



**ERAGNY SUR OISE**  
Village

**Meulière**  
**184 m<sup>2</sup> environ**

**535 000 euros**  
Honoraires charge vendeur

**\*\*Exclusivité\*\***

ATOUT MAJEUR : **LE CHARME** donné par **L'INSPIRATION ART NOUVEAU** de **CETTE REMARQUABLE BATISSE** qui présente une surface habitable de 184 m<sup>2</sup> environ.



Dans Eragny Village, la maison occupe le centre d'un **TERRAIN** sans **AUCUN VIS-A-VIS** d'une superficie de près de 1 100 m<sup>2</sup> qui comporte également un **GARAGE DOUBLE** d'environ 30 m<sup>2</sup>.

Au rez-de-chaussée, l'habitation comprend une **VRAIE ENTREE** avec de grands placards aménagés, un **ELEGANT SALON DOUBLE** bénéficiant d'une belle luminosité, une **CUISINE DINATOIRE** meublée et équipée donnant sur la **TERRASSE** extérieure, comme le **BUREAU** (chambre possible).



Au premier niveau, le palier distribue une **SUITE PARENTALE** avec salle d'eau et dressing (23 m<sup>2</sup> environ) et **DEUX CHAMBRES SPACIEUSES** (12.5 et 15 m<sup>2</sup> environ). Une salle de bains avec wc complète cet étage.

**COMBLES AMENAGES** avec ESPACE NUIT, coin BUREAU, salle d'eau, wc.

**SOUS-SOL** semi-enterré avec **PIECE DE JEUX, SAUNA**, buanderie, chaufferie, cave.



### Extérieurs

**CHARMANT JARDIN** avec **PISCINE HORS SOL démontable** et son pool-house dans cabanon en bois, terrasse et sa tonnelle, **GARAGE DOUBLE** d'environ 30 m<sup>2</sup> et espace de stationnement pour 3 voitures.

### Performance énergétique

Chauffage FIOUL, chauffe-eau électrique.

**CLASSE ÉNERGIE: E** (262). **CLASSE CLIMAT: E** (63)

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 3 573 EUR et 4 835 EUR par an.

Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021.

### Environnement

A quelques minutes des bords de l'Oise, **QUARTIER RECHERCHÉ**, proche commerces, services, établissements scolaires.

Entre **PONTOISE** et **CONFLANS SAINTE HONORINE**, A 10 minutes à pied de la gare **SNCF ligne J** vers Paris-Saint-Lazare et 10 minutes en voiture ou en bus 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)