

**EXCLUSIVITE**

**NEUVILLE SUR OISE**  
Village

**7 pièces**  
**4/5 chambres**

**470 000 euros**  
**Honoraires VENDEUR**



### Charme et confort Maison entièrement rénovée

Idéalement localisée au cœur du **VILLAGE de NEUVILLE SUR OISE**, cette **MAISON EN PIERRE** a été **entièrement RENOVEE et STRUCTUREE** par un architecte, mélange avec goût le charme de l'ancien et le confort moderne sur 185 m<sup>2</sup> de surface habitable et 223 m<sup>2</sup> au sol (chauffés), sans compter les annexes.



Le **VASTE SEJOUR CATHEDRALE** (plus de 6 mètres de hauteur sous plafond) donne sur un **JARDINET A L'ABRI DES REGARDS** et s'ouvre sur une cuisine américaine aménagée et équipée.

La maison compte aujourd'hui **4 GRANDES CHAMBRES** dont 3 profitent chacune d'une salle de bains ou d'une salle d'eau, et un bureau.



Une cinquième chambre peut facilement s'aménager sur le large espace resté libre en mezzanine. Buanderie à disposition.

La propriété compte des pièces annexes : un **GARAGE DOUBLE** de cinquante mètres carrés (50 m<sup>2</sup>), qui peut facilement accueillir 2 véhicules, et une **CAVE VOUTEE** de 20 m<sup>2</sup>, qui complètent utilement cette confortable habitation.

### Deux logements possibles

Possibilité, sans travaux importants, de séparer cette habitation en **DEUX LOGEMENTS INDEPENDANTS**, puisqu'elle dispose également d'une seconde cuisine.

### Informations complémentaires

Chauffage au sol basse température + insert + poêle à granulés

Diagnostics de performance énergétique :

Consommation énergétique : 274 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an (E)

Emission de gaz à effet de serre : 8 kgéq<sub>CO2</sub>/m<sup>2</sup>.an (B)

Sarl **LES ROCHES** 18 Ter rue de la Gare 95610 Eragny sur Oise

contact@immo-lesroches.fr tel : 01 34 48 84 21 / 06 16 26 43 43 / 06 21 09 57 90 www.immo-lesroches.fr

Carte professionnelle T n° 1338 délivrée par la Préfecture du Val d'Oise

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



## Environnement

- Village : quartier recherché, bords d'Oise, base de Loisirs
- Agglomération de Cergy-Pontoise
- Pôle universitaire
- Proche des commerces de proximité, écoles et services petite enfance, groupe médical, maison de retraite, des transports en commun (gare RER A à 5' en bus)
- Accès à l'A15 Paris-Rouen et N184 vers Roissy (aéroport) et Saint-Germain-en-Laye

**Prix de vente : 470 000 euros**

**Honoraires à la charge du vendeur**

Prix net, hors frais notariés, d'enregistrement et de publicité foncière.

**Contact : Xavier Lapouille**

**l'agence des roches**

**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)**

**Sarl LES ROCHES** 18 Ter rue de la Gare 95610 Eragny sur Oise

[contact@immo-lesroches.fr](mailto:contact@immo-lesroches.fr) tel : 01 34 48 84 21 / 06 16 26 43 43 / 06 21 09 57 90 [www.immo-lesroches.fr](http://www.immo-lesroches.fr)

Carte professionnelle T n° 1338 délivrée par la Préfecture du Val d'Oise

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