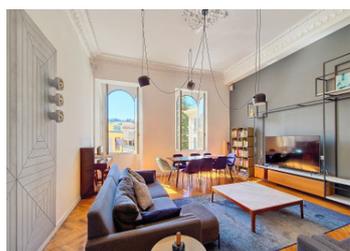


## Appartement d'exception 3 pièces avec terrasse de 160 m – Cœur de Nice, Quartier Masséna



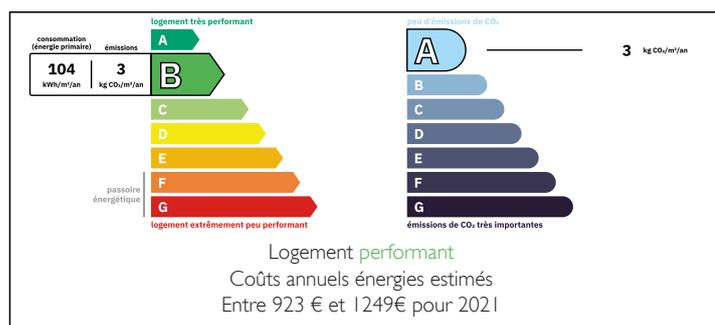
## INFORMATION

Ville:	Nice
Département:	Alpes-Maritimes
Ch:	2
SdB:	2
Surface:	138.68 m <sup>2</sup>
Exterieur:	162 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

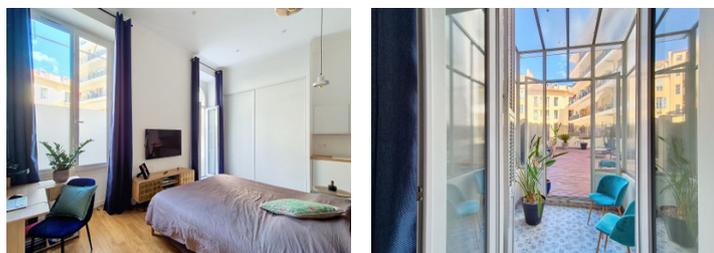
En plein cœur de Nice, à deux pas de la Promenade des Anglais et de la Coulée Verte, ce bien rare et raffiné de 3 pièces offre 138 m<sup>2</sup> habitables et une terrasse exceptionnelle de 160 m<sup>2</sup>. Rénové par deux architectes niçois et paru dans Elle Décoration, il marie le charme de l'ancien (parquet en chevrons, corniches, hauteur sous plafond de 3,5 m) à des finitions contemporaines haut de gamme. L'appartement comprend un vaste séjour lumineux avec vue dégagée, une cuisine moderne entièrement équipée, deux suites parentales (dont une avec véranda), et une mezzanine offrant deux espaces modulables en bureau, chambre ou salle de jeux. Véritable havre de paix ensoleillé en plein centre-ville, la terrasse hors norme est un atout rare. Situé dans un immeuble bourgeois avec ascenseur, à proximité des commerces, écoles et transports. Une opportunité unique...

## DPE



NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.



## DESCRIPTION

### Présentation

Opportunité rare en plein cœur de Nice : cet appartement 3 pièces, rénové avec raffinement par deux architectes niçois et paru dans Elle Décoration, se situe à deux pas de la Promenade des Anglais et de la Coulée Verte. Situé dans un bel immeuble bourgeois avec ascenseur, ce bien d'exception allie charme de l'ancien et confort contemporain, avec 138 m<sup>2</sup> habitables et une terrasse spectaculaire de 160 m<sup>2</sup> – un véritable havre de paix au centre-ville.

Parquet en chevrons, corniches d'époque, hauteur sous plafond de 3,5 m : l'appartement conserve toute son âme tout en bénéficiant de prestations haut de gamme et d'une luminosité traversante exceptionnelle.

### Agencement

L'entrée spacieuse (13,71 m<sup>2</sup>) accueille de nombreux rangements sur mesure ainsi qu'un WC invité (1,15 m<sup>2</sup>). Le séjour (34,15 m<sup>2</sup>), baigné de lumière, offre une vue dégagée sur les toits niçois et la colline du Château. La cuisine indépendante (11,15 m<sup>2</sup>), moderne et entièrement équipée, s'ouvre directement sur la terrasse principale de 104,84 m<sup>2</sup>, orientée sud et au calme.

L'espace nuit comprend deux grandes chambres :

- Une première chambre de 13,56 m<sup>2</sup>
- Une magnifique suite parentale de 26,30 m<sup>2</sup> avec salle d'eau privative (3,91 m<sup>2</sup>), dressing, et un accès direct à la seconde terrasse de 54,28 m<sup>2</sup>. Cette suite donne également sur une véranda de 4,56 m<sup>2</sup>, actuellement aménagée en coin studio indépendant.

Une salle d'eau + dressing de 9,44 m<sup>2</sup> complète le niveau principal.

À l'étage, une mezzanine parfaitement optimisée comprend :

- Deux pièces supplémentaires (9,71 m<sup>2</sup> et 8,21 m<sup>2</sup>), idéales pour...

## TAXES LOCALES

Taxe habitation: EUR

## NOTES