



**ERAGNY SUR OISE**  
Village

**162 m<sup>2</sup> environ**  
**exclusivité**

**645 000 euros**  
Honoraires charge vendeur

**CHARMANTE MAISON** fin XIXème présentant une surface de 162 m<sup>2</sup> environ sur **TROIS NIVEAUX**, à laquelle s'ajoute un **SOUS-SOL**, sur un **TERRAIN** de plus de 800 m<sup>2</sup>.

Belles hauteurs sous plafond, parquets anciens, tomettes, cheminées, ... tout donne à cette maison une **ATMOSPHERE CHALEUREUSE**.

Rez-de-chaussée : entrée spacieuse, **CONFORTABLE SALON** avec cheminée, **SALLE A MANGER** et sa **CUISINE**, ouverts **SUR LE JARDIN**, wc. **CHAMBRE** de plain-pied avec douche, pourvue d'une seconde entrée.



Premier niveau : palier distribuant un **SALON** et une **CHAMBRE**, le tout formant un **GRAND ESPACE** très



**LUMINEUX** ouvert d'environ 46 m<sup>2</sup> avec de nombreux rangements.

Second et dernier niveau : **COMBLES AMENAGES** composés de **DEUX BELLES CHAMBRES** et d'une **SALLE DE BAINS/wc**.

**SOUS-SOL** comprenant **DEUX CAVES** et l'espace dédié à la chaudière.



**CHARMANT JARDIN** , possibilité de stationner 2 voitures minimum.

Chauffage **GAZ**. CLASSE ÉNERGIE: E (243). CLASSE CLIMAT: E (53) Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 2 451 EUR et 3 315 EUR par an. Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021.

**TERRAIN DIVISIBLE** : arrêté de division en 2 lots dont 1 lot à bâtir en date du 11/05/2023. Lot A bâti : 385 m<sup>2</sup> ; lot B, à bâtir, 431 m<sup>2</sup>.

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

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° 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)