



## Saint Cyprien maison familiale ou 2 appartements, 5 pièces, garage, jardin et piscine.

SAINT CYPRIEN 66750

**442 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET  
CANOHES**

1 Rue du Pountet  
66680 Canohès

**04 68 50 89 19**

## Saint Cyprien maison familiale ou 2 appartements, 5 pièces, garage, jardin et piscine.

Saint-Cyprien Village en EXCLUSIVITE : Villa de Prestige Entièrement Rénovée de 135 m<sup>2</sup> avec une Flexibilité Totale..

Située dans un secteur calme et recherché, à deux pas des commerces, découvrez cette magnifique villa offrant des prestations de haute qualité. Alliant confort moderne et modularité, elle est idéale pour une grande famille ou pour un investisseur (possibilité de deux logements indépendants).

Une Maison, Deux Possibilités

Cette villa se distingue par sa configuration astucieuse sur deux niveaux, reliés par l'intérieur mais disposant chacun de leur propre accès.

Au Rez-de-Chaussée (Potentiel Studio Indépendant) :

Une pièce de vie avec cuisine équipée (idéale location saisonnière ou réception d'invités).

Une grande chambre avec placard.

Une salle d'eau et un WC séparé.

Un grand garage de 27 m<sup>2</sup> avec porte motorisé.

#### À l'Étage (Habitation Principale) :

- Un vaste salon-séjour baigné de lumière grâce à ses nombreuses ouvertures.
- Une cuisine séparée, haut de gamme et entièrement équipée.
- Une belle terrasse accessible depuis le séjour et la cuisine, parfaite pour vos repas en extérieur.
- Deux chambres spacieuses, un bureau (ou dressing selon vos besoins).
- Une salle d'eau moderne et un WC séparé.

#### Extérieurs et Détente:

Édifiée sur une parcelle de 405 m<sup>2</sup>, la villa propose un aménagement extérieur soigné et sécurisé :

- Piscine avec son local technique et ses clôtures en bois élégantes pour une intimité totale.
- Terrasse couverte et espaces de détente.
- Stationnement facile : Nombreuses places sur la parcelle avec portail électrique.

#### Prestations & Confort:

- Rénovation intégrale avec des matériaux de qualité.
- Isolation parfaite et menuiseries double vitrage.
- Climatisation réversible dans l'ensemble des pièces pour un confort été comme hiver.
- Luminosité optimale grâce à ses ouvertures et à son exposition.

Un bien rare sur Saint-Cyprien Village. La possibilité de générer un revenu locatif au RDC tout en occupant l'étage, ou de profiter d'une grande maison, en fait une opportunité unique sur le marché actuel.

Proximité immédiate des commerces et des plages ( 5 minutes )

« Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) »

135 m <sup>2</sup>	5 pièce(s)	3 chambres	2 sde
--------------------	------------	------------	-------

## Fiche technique du bien

Jardin

Oui

Fenêtres	Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) d'eau	2
WC	2
Cuisine	Indépendante Equipée
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Air pulsé
Mode Chauffage	Climatisation réversible
Eau chaude	Chauffe eau
Date ERP	2023-12-20 10:05:12
Diagnostic Energétique	Oui
Surface terrain	405 m2

## Bilan énergétique

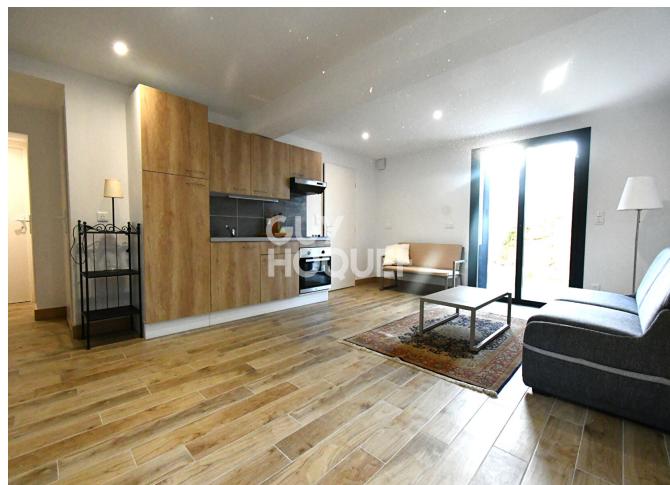
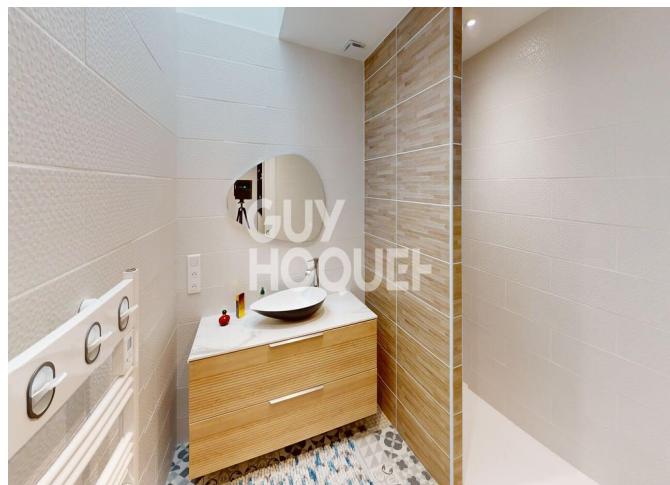
DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 950€ et 1360€ au 01/01/2021

## Photos du bien







GUY  
Hoquet