



**Eragny village  
EXCLUSIVITE**

**170 m<sup>2</sup> env.  
Terrain 1000  
m<sup>2</sup> env.**

**7 pièces  
6 chambres**

**499 900 euros FAI\***

**Maison familiale dans un quartier très prisé d'Eragny village**



**Description**

**\*\*Exclusivité de l'Agence des Roches\*\***

Idéalement localisée près des bords de l'Oise, ensoleillée et lumineuse, cette maison familiale de 170 m<sup>2</sup> environ présente de rares atouts. Non mitoyenne, elle dispose de 7 pièces principales, 6 chambres, en plein cœur du village d'Eragny. Le terrain, plat et très agréable, mesure plus de 1 000 m<sup>2</sup>.



Une fois la porte d'entrée franchie, le séjour double avec cheminée juxta la cuisine, aménagée et équipée, elle-même ouverte sur la terrasse de 25 m<sup>2</sup> et le jardin.



La maison offre 6 chambres au total, dont une au RDC et une - de dimensions très confortables- dans les combles aménagés. Une pièce traversante fait office de bureau.

Au niveau sanitaire, la maison compte une salle de bains et deux salles d'eau. Au sous-sol, de 85 m<sup>2</sup> environ, se trouvent la buanderie, un atelier, des caves et la chaufferie (chaudière gaz).



Depuis la terrasse, la vue dégagée sur les jardins environnants est imprenable.

Une maisonnette au fond du jardin donne un charme supplémentaire à l'ensemble.



### Informations complémentaires

Diagnostics de performance énergétique : en cours

Consommation énergétique : kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an ( )

Emission de gaz à effet de serre : kgéq<sub>CO2</sub>/m<sup>2</sup>.an ( )

### Environnement

- Quelques commerces de proximité
- Ecole et collège à 10 minutes à pied
- Gare SNCF dir. Paris St-Lazare à 12 minutes à pied : entre Conflans-Sainte-Honorine et Pontoise, le village d'Eragny est desservi par la Ligne J pour relier Paris-St Lazare en 35 minutes.
- RER A depuis 'Neuville-Université' pour rejoindre le quartier de La Défense en 30 minutes et la gare Paris Saint-Lazare par la ligne L en 40 minutes.
- Accès aisé à l'A15 Paris-Rouen et N184 vers Roissy et Saint-Germain-en-Laye en sortie de ville.
- Agglomération Cergy-Pontoise : pôle économique aux portes du Vexin, universités & grandes écoles, tous commerces, nombreux loisirs.

**Prix de vente : 499 900 euros HAI\***

**Honoraires 4% charge Vendeur**

\*H.A.I : Honoraires d'agence inclus. Prix net, hors frais notariés, d'enregistrement et de publicité foncière.

### Contactez-nous !

L'Agence des Roches est à votre disposition pour vous informer et vous faire visiter

**Appelez Xavier Lapouille**

01 34 48 84 21 ou 06 16 26 43 43

<http://www.immo-lesroches.fr/>

**Mail : [contact@immo-lesroches.fr](mailto:contact@immo-lesroches.fr)**