



Maison-a-Nice.fr

Votre spécialiste de la maison à Nice

4 Rue Valperga 06000 Nice - Tél : 04 93 88 20 42 - www.maison-a-nice.fr

6 PIECES - LE ROURET

848 000 €



LE ROURET : Maison de plain-pied exposée Sud avec terrain plat et piscine.

Idéalement située sur la commune très recherchée Le Rouret, cette maison bénéficie d'un emplacement privilégié, au calme, tout en offrant un accès à pied aux commerces, écoles et transports, un véritable atout au quotidien.

Implantée sur un superbe terrain plat et arboré de 1 588 m², la propriété profite d'une exposition plein Sud, garantissant une luminosité optimale tout au long de la journée. Les extérieurs sont parfaitement aménagés avec une piscine, un terrain de pétanque, une aire de jeux et un abri de jardin, invitant à la détente et à la convivialité.

La maison développe 142,5 m² de plain-pied, complétées par des combles aménagés, pour une surface totale de 171 m² habitables. Elle se compose actuellement de deux logements communicants, offrant de multiples possibilités d'usage (grande famille, regroupement familial, projet locatif ou activité professionnelle).

Premier logement :

Un séjour lumineux avec cuisine ouverte, 3 chambres, une grande salle de bain avec toilettes, ainsi que des combles aménagés pouvant accueillir un bureau, une salle de jeux ou une salle de cinéma.

Second logement :

Un séjour, une cuisine, 2 chambres, et une salle de douche avec toilettes.

Les deux logements étant déjà reliés, leur réunion en une seule habitation est



facilement envisageable.

Maison-a-Nice.fr

Votre spécialiste de la maison à Nice

Un grand garage et atelier de 62 m², avec accès direct à l'intérieur de la maison, vient compléter ce bien et offre de nombreuses possibilités (stationnement, stockage, atelier, aménagement complémentaire).

Des travaux de rafraîchissement sont à prévoir, laissant place à un beau potentiel de valorisation et de personnalisation.

? Un bien rare sur le secteur, alliant exposition idéale, beaux volumes, extérieur de qualité et proximité immédiate des commodités.

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 2021 : 2 640 ? ~ 3 610 ?.

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

Reference	86701601
Ville	Le Rouret
Pièces	6
Surf. habitable	171 m ²
Etat général	Ancien
Chauffage	Radiateur, Gaz,
Eaux usées	Tout à l'égout
Eau chaude	Cumulus
Taxe Foncière	1759 €/an

