

**ATOUT MAJEUR** : bel appartement familial à 5 minutes à pied de la gare et du centre-ville, proche toutes commodités, établissements scolaires et commerces

**BEL APPARTEMENT TRAVERSANT DERNIER ETAGE** dans COPROPRIETE recherchée **PROCHE GARE et CENTRE-VILLE**. Vue dégagée, sans vis-à-vis.

Au second et **DERNIER ETAGE** avec **ASCENSEUR**, cet appartement de 100.62 m<sup>2</sup> Loi Carrez / **110.86 m<sup>2</sup> au sol** comprend un **SEJOUR DOUBLE** spacieux et lumineux de 37 m<sup>2</sup> (40 m<sup>2</sup> au sol), une **CUISINE** aménagée et équipée séparée, **TROIS BELLES CHAMBRES** dont une avec salle d'eau/wc, salle de bains, wc. 4<sup>ème</sup> chambre possible en revenant à l'agencement d'origine. Placards dans chaque pièce et entrée-dégagement.





2 places de stationnement côté à côté et 2 caves au sous-sol sécurisé.



Copropriété recherchée, de 2006 comprenant 363 lots dont 106 appartements. Charges courantes de copropriété : 689 euros / trimestre (comprenant l'eau froide). Fonds travaux : 36 euros/trimestre.

Aucune procédure en cours.

### Performance énergétique

Chauffage et chauffe-eau électrique individuel

**CLASSE ÉNERGIE:** C (168). **CLASSE CLIMAT:** A (5)

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 1 040 EUR et 1 460 EUR par an. Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021.

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

Contact : Xavier Lapouille  
l'agence des roches  
06 47 23 56 82 / 01 34 48 84 21  
<http://www.immo-lesroches.fr/>  
Mail : [contact@immo-lesroches.fr](mailto:contact@immo-lesroches.fr)

Conformément à l'article L.561-5 du Code Monétaire et Financier, une pièce d'identité vous sera demandée avant chaque visite.

Sarl LES ROCHES 18 Ter rue de la Gare 95610 Eragny sur Oise  
Carte professionnelle n° n° CPI 9501 2018 000 031 878 'Transactions sur immeubles et fonds de commerce' / CCI Paris Ile de France valable jusqu'au 26/06/2021  
Garantie GALIAN 120 000 € - RCPro MMA - Compte séquestre SOCIETE GENERALE n° 0002800002  
SARL au capital de 6 000 € - R.C.S. Pontoise 502 106 529 - APE 6831Z  
Médiation : [www.anm-conso.com](http://www.anm-conso.com)