

ERAGNY SUR OISE
exclusivité

Maison 5 pièces
119 m² / 108 m² LC
Sous-sol total 80 m²

420 000 euros
Hon. charge vendeur

Maison individuelle 5
pièces – Quartier
village, bords de l’Oise
à pied



Au cœur du VILLAGE D'ÉRAGNY, à quelques pas des berges de l'Oise, cette MAISON INDIVIDUELLE NON MITOYENNE offre un cadre de vie recherché, conjuguant calme, authenticité et proximité des commodités.





Édifiée en 1985 sur un terrain de 829 m², la propriété développe environ 119 M² de SURFACE UTILE CHAUFFÉE, dont 108 m² habitables (Loi Carrez), et bénéficie d'un SOUS-SOL COMPLET de 80 m².

Le rez-de-jardin accueille une entrée avec dégagement, un SALON-SALLE A MANGER LUMINEUX avec un poêle à bois offrant une ATMOSPHERE CHALEUREUSE et RÉCONFORTANTE, une cuisine indépendante entièrement meublée et équipée, une



CHAMBRE AVEC RANGEMENTS, une salle d'eau avec DOUCHE A L'ITALIENNE et des wc avec lave-mains, offrant une VIE DE PLAIN-PIED APPRECIABLE.

À l'étage, un palier dessert DEUX GRANDES CHAMBRES, un dressing aménagé ainsi qu'une salle de bains avec wc.



Les EXTERIEURS SOIGNEUSEMENT AMENAGES proposent une terrasse, un jardin paysager, un apprentis et un bûcher. Une originalité : depuis la terrasse, on accède à une carrière creusée dans la roche comprenant une pièce d'environ 50 m², atypique.

Le chauffage et l'eau chaude sanitaire sont assurés par un SYSTEME ELECTRIQUE, complété par le poêle à bois.

Classe énergie : D (193 kWh/m²/an)

Classe climat : B (7 kgCO₂/m²/an)

Dépenses énergétiques annuelles estimées

entre 1 720 € et 2 380 € (prix indexés 2021-2022-2023).

Performance énergétique et climatique



L'ENVIRONNEMENT

immédiat est

particulièrement

RECHERCHE :

commerces, services

et établissements

scolaires accessibles à

pied, bassin d'emploi

et pôle universitaire

de Cergy-Pontoise,

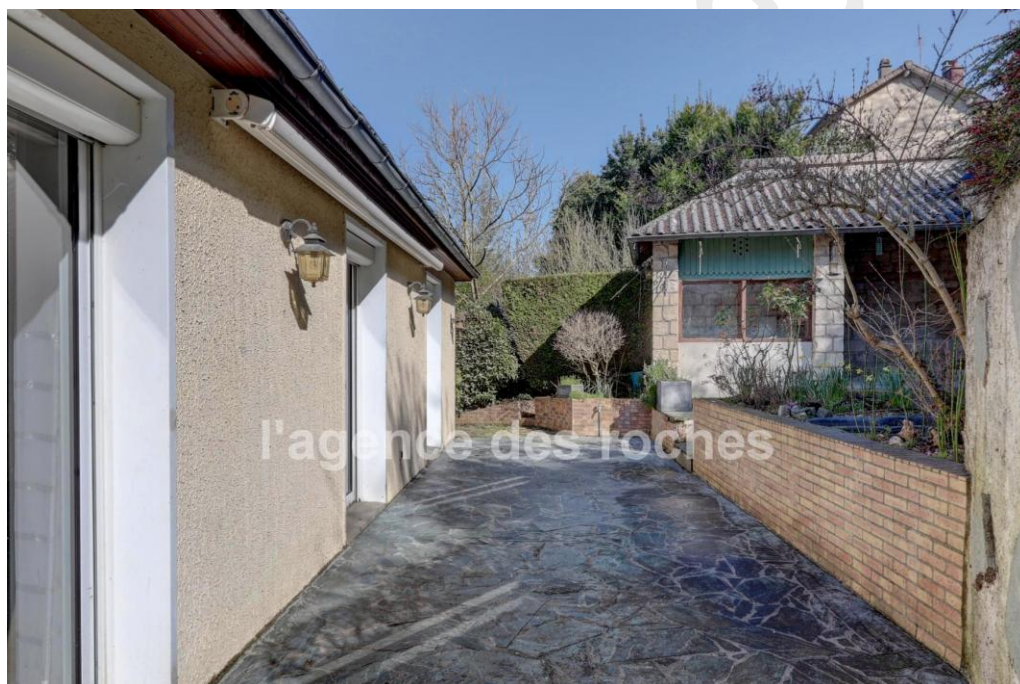
gare SNCF Ligne J

Éragny-Neuville à 9

minutes à pied, gare

RER A Neuville-

Université à 20 minutes à pied, accès rapide aux axes A15 et N184.



Bien proposé en exclusivité par l'Agence des Roches

Prix de vente (honoraires à la charge du vendeur) : 420 000 €

Pour toute information ou organisation de visite, merci de contacter **Xavier Lapouille** au **06_47_23_56_82**.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques.

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

Une pièce d'identité sera demandée avant toute visite, conformément à la réglementation en vigueur.

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 26/06/2027

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