



## Mas d'exception à vendre F7 (175 m<sup>2</sup>) à SAINT CYPRIEN

SAINT CYPRIEN 66750

**997 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET ELNE**

1 Boulevard Jacques Albert  
66200 Elne

**0411300147**

## Mas d'exception à vendre F7 (175 m<sup>2</sup>) à SAINT CYPRIEN

Mas authentique - Splendide piscine - Parc arboré de plus 15.000 m<sup>2</sup>.

EXCLUSIVEMENT CHEZ GH ELNE : Situé à SAINT CYPRIEN (66750), ce Mas d'environ 175 m<sup>2</sup> de surface habitable, bénéficie d'une exposition sud-est. Il propose une immense véranda de 61 m<sup>2</sup> chauffée par un poêle à bois. Un grand salon/séjour de 38 m<sup>2</sup> climatisé pour encore plus de confort, trois chambres de 12 m<sup>2</sup> à 20 m<sup>2</sup> et une cuisine aménagée équipée. Il dispose également d'une salle d'eau et de toilettes.

Atypique et rare, niché dans un environnement privilégié à St Cyprien, près de la plage. Avec son parc paysager magnifiquement entretenu de plus de 15 000 m<sup>2</sup>, où vous pourrez vous détendre et profiter de la tranquillité absolue.

Sa superbe piscine 10 x 5 m et son absence totale de vis-à-vis vous invite à vous rafraîchir pendant les chaudes journées d'été, tandis que les espaces de détente et de repas en plein air vous permettront de profiter pleinement du climat méditerranéen. Cette propriété est un véritable havre de paix pour les amoureux des belles pierres.

Un garage de plus de 30 m<sup>2</sup> avec mezzanine est également disponible pour vos véhicules et du rangement bienvenu.

Ce Mas, d'une architecture unique, offre un charme authentique et une ambiance chaleureuse. Ses murs en pierre, ses poutres apparentes et ses grandes ouvertures apportent une luminosité naturelle et une

sensation d'espace.

Des établissements scolaires de tous types sont implantés dans la commune. Niveau transports, il y a deux gares (Elne et Argelès-sur-Mer) à moins de 10 minutes en voiture. L'autoroute A9, la nationale N116 et l'aéroport Perpignan-Rivesaltes sont accessibles à moins de 19 km. On trouve des restaurants, un supermarché, une boulangerie, deux commerces, une supérette et une épicerie à quelques minutes.

Si vous souhaitez acheter, il est important de prendre en considération le bilan énergétique du bien. En ce qui concerne les performances énergétiques (classe énergie), la notation est C (155 kWh/m<sup>2</sup> annuels), pour ce qui est de la classe climatique, la note attribuée est A (chiffre annuel : 4 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>). Le montant des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard est estimé entre 1 794 € et 2 428 €. Les prix moyens des énergies sont indexés sur l'année 2021.

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).

Découvrez toutes les originalités de ce mas en vente en prenant RDV avec l'un de nos négociateurs immobilier.

174.94 m<sup>2</sup>

7 pièce(s)

3  
chambres

1 sde

10 parking(s)

## Fiche technique du bien

Exposition	Sud-est
Lotissement	Non
Régime fiscal	Droits d'enregistrement
Surface séjour	38.04 m <sup>2</sup>
Jardin	Oui
Année construction	1981
Neuf - Ancien	Ancien
Vis-à-vis	Non
Fenêtres	Mixte alu et pvc
Assainissement	Fosse à refaire
Salle(s) d'eau	1

WC	1
Cuisine	Aménagée/équipée
Exposition Séjour	SUD-EST
Type Chauffage	Individuel
Mécanisme Chauffage	Air pulsé
Mode Chauffage	Bois + Electrique
Eau chaude	Ballon électrique
Etat intérieur	Bon
Cheminée	Poêle à bois
Nombre de terrasse	4
Type de Stationnement	GarageFerme,Exterieur_Couvert
Nombre places parking	10
Nombre garages/Box	1
Piscine	Oui
Date ERP	2023-01-30 06:28:27
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	155 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 1794€ et 2428€ au 01/01/2021

## Photos du bien





