



# Villa Ithaque

*Beaulieu-sur-Mer*

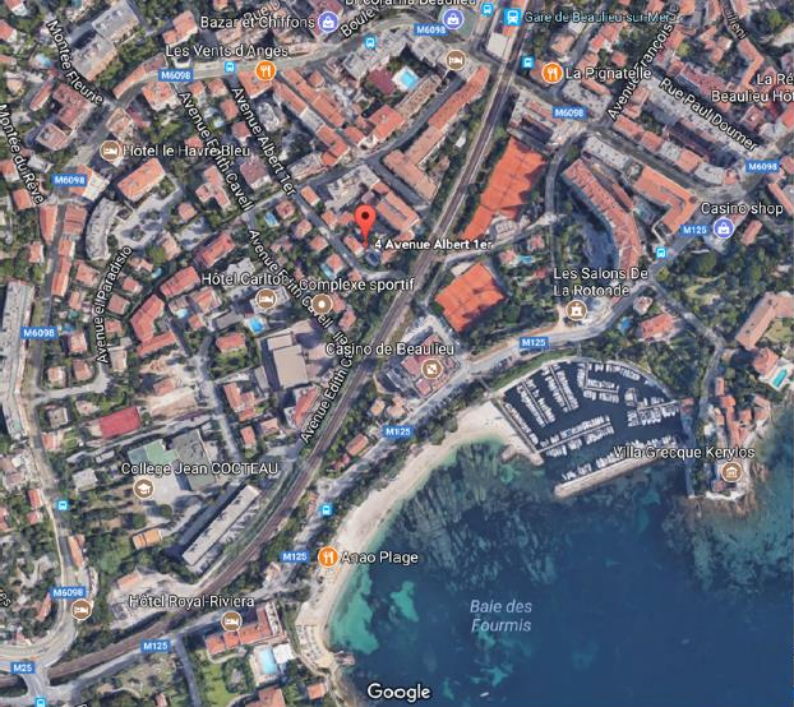
Propriété de style « belle époque » d'environ 250 m<sup>2</sup> sur un terrain d'approximativement 900 m<sup>2</sup> avec piscine à 5 min à pied de la plage et des commerces

**Magnifique propriété comprenant :**

- Une maison d'habitation élevée sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et d'un étage.
- 5 chambres et 5 salles de bains.
- Piscine et garage aménagé à usage atelier.
- Jardin et Abri voiture.







## Situation et Environnement :

- I. Quartier calme et résidentiel particulièrement recherché.
- II. Derrière le Casino de Beaulieu et à deux pas des plages et des commerces du centre-ville.
- III. Centre-ville et plages à moins de 5 minutes à pieds.
- IV. Facilité d'accès vers Nice et Monaco.







Le terrain de 900 m<sup>2</sup> environ est entièrement clôturé et dispose d'un portail automatique et d'un portillon piéton au niveau de l'avenue Albert 1<sup>er</sup> ouvrant sur une allée pavée puis en gravier. Beau jardin sur l'avant avec surface engazonnée et arbore de palmiers, pins, cyprès, etc ...

Piscine chauffée et terrasse couverte par un auvent.

Abri pour le linge.

Abri voiture démontable pour deux véhicules.



Petite maison annexe (aménagée atelier)  
Trois portes fenêtres ouvrant sur extérieur.  
Coin cuisine.

L'ensemble a été refait à neuf (murs et menuiseries extérieures) ainsi que la toiture.

Arrosage automatique et éclairage.

