



ERAGNY VILLAGE

Maison ancienne
rénovée

121 m² habitables
6 pièces

409 500 euros
Dont honoraires charge vendeur

Exclusivité



Au **cœur du VILLAGE** d'Eragny, au **CALME**, maison ancienne ayant bénéficié d'un agrandissement en 2003, d'une surface au sol de 136 m² environ (121 m² habitables environ) sur un terrain d'environ 360 m².



Au REZ-DE-CHAUSSEE, elle comprend une **VRAIE ENTREE** avec vestiaire, un **SEJOUR DOUBLE** confortable avec cheminée à foyer ouvert, une **CUISINE**



DINATOIRE indépendante meublée et équipée donnant sur une **TERRASSE DOMINANTE** offrant une **VUE DEGAGEE** sur les toits du village et descendant au **JARDIN**.

TROIS CHAMBRES, dressing, bureau - **4^{ème} CHAMBRE possible** - et **SALLE D'EAU** complètent l'habitation.

Au **SOUS-SOL**, les **DEUX BELLES CAVES VOUTEES** et la pièce dédiée à la buanderie et à la chaufferie permettent également d'accéder au **JARDIN**.



VRAI ATOUT supplémentaire : **GRANDE GRANGE** de 60 m² environ avec **BELLE HAUTEUR SOUS TOITURE** pour stationner jusqu'à 3 voitures et autres deux-roues.



Performance énergétique

Chauffage et eau chaude GAZ, chaudière FRISQUET 2019. Cheminée à foyer ouvert.

CLASSE ÉNERGIE : E (274). CLASSE CLIMAT: E (60). Logement à consommation excessive. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : entre 2 080 EUR et 2 850 EUR par an. Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021.

Environnement

QUARTIER CALME et recherché, à moins de 10 minutes pied de la gare SNCF vers Paris Saint-Lazare, et à quelques minutes des bords de l'Oise, proche de tous commerces, services et établissements scolaires.

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

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 26/06/2027
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