



## NICE RIMIEZ "LEONOR" - VILLA D'EXCEPTION 5/6P 250M<sup>2</sup> - COUP DE COEUR 1 560 000 €

NICE - RIMIEZ : EXCLUSIVITÉ, nous vous présentons "LEONOR", une villa atypique pour les amateurs d'exception située au cœur de Rimiez dans un petit lotissement sécurisé. Ce bien RARE est la maison de famille idéale! Chaleureuse, accueillante et vivante, cette maison a une âme !

Venez découvrir ce véritable COUP DE COEUR pour cette maison d'architecte en parfait état, rénovée avec beaucoup de goût, de 5/6P - 250m<sup>2</sup>, sur un terrain de 1500m<sup>2</sup>. Le bien se compose d'un 1er niveau avec une entrée ouvrant sur une incroyable pièce de vie de 58 m<sup>2</sup> avec sa cheminée à l'éthanol, une belle hauteur sous plafond et une cuisine US sur mesure avec son plan de travail en granit du Zimbabwe, le tout très ensoleillé donnant sur la piscine d'un côté et une belle terrasse avec sa cuisine d'été de l'autre avec une vue panoramique sur les collines et le village de Falicon... Un dégagement vous conduira à une chambre de 10m<sup>2</sup> avec un patio et son toit en verrière, une chambre de 11m<sup>2</sup> avec sa terrasse privative, une salle de bain et wc séparé.

Au niveau supérieur vous rejoindrez par un bel escalier la chambre de maitre de 22m<sup>2</sup> avec dressing, salle de douche avec wc et sa terrasse intimiste vous offrant une vue à 180° sur les collines.

Au niveau inférieur, vous trouverez, une belle cave à vin, une buanderie, un atelier de 13m<sup>2</sup> avec sa mezzanine de 23m<sup>2</sup> et une chambre de maitre de 33m<sup>2</sup> avec dressing, salle d'eau avec wc pouvant être indépendante.

La maison exposée sud est, très lumineuse, au calme absolu, vous fera profiter d'un beau jardin paysager planté de nombreuses essences locales avec une belle piscine à débordement réaménagée, une annexe (aujourd'hui salle de sport) entièrement vitrée et climatisée de 26m<sup>2</sup> pouvant être utilisée à votre libre imagination, cuisine d'été, un terrain de boules, un poulailler et même une serre de culture!

Vous jouirez de luxueuses prestations: climatisation Daikin, volets électriques, double vitrage, électricité refaites avec domotique, baies vitrées à galandage, meuble unique et sur mesure, nombreux rangements, toit en verrière, buanderie, arrosage automatique refait à neuf, machinerie piscine au sel réhabilitée, forage pour eau de jardin avec adoucisseur, alarme, matériaux de grande qualité...

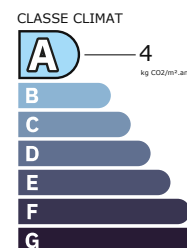
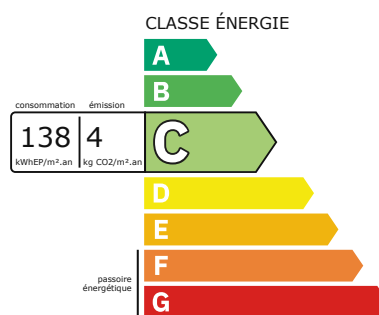
État impeccable, rien à prévoir!

Stationnement extérieur avec borne de recharge électrique; proximité commodités,

### Informations

<b>Référence</b>	GP302-LEONOR
<b>Ville</b>	Nice
<b>Quartier</b>	Rimiez
<b>Pièces</b>	6
<b>Niveaux</b>	3
<b>État</b>	Excellent état
<b>Construit en</b>	1990
<b>Chauffage</b>	Electrique Climatisation Individuel
<b>Eaux usées</b>	Tout à l'égout
<b>Eau chaude</b>	Individuelle Chauffe-eau
<b>«Loi Carrez»</b>	250 m <sup>2</sup>
<b>Charges</b>	200 €/an
<b>Taxe foncière</b>	3 400 €/an
<b>Disponibilité</b>	Libre
<b>Exposition</b>	Sud-est
<b>Vue</b>	Panoramique, Collines

### Diagnostics



clinique Saint Georges et accès.

"LEONOR" est un bien d'exception unique sur le marché qui saura combler tout le monde!

Classe énergie C - Lotissement 12 lots - Taxe foncière 3400€.

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

#### Surfaces

1 Entrée (3.5 m<sup>2</sup>)  
1 Pièce de vie (58 m<sup>2</sup>)  
1 Chambre de maître (22 m<sup>2</sup>)  
1 Chambre (10 m<sup>2</sup>)  
1 Chambre (12 m<sup>2</sup>)  
1 Chambre de maître (33 m<sup>2</sup>)  
1 Cave à vin  
1 Atelier (13 m<sup>2</sup>)  
1 Buanderie (7 m<sup>2</sup>)  
1 Terrain (1500 m<sup>2</sup>)  
1 Terrasse (8 m<sup>2</sup>)  
1 Terrasse (10 m<sup>2</sup>)  
1 Patio (7 m<sup>2</sup>)  
1 Salle de bains (4 m<sup>2</sup>)  
1 Toilettes (1.5 m<sup>2</sup>)  
1 Salle de sport (26 m<sup>2</sup>)  
1 Mezzanine (21 m<sup>2</sup>)

#### Prestations

Air conditionné  
Borne voiture électrique  
Double vitrage  
Fenêtre PVC  
Fenêtres coulissantes  
Internet  
Volets roulants électriques  
Arrosage  
Clôture  
Éclairage extérieur  
Fibre optique  
Interphone  
Jeu de boules  
Piscine  
Salle de sport

#### Proximités

Autoroute  
Bus  
Centre ville  
Commerces  
Crèche  
École primaire  
École secondaire  
Garderie  
Hôpital/clinique  
Médecin  
Route principale  
Supermarché  
Parc























