièces

Surface : 225 m<sup>2</sup>

Surface terrain : 3200 m<sup>2</sup>

Année construction : 1963

Exposition : Sud

Vue : Mer

État intérieur : Bon

État extérieur : Bon

Couverture : Tuiles

Prestations :

Climatisation réversible, Double vitrage,

Vue mer panoramique, Hauteur sous plafond, Calme

6 chambres

3 terrasses

3 salles de bains

1 salle de douche

4 toilettes

2 garages

Classe énergie (dpe) : D

Emission de gaz à effet de serre (ges) : E

Document non contractuel



## Maison contemporaine Nice

NICE GAIRAUT - Maison sur terrain 3.200 m<sup>2</sup>, emplacement dominant vue mer/ville plein Sud exceptionnel ! En exclusivité, opportunité rare à saisir ! Idéalement située sur la colline résidentielle de Nice Gairaut, maison familiale sur deux niveaux d'une surface habitable actuelle totale de 225 m<sup>2</sup>, bâtie sur un emplacement unique dominant la mer, les collines et la ville de Nice sur un terrain arboré de 3.200 m<sup>2</sup> ! Parfaitement exposée plein Sud et sans vis-à-vis, baignée de soleil, d'oliviers centenaires et de verdure, avec tous les avantages d'une vie comme à la campagne à deux pas de la ville, cette propriété, au potentiel énorme, offre de nombreuses possibilités de développements: rénovation des bâtis existants, extension des bâtis existants, exploitations du terrain existant, optimisation des droits à bâtir (512 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximale autorisée par la réglementation en vigueur), découpage en 2 parcelles, ... La propriété se compose actuellement de: - Une maison sur 2 niveaux, à rénover, d'une surface de plancher totale de 290 m<sup>2</sup> (dont un vaste atelier/garage aménageable en habitable de plus de 65 m<sup>2</sup>) - Une dépendance à usage d'habitation de type Studio d'une surface habitable de 35 m<sup>2</sup> - Une cuisine d'été indépendante de plus de 30 m<sup>2</sup> Les bâtis, positionnés en haut des parcelles, surplombent le terrain restant de près de 3.000 m<sup>2</sup> (sur seulement 3 planches), bucolique à souhait, piscinable et facilement exploitable. Vue mer panoramique plein Sud à couper le souffle de



1 990 000 € honoraires d'agence inclus