



NICE PARC IMPÉRIAL | MAISON DE CARACTÈRE | 230 M² DÉVELOPPÉS | PISCINE & TERRASSE 100 M²

NICE 06000

1 350 000 € *

* 1 350 000 € honoraires inclus

1 285 714 € Hors Honoraires

Honoraires : 5% TTC à la charge de
l'acquéreur.

Guy HOQUET NICE
GAMBETTA

2 RUE AMIRAL DE GRASSE
06000 NICE

04 93 82 26 73

NICE PARC IMPÉRIAL | MAISON DE CARACTÈRE | 230 M² DÉVELOPPÉS | PISCINE & TERRASSE 100 M²

À Nice, dans le quartier résidentiel et recherché du Parc Impérial, à proximité immédiate de l'école Nazareth et à l'abri de toute nuisance, découvrez cette élégante maison des années 30 entièrement rénovée offrant près de 230 m² de surfaces développées réparties sur quatre niveaux.

Derrière sa façade discrète se dévoile une propriété de caractère où le charme de l'ancien rencontre le confort contemporain. L'escalier en marbre d'origine constitue la colonne vertébrale de la maison et distribue harmonieusement les différents espaces de vie.

Le rez-de-chaussée accueille un vaste séjour lumineux prolongé par un balcon, une cuisine aménagée et équipée avec des prestations de qualité ainsi qu'une salle de bain avec WC. Les volumes généreux, la luminosité omniprésente et les matériaux soigneusement sélectionnés créent une atmosphère chaleureuse et raffinée.

Le premier étage se compose d'une chambre, d'une belle suite parentale avec salle d'eau et WC, ainsi que d'un élégant espace de lecture agrémenté d'une cheminée. Celui-ci dessert une pièce indépendante bénéficiant de sa propre salle d'eau avec WC.

Au dernier niveau, un espace bureau, une chambre supplémentaire et une vaste salle de jeux permettent d'adapter facilement la maison aux besoins d'une famille, à une activité professionnelle ou à l'accueil de

proches.

L'entresol constitue un véritable espace complémentaire avec salle de sport, sauna, salle d'eau avec WC et studio indépendant pouvant accueillir famille, amis ou profession libérale.

À l'extérieur, la maison révèle l'un de ses plus beaux atouts : une terrasse d'environ 100 m² aménagée comme une véritable pièce de réception à ciel ouvert. Piscine, terrain de pétanque, espace repas, barbecue, olivier et vue dégagée sur l'église Saint-Paul composent un cadre particulièrement privilégié, rare dans ce secteur.

Avec près de 230 m² de surfaces développées réparties sur quatre niveaux, dont environ 190 m² habitables, cette propriété offre un équilibre rare entre volumes, prestations et qualité de vie. Climatisation réversible, rénovation soignée, excellent classement énergétique (DPE C) et absence totale de travaux viennent compléter les atouts de cette adresse confidentielle du Parc Impérial.

Une propriété rare sur le marché niçois, offrant un équilibre remarquable entre caractère, confort et art de vivre.

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

230 m ²	8 pièce(s)	4 chambres	1 sdb	3 sde
--------------------	------------	------------	-------	-------

Fiche technique du bien

Exposition	Ouest
Lotissement	Non
Nombre étages	4
Bien en copropriété	Non
Jardin	Oui
Salle(s) de bains	1
Salle(s) d'eau	3
WC	4
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	Ouest

Mode Chauffage	Climatisation réversible + Électrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Très bon
Cheminée	Poêle à bois
Nombre de caves	4
Nombre de balcons	1
Nombre de terrasse	1
Piscine	Oui
Date ERP	2025-09-19 02:12:22
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	95 kWh/m2 par an
Conso Energ	171 kWh/m2 par an
Surface terrain	184 m2

Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 2160€ et 3000€

Photos du bien





