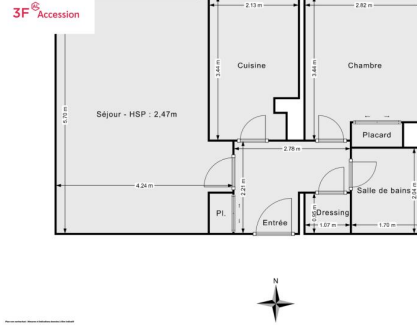


3F<sup>Accession</sup>

# 107 100 €

Appartement 2 pièce(s)

95800 CERGY

4 AVENUE DES TROIS EPIS<Â§>



2 pièce(s)



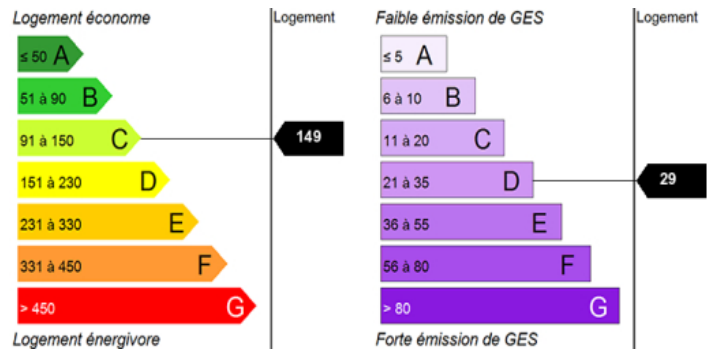
48 m2



NR

Cergy (95000) - Appartement 2 pièces de 47,70 m<sup>2</sup> avec box en sous-solRéférence G666L-0356Situé au 1er étage avec ascenseur d'une résidence agréable et bien entretenue, cet appartement 2 pièces de 47,70 m<sup>2</sup> constitue une belle opportunité pour un premier achat ou un investissement patrimonial. Son agencement fonctionnel et son emplacement pratique en font un bien particulièrement attractif.L'appartement se compose d'une entrée avec placard offrant un espace de rangement appréciable dès l'arrivée, d'un séjour lumineux et agréable à vivre, d'une cuisine fonctionnelle, d'une chambre confortable, d'une salle de bains ainsi que d'un WC indépendant.Grâce à sa distribution optimisée, ce logement offre un cadre de vie confortable et facile à aménager, parfaitement adapté à une personne seule ou à un couple.Un box fermé en sous-sol complète ce bien et constitue un véritable atout au quotidien, offrant à la fois une solution de stationnement sécurisée et un espace de rangement supplémentaire.Le logement bénéficie d'un emplacement privilégié à Cergy, à proximité immédiate des commerces, des transports et de l'ensemble des commodités nécessaires à la vie quotidienne. Son environnement pratique permet de rejoindre facilement les principaux pôles d'activité, les établissements d'enseignement et les infrastructures de la ville.Le chauffage et la production d'eau chaude sont assurés par une installation individuelle au gaz.Une visite virtuelle est disponible afin de découvrir le bien à distance : ?m=KyL3yS9wo36La copropriété comprend 17 lots principaux et ne fait l'objet d'aucune procédure en cours.La quote-part annuelle des charges courantes du budget prévisionnel 2025 s'élève à 1 188 €, soit environ 99 € par mois.La taxe foncière prévisionnelle pour l'année 2025 est estimée à 1 357 €.Le logement bénéficie d'une bonne performance énergétique avec un DPE classé C.Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)Modalités de visites et de remise des offres d'achatVisites sur rendez-vous, renseignements et dépôt des candidatures avec dossier complet auprès du commercialisateur.Les offres d'achat prioritaires sont à transmettre dans un délai d'un mois à compter de la dernière publicité légale, par mail, remise en main propre ou par tout autre moyen autorisé.Offre et prix soumis à conditions de ressources conformément aux dispositions de l'article L443-11 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).Les atouts du bien : un appartement fonctionnel et bien agencé, une résidence avec ascenseur, un box fermé en sous-sol, une bonne performance énergétique (DPE C) et un emplacement recherché à proximité immédiate des commerces et des transports.Une belle opportunité à découvrir rapidement à Cergy.Ce bien est commercialisé par TRANSACTIF - Warren LASSERRE

**Chauffage**  
**Ascenseur** Oui  
**Jardin  
privatifs**  
**Accessibilité  
handicapé** NR



## TRANSPORT

Un environnement bien desservi, notamment grâce à la proximité de la gare de Cergy le Haut, permettant de rejoindre rapidement Paris via le RER A et les lignes Transilien. Plusieurs lignes de bus desservent également le quartier et facilitent les déplacements vers Cergy-Préfecture, Pontoise, Vauréal et les communes voisines. Le secteur profite aussi d'un accès rapide aux grands axes routiers de l'agglomération de Cergy-Pontoise.

## ECOLES

Le quartier dispose d'une offre éducative adaptée aux familles avec plusieurs établissements à proximité. On retrouve notamment le groupe scolaire School Group Du Point Du Jour situé dans le secteur des Trois Épis, ainsi que School Group Atlantis pour l'enseignement primaire. Pour les études secondaires, le secteur est desservi par Lycée Jules Verne, établissement reconnu de Cergy. L'offre d'enseignement supérieur est également importante grâce à la présence de CY Cergy Paris Université, de l'ENSEA, de l'ESSEC et d'écoles spécialisées dans l'agglomération.

## COMMERCES

L'un des grands atouts du secteur réside dans sa proximité avec Centre Commercial Les 3 Fontaines, principal pôle commercial de Cergy regroupant de nombreuses enseignes nationales, restaurants, boutiques et services. Les habitants bénéficient également de commerces alimentaires de proximité comme Auchan Hypermarché Cergy, ainsi que d'enseignes spécialisées telles que La Vie Claire pour les produits biologiques. Plusieurs commerces de quartier complètent l'offre du quotidien.

**CONTACT**  
**TRANSACTIF IMMOBILIER**  
☎ 01 83 77 31 39

**3F**  
**IMMOBILIERE 3F**