

ERAGNY SUR OISE
exclusivité

Maison 7 pièces
126 m² habitables

484 500 euros
Hon. charge vendeur

Maison individuelle

DPE Classe C



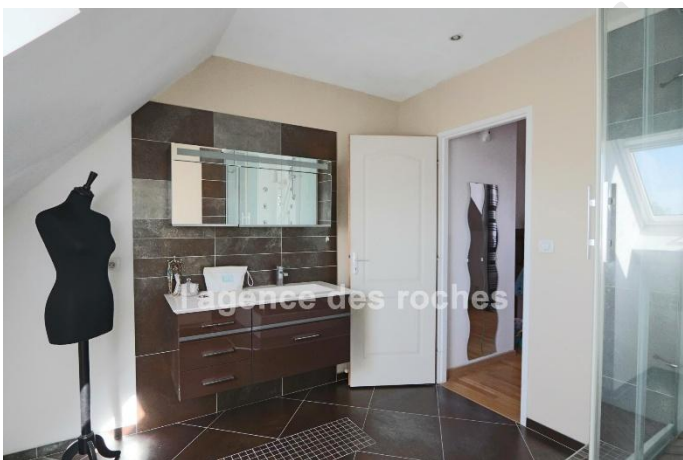
Dans le quartier recherché du village d'Éragny-sur-Oise, proche des 2 gares SNCF et RER, découvrez cette MAISON FAMILIALE offrant 4 CHAMBRES, idéale pour une vie de famille dans un ENVIRONNEMENT PRIVILEGIE alliant calme et proximité immédiate des commodités.





Implantée sur un GRAND TERRAIN PLAT de 616 m², la maison développe 126.50 m² habitables (loi Carrez), 137.17 m² au sol.

Au rez-de-chaussée, l'entrée dessert une BELLE PIECE DE VIE lumineuse et traversante d'environ 43 m², réunissant salon, salle à manger et cuisine ouverte aménagée et équipée, PARFAITE POUR LES MOMENTS DE CONVIVIALITE. Deux chambres, une salle de bains, des WC indépendants complètent ce niveau, ce qui rend cette maison accessible PMR facilement.



À l'étage, un vaste palier distribue DEUX CHAMBRES DE GRANDE DIMENSION - près de 20 m² au sol chacune – ainsi qu'une salle d'eau confortable.



Un sous-sol total de plus de 80 m², non accessible en voiture, complète ce bien et offre un énorme potentiel de rangement, atelier, salle de jeux, buanderie, selon les besoins.

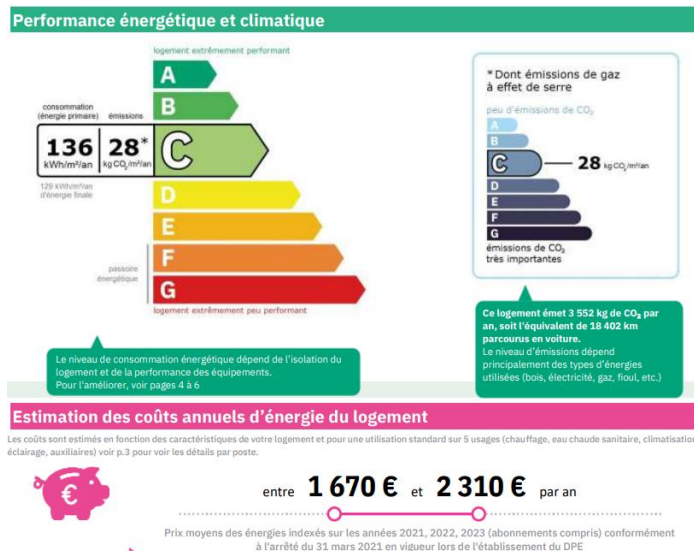
Stationnement sur le terrain de 2 véhicules minimum.

Chauffage : GAZ.

Classe énergie : C (136 kWh/m²/an)

Classe climat : C (28 kgCO₂/m²/an)

Dépenses énergétiques annuelles estimées
entre 1 670 € et 2 310 € (prix indexés 2021-
2022-2023).



Le quartier du village d'Éragny séduit par son
atmosphère résidentielle et sa proximité
avec les bords de l'Oise, parfaits pour les promenades et activités de plein air.



L'école maternelle et primaire est à 10 minutes à
pied de la maison, tandis que le collège est
accessible en moins de 20 minutes. Les
nombreuses infrastructures sportives et
culturelles de l'agglomération de Cergy-Pontoise
permettent de profiter pleinement du temps libre.

Gare d'Éragny-Neuville (ligne J) à 3 minutes à
pied ; RER A et ligne L à 10 minutes à pied ; Accès
rapide aux axes A15 et N184.

Bien proposé en exclusivité par l'Agence des Roches

Prix de vente (honoraires à la charge du vendeur) : 484 500 €

Pour toute information ou organiser une visite, merci de contacter Xavier Lapouille au
06_47_23_56_82.

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site
Géorisques.

Une pièce d'identité sera demandée avant toute visite, conformément à la réglementation
en vigueur.

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

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 financière 120 000 € et RC Pro GALIAN SMABTP
Compte séquestre SOCIETE GENERALE n° 00028000002
SARL au capital de 6 000 € - R.C.S. Pontoise 502 106 529 - APE 68312
Médiation : www.anm-conso.com