

ERAGNY SUR OISE

Gare à 5 mn

Ensemble immobilier :
maison 225 m²
environ avec local
professionnel 77 m²
environ

599 000 euros

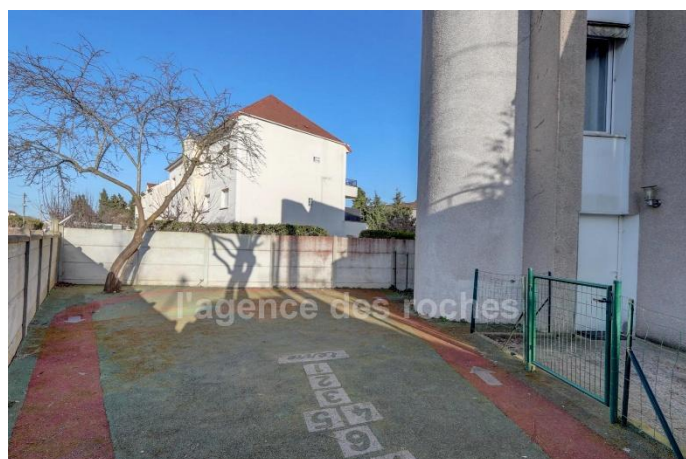
Honoraires charge vendeur

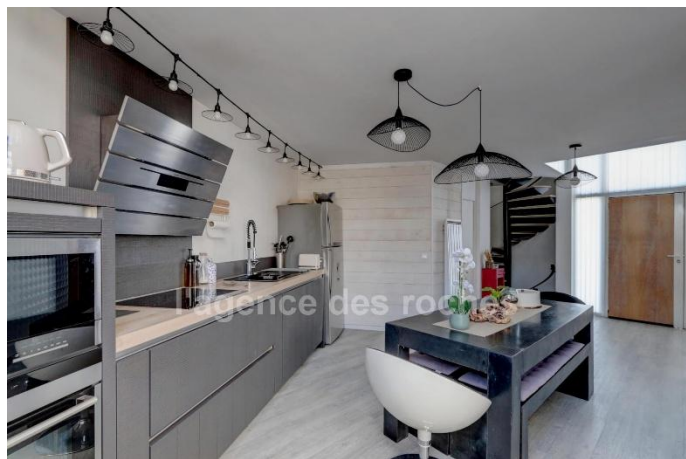
exclusivité



RARE SUR ERAGNY, à 5 minutes de la **GARE**, **CONFORTABLE** **LOGEMENT FAMILIAL** et **LOCAL PROFESSIONNEL**, l'ensemble dans une **MAISON d'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE**, d'une surface totale Loi Carrez de 302 m², sur une parcelle de 460 m² environ.

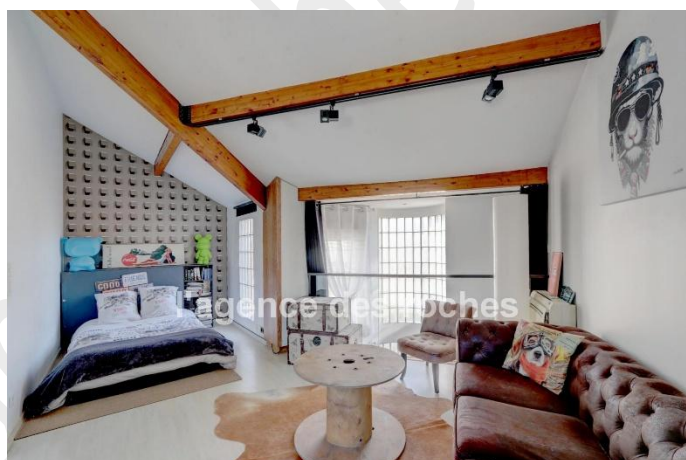
Côté HABITATION, **BEAUX VOLUMES** et **VASTES ESPACES** sur 225 m² environ, avec **5 PIECES PRINCIPALES DE GRANDES DIMENSIONS**.





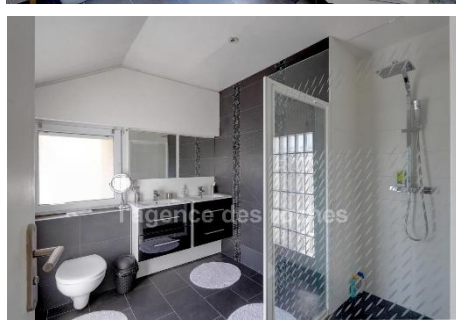
RDC : Entrée sur **SEJOUR DOUBLE CATHEDRALE** avec cheminée et **CUISINE DINATOIRE** meublée et équipée, le tout formant un **ESPACE FAMILIAL** de 57 m² environ avec accès direct à **DEUX TERRASSES** avant et arrière à l'abri des regards. Cabinet de toilette.

A l'étage : mezzanine et dégagements distribuant une **SUITE PARENTALE** donnant sur un **BALCON**, avec salle de bains/douche (24 m²), un **DRESSING**, 2 **GRANDES CHAMBRES** de 22 et 31 m², une seconde salle d'eau/wc, wc.



GRENIER NON AMENAGE par-dessus de 37 m² environ dont 14.7 m² Loi Carrez.

SOUS-SOL d'environ 38 m² Loi Carrez répartis entre pièce avec baie vitrée et buanderie.



Côté **PROFESSIONNEL**, LOCAL de 77 m² Loi Carrez comprenant une **ENTREE**, un **ESPACE DE VIE** de 28 m² environ donnant sur une **TERRASSE**, **2 PIECES** et un **BUREAU**, le tout complété par des pièces annexes et WC. Accès PMR validé. Décloisonnement envisageable.



Possibilité de transformer ce local professionnel pour créer **UNE SEULE ET MEME HABITATION** de 8 PIECES ou un **SECOND LOGEMENT** de **PLAIN-PIED** de 3 PIECES.

STATIONNEMENT pour 2 véhicules.



Performances énergétiques

Chauffage et eau chaude sanitaire : ELECTRIQUE. **CLIMATISATION REVERSIBLE** dans toutes les pièces. CLASSE ÉNERGIE: 189 (D). CLASSE CLIMAT: 6 (B). Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 3220 EUR et 4430 EUR par an. Prix moyens des énergies indexés 2021-2022-2023.

Environnement

Propriété proche des commerces, services et établissements scolaires, entre PONTOISE et CONFLANS STE HONORINE, à **proximité de de la gare SNCF** (5 minutes à pied) vers Paris-Saint-Lazare ligne J et 15 minutes à pied du RER A et SNCF ligne L. Accès facile A15 et N184.

UN **BIEN EXCEPTIONNEL** proposé en **EXCLUSIVITE** par L'AGENCE DES ROCHES.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques <https://www.georisques.gouv.fr>



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

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

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° 00028000002
SARL au capital de 6 000 € - R.C.S. Pontoise 502 106 529 - APE 6831Z
Médiation : www.anm-conso.com