


282 893 €

 71 m<sup>2</sup>

 3 pièces

 Nice



Type d'appartement	T3
Surface	70.80 m <sup>2</sup>
Séjour	29 m <sup>2</sup>
Balcon	10 m <sup>2</sup>
Pièces	3
Chambres	2
Salle de bains	1
WC	1
État général	Neuf
Chauffage	Electrique Individuel
Cuisine	Partiellement équipée, Coin cuisine
Ameublement	Non meublé
Ouvertures	PVC/Aluminium, Double vitrage
Exposition	Sud-Ouest
Stationnement int.	1
Ascenseur	Oui
	Local à vélo
Autres	Portail motorisé Visiophone Volets électriques

---

### Référence VA2372 **Cimiez, quartier niçois d'exception**

Au nord-est du centre-ville, avec une vue dominante sur la baie des Anges, le quartier de Cimiez est l'un des plus recherchés de Nice. Témoin de la riche histoire de la ville depuis l'Antiquité, il abrite un magnifique patrimoine architectural traversant les époques. Arènes de l'ère romaine, monastère médiéval, hôtels et villas du XIXe constituent un environnement résidentiel d'une rare élégance, quintessence de l'art de vivre de la Riviera. Émaillé d'espaces verts, de hauts lieux culturels (musée Matisse, musée archéologique...) et proche d'écoles réputées, Cimiez possède tous les ingrédients d'un quartier d'exception.

#### **Informations démembrement**

Durée : 18 ans

Valeur économique de la nue-propriété : 58 %

Valeur économique de l'usufruit : 42%

#### **Une adresse rare, à l'ambiance intime**

À l'image du quartier qui l'abrite, "Le 49 Victoria" est une résidence à l'architecture sobre et élégante qui offre calme et intimité. Dans le prolongement du boulevard de Cimiez, à 100 mètres des commerces et en retrait de la circulation, elle est constituée de 2 immeubles de 3 étages, dont les façades lumineuses sont prolongées de terrasses ouvertes sur la verdure.

#### **Le privilège d'un jardin arboré**

"Le 49 Victoria" est entouré d'un vaste jardin paysager aux multiples essences méditerranéennes : palmiers, pins parasol, lauriers roses, hibiscus...

Privilège au coeur de la ville, ce jardin offre un agréable lieu de promenade au pied des appartements. Tous prolongés de terrasses, ces derniers permettent de profiter du soleil niçois en toute quiétude, dans une atmosphère entourée de végétation.

#### **Prestations**

Aspect extérieur

- Façades en enduit fin de couleur blanche
- Menuiseries en PVC ou en aluminium à double-vitrage
- Garde-corps et main courante en acier ou en aluminium thermolaqué
- Haies végétales séparatives entre jardins

Parties privatives

- Dans toutes les pièces : carrelage et plinthes assorties
- Dans les salles de bains : faïence murale, meuble-vasque contemporain avec vasque rectangulaire, miroir et bandeau lumineux, radiateur sèche-serviette
- Volets roulants électriques télécommandés
- Chauffage individuel électrique

Parties communes

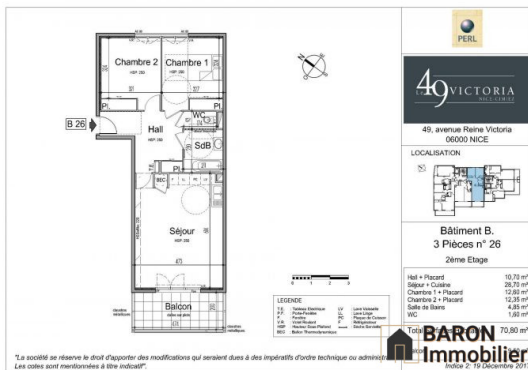
- Hall d'entrée décoré par l'architecte
- Éclairage commandé par détecteurs de présence
- Accès commandés par badge électronique type Vigik, digicode et vidéophone
- Accès au parking par une porte basculante télécommandée
- Local à vélos

Mandat N° 71. Nos honoraires : [page/honoraires-fr\\_153.htm](page/honoraires-fr_153.htm)

- Entrée : 10.7 m<sup>2</sup>
- Séjour / cuisine : 28.7 m<sup>2</sup>
- Chambre 1 : 12.6 m<sup>2</sup>
- Chambre 2 : 12.35 m<sup>2</sup>
- Salle de bains : 4.85 m<sup>2</sup>
- WC : 1.6 m<sup>2</sup>



**BARON Immobilier**  
 26 rue du Petit Parc  
 33200 Bordeaux  
[www.baronimmo.fr](http://www.baronimmo.fr)  
[contact@baronimmo.fr](mailto:contact@baronimmo.fr)  
 09 53 60 61 64



SARL CPB Patrimoine au capital de 10 000 € • SIRET 50165829800036 • TVA FR21501658298 • Carte pro CPI 3301 2017 000 022 739 délivrée par CCI Bordeaux-Gironde • Caisse de garantie AIG EUROPE LIMITED TOUR CB21, 16 Place de l'Iris, 92400 COURBEVOIE, ne doit recevoir ni détenir d'autres fonds, effets ou valeurs que ceux représentatifs de sa rémunération ou de sa commission • N° RCP 2 401.395 / RD00022739P – OC10000094 auprès de AIG EUROPE LIMITED TOUR CB21, 16 Place de l'Iris, 92400 COURBEVOIE • Médiateur de la consommation : IEAM situé à 31bis-33 rue DARU 75008 PARIS, site : [www.ieam.eu](http://www.ieam.eu)  
 Document non contractuel