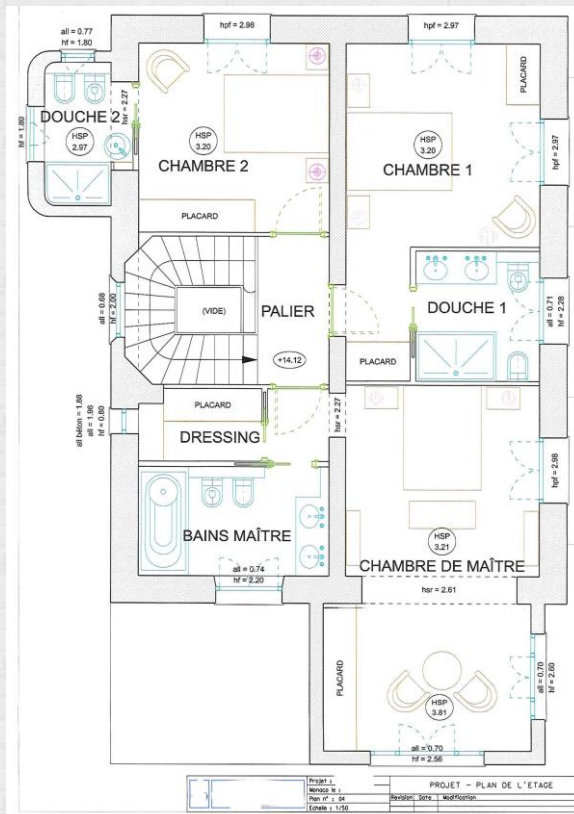
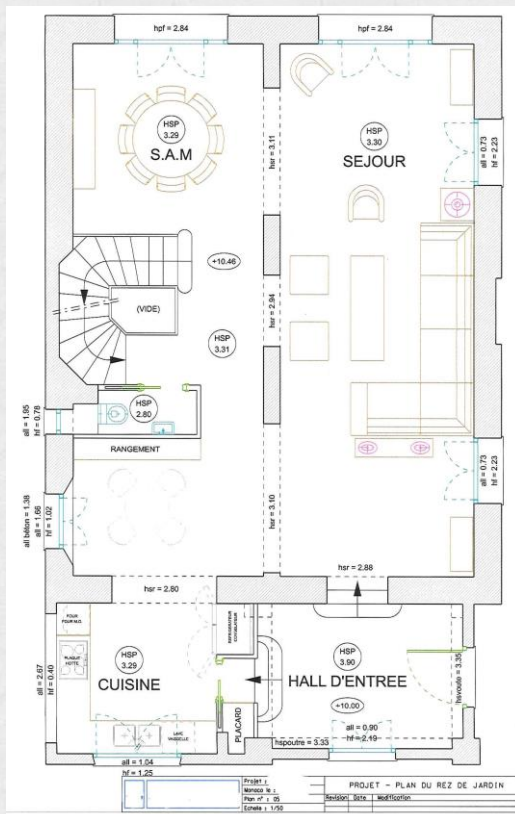
Système d'alarme et de vidéosurveillance.

Exposition sud-ouest, le bâti présente une expression architecturale de type "belle époque" avec utilisation de bons matériaux.

Construction traditionnelle avec couverture en tuiles et enduit hydraulique sur les murs.

L'ensemble est élevé d'un étage sur rez-de-chaussée et sous-sol.

- Rez-de-chaussée : entrée, espace salle à manger, espace salon, toilette d'invités et cuisine.
- Etage : chambre avec salle de bains, chambre 2 avec salle de douche et chambre 3 avec salle de douche.
- Sous-sol : palier, buanderie, salle de douches, 2 chambres, 2 salle de douches, salon TV.



### Superficie habitable

Rez-de-chaussée

80 m<sup>2</sup> approx

Etage

75 m<sup>2</sup> approx

Sous-sol

65 m<sup>2</sup> approx

Petite maison annexe

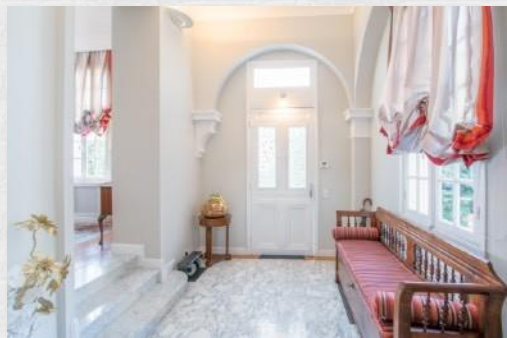
25 m<sup>2</sup> approx

TOTAL

245 m<sup>2</sup> approx



## Rez-de-Chaussée



## Étage 1



## Sous-Sol



### **Prestations et Équipements de Confort :**

- Sols : marbre, parquet, grès, carreaux de pierre marbrière, pierre ou teck marin suivant localisation.
- Murs : peinture, marbre, grès, parement de pierre ou teck marin suivant localisation.
- Menuiseries extérieures en bois avec simple vitrage.
- Persiennes en bois et volets roulants dans certaines pièces.
- Chauffage central avec chaudière De Dietrich au gaz (neuve mars 2017). Ballon d'eau chaude.
- Climatisation réversible à l'étage par gaine de soufflage.
- Système de vidéo surveillance (8 cameras). Alarme.



THE  
NASSIMI GROUP

info@tngny.com  
001.212.571.6300