

## ERAGNY SUR OISE

Gare à 10 mn

Maison 163 m<sup>2</sup> environ

9 P / 7 CH

Terrain 270 m<sup>2</sup> environ

449 900 euros

Honoraires charge vendeur

Exclusivité



Volumes généreux & ambiance chaleureuse



A ERAGNY VILLAGE, GRANDE MAISON FAMILIALE comprenant 9 PIECES PRINCIPALES, 7 CHAMBRES, d'une surface de 163 m<sup>2</sup> habitables environ sur un TERRAIN de 270 m<sup>2</sup> environ, proche Gare SNCF Eragny-Neuville (ligne J).





Cette maison vous séduira par ses **VOLUMES GENEREUX** et sa **DECORATION CHALEUREUSE**. Au rez-de-chaussée, **VASTE ESPACE FAMILIAL** de plus de 50 m<sup>2</sup> complété par **DEUX CHAMBRES** et une salle d'eau avec wc **DE PLAIN-PIED**. Terrasse à l'abri des regards.

A l'étage, large palier distribuant **QUATRE CHAMBRES** dont deux avec mezzanine, une étant équipée d'un cabinet de toilette/dressing et ayant accès à une terrasse. Salle d'eau avec wc.



Également en rez-de-chaussée, **DEUX PIECES** accessibles depuis le jardin pouvant servir de chambre d'appoint, de bureau..., soit 14 m<sup>2</sup> environ en plus.



**STUDIO ATTENANT** avec salon-cuisinette, chambre et salle d'eau/wc. Rendement locatif possible.

Stationnement extérieur pour 3 voitures.

### Performances énergétiques

Logement **TRES PERFORMANT**. Chauffage : PAC air-eau et poêle à bois. **CLASSE ÉNERGIE: C** (171). CLASSE CLIMAT: A (5) Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 1 580 EUR et 2 210 EUR par an. Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021.

### Environnement

**QUARTIER RECHERCHÉ**, proche commerces, services, établissements scolaires, à 10 minutes à pied de la gare SNCF vers Paris-Saint-Lazare ligne J. RER A et SNCF ligne L à la gare Neuville-Université. Accès facile A15 et N184.

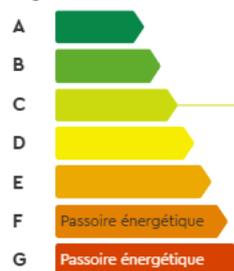
### Géorisques

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques (<https://www.georisques.gouv.fr>) : hors zone de mouvement de terrain, hors zone inondable.

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

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Logement économe



**C**

Consommation (énergie primaire)  
171 kWh/m<sup>2</sup>.an  
Énergie finale  
102 kWh/m<sup>2</sup>.an  
Émissions  
5 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

Logement énergivore

### Indice d'émission de gaz à effet de serre (GES)

Faible émission de GES



**A**

Émissions  
5 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

Forte émission de GES

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](mailto: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](http://www.anm-conso.com)