



## Villa de plain-pied - 91m<sup>2</sup>, au coeur du Golf de Saint-Cyprien (66750)

SAINT CYPRIEN 66750

**695 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET CANET  
EN ROUSSILLON**

140 Promenade de la Côte  
Vermeille  
66140 Canet-en-Roussillon

**04 44 44 70 00**

## Villa de plain-pied - 91m<sup>2</sup>, au coeur du Golf de Saint-Cyprien (66750)

Nichée dans l'une des villes les plus prisées des Pyrénées-Orientales : Saint-Cyprien, au coeur du Golf Resort, à 10 minutes à pied de la plage et à 2 minutes de l'étang et de sa réserve naturelle ornithologique.

Pour se reconnecter, pour observer, pour ressentir. Et si le vrai luxe, c'était ici ?

Cette villa 4 faces, de construction traditionnelle (toiture maçonnée) sur une parcelle de 493 m<sup>2</sup> vous séduira par son caractère et sa douceur de vivre. Ce que vous allez aimer :

- 91 m<sup>2</sup> de plain-pied : pratique, fluide, facile à vivre au quotidien
- Un séjour lumineux d'environ 35 m<sup>2</sup> avec une cheminée en marbre et deux portes-fenêtres donnant sur la terrasse, parfait pour les soirées en famille ou entre amis
- Une cuisine indépendante équipée, fonctionnelle et bien pensée
- Trois chambres dont une suite parentale d'environ 17m<sup>2</sup> avec un dressing et une salle d'eau.
- Deux WC indépendants, et une salle d'eau très fonctionnelle.

Un jardin arboré sans vis-à-vis, une piscine maçonnée et sécurisée (8x4m), un barbecue : tout pour profiter de l'été comme il se doit.

Un garage traversant de 21 m<sup>2</sup> avec un accès direct sur une seconde terrasse et un local technique.

Ce bien s'adresse à ceux qui cherchent bien plus qu'une maison : une vraie qualité de vie.  
Un cadre idyllique, une atmosphère balnéaire, une opportunité rare !

Contactez-moi pour organiser votre visite: 07.69.65.07.36

Honoraires d'agence à la charge du vendeur  
Classe énergie B (109) - Classe climat A (3)  
Informations sur les risques disponibles sur Géorisques

91.34 m<sup>2</sup>

4 pièce(s)

3  
chambres

2 sde

2 parking(s)

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud-est
Lotissement	Oui
Distance Commerces	2 km
Distance Train	21 km
Accès Bus	17 min
Accès Ecole	5 min
Accès Gare	21 min
Surface séjour	35 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Année construction	1980
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Aluminium Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout

Salle(s) d'eau	2
WC	2
Cuisine	Indépendante, aménagée et équipée
Exposition Séjour	SUD-EST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Sol et plafond
Mode Chauffage	Climatisation réversible + Électrique
Eau chaude	Thermodynamique
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Oui
Nombre de terrasse	2
Type de Stationnement	GarageSimple,Extérieur
Nombre places parking	2
Nombre garages/Box	1
Digicode	Non
Piscine	Oui
Accès handicapés	Non
Date ERP	2026-03-02 09:50:03
Diagnostic Energétique	Oui
Valeur consommation énergie finale	109 kWh/m2 par an

Conso Energ

109 kWh/m<sup>2</sup> par an

Surface terrain

493 m<sup>2</sup>

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 878€ et 1188€

## Photos du bien





