



ARGENTEUIL

— **VILLA NYMPHÉA** —

Un écrin de bien-être à deux pas de l'essentiel



Aux portes de la capitale

LA BELLE DYNAMIQUE D'UNE VILLE INSPIRANTE

À 14 min de Paris en Transilien J, nichée entre Seine et buttes du Parisis, Argenteuil conjugue une localisation avantageuse à un cadre agréable, ponctué de 440 ha d'espaces verts.

Pour conforter sa vitalité économique hors pair, la 3^{ème} ville d'Île-de-France capitalise sur son accessibilité : 2 gares, réseau de bus, proximité de l'A86, l'A14 et l'A15.

Elle cultive sa convivialité autour de 6 marchés et plus de 1 000 commerces, tout autant que son attractivité grâce à une riche offre scolaire, culturelle et sportive.

Adresse privilégiée dans le quartier prisé du centre-ville, **Villa Nymphéa** place commodités et Transilien J à deux pas.

LA VILLE À PORTÉE DE MAIN*

À 50 M

du centre commercial
Côté Seine

À 500 M

des bords de Seine

À 10 KM

Paris - La Défense

PROCHE DE VOUS, PROCHE DE TOUT...*



Gare Transilien ligne J



À 300 M



Tous commerces, supermarché et marché



À 450 M



Parc des Berges



À 500 M



Médiathèque Elsa-Triolet et Aragon



À 550 M



Gymnase Paul-Vaillant-Couturier



À 650 M



Théâtre et cinéma Le Figuier Blanc



À 700 M



Stade Alain-Mimoun



À 850 M



Écoles (de la crèche au lycée)



À 1,1 KM

* Distances et temps indicatifs. Sources : google.com/maps, me-deplacer.iledefrance-mobilites.fr, argenteuil.fr



Centre Commercial Côté Seine



Bord de Seine



Gare

Square des Deux Abbés



UNE ÉCRITURE QUALITATIVE ET
PÉRENNE REFLÉTANT UNE BELLE
IMAGE RÉSIDENTIELLE

Une résidence de cachet

UNE ÉLÉGANTE RÉSIDENCE ENTRE TRADITION ET MODERNITÉ

C'est à la rencontre des rues Alfred Labrière et de Montmorency que s'invite **Villa Nymphéa**. La réalisation se compose de 3 bâtiments à dimension humaine, élevés de 4 étages sur rez-de-chaussée.

Elle est mise en valeur par une écriture sobre et élégante, mêlant influence contemporaine et inspiration classique. Remarquez le parement rouge marquant l'angle, le contraste raffiné des enduits beige, blanc et gris, les balcons harmonieusement répartis qui dessinent les façades ou encore les toitures à la Mansart animées de lucarnes.

Ces éléments de composition évitent à **Villa Nymphéa** toute monotonie et lui permettent de s'inscrire respectueusement dans son tissu urbain.



Passer la porte de chez soi...

ET SE SENTIR COMME DANS UN COCON !

Les appartements de **Villa Nymphéa** sont déclinés du studio cosy au 4 pièces familial. Certifiés NF Habitat, ils répondent aussi aux exigences de la nouvelle réglementation environnementale RE 2020, gage d'un haut niveau de performances énergétiques et de confort.

Certains jouissent d'une double orientation, synonyme de lumière naturelle en toute saison. La plupart communiquent avec un agréable prolongement extérieur : balcon, loggia, terrasse, voire jardin individuel se développant en façade avant ou au calme du cœur d'îlot.

La résidence y ajoute une faveur supplémentaire faisant le bonheur des petits et des grands : la présence d'un jardin commun avec bac à sable pour les enfants. Dotée d'accès sécurisés et clôturée sur son périmètre, **Villa Nymphéa** propose à ses futurs résidents une parfaite sérénité de vie.



EN INTÉRIEUR, COMME EN EXTÉRIEUR,
LA DOUCEUR DE VIVRE EST AU
RENDEZ-VOUS DE LA VILLA NYMPHÉA

UNE GAMME DE PRESTATIONS ÉLÉGANTES ALLIANT QUALITÉ ET ESTHÉTISME, VOUS OFFRANT CONFORT ET BIEN-ÊTRE AU QUOTIDIEN

Laissez-vous séduire par un intérieur chaleureux et convivial, dans lequel il fait bon vivre.

CONFORT ET DÉCORATION

- Revêtement stratifié dans l'entrée, le séjour, les dégagements et les chambres
- Sols de la cuisine, de la salle de bains et des WC en carrelage grès émaillé
- Placards non aménagés
- Salle de bains équipée d'un meuble vasque, miroir et bandeau lumineux, faïence, baignoire ou receveur de douche en acier émaillé
- Volets roulants dans le séjour et les chambres
- Présence de chape acoustique
- Local à vélos et emplacements moto

SÉCURITÉ

- Porte palière munie d'une serrure 3 points classée A2P*
- Contrôle d'accès avec digicode et vidéophone
- Accès parking avec télécommande individuelle

* Selon plans

Bienvenue chez vous

ÉNERGIE

- Conforme à la réglementation RT 2020
- Chauffage collectif au gaz
- Double vitrage pour une bonne isolation thermique et acoustique
- Mitigeur dans la salle de bains

ICADESTORE VOUS ALLEZ AIMER DEVENIR PROPRIÉTAIRE

Véritables lieux de conseils, d'inspiration et de découverte, nos IcadeStores vous proposent une nouvelle expérience de l'immobilier neuf. Venez rencontrer nos experts qui vous accompagneront tout au long de vos projets immobiliers.



Nos experts vous accompagnent tout au long de votre projet immobilier



Imaginez vous dans votre nouvel espace de vie grâce à la 3D



Personnalisez votre logement grâce à la matériauthèque

ICADE STORE - 57-59 BOULEVARD DES BOUVETS, 92000 NANTERRE

LES AVANTAGES DE VOTRE LOGEMENT



QUALITÉ DE VIE

- Des lieux de vie plus sûrs et qui favorisent la santé.
- Des espaces agréables à vivre, pratiques et confortables.
- Des services qui facilitent le bien vivre ensemble.



RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

- Une utilisation raisonnée des énergies et des ressources naturelles.
- Une limitation des pollutions et la lutte contre le changement climatique.
- Une prise en compte de la nature et de la biodiversité.



PERFORMANCE ÉCONOMIQUE

- Une optimisation des charges et des coûts.
- Une amélioration de la valeur patrimoniale, financière et d'usage.
- Une contribution au dynamisme et au développement des territoires.



Confort & Innovations

VOTRE LOGEMENT INTELLIGENT ACCUEILLE TOUTES VOS ENVIES D'OBJETS CONNECTÉS



ACCÈS IMMÉDIAT À INTERNET EN TRÈS HAUT DÉBIT

Grâce à la fibre optique installée dans votre immeuble, vous pouvez souscrire un abonnement internet auprès de l'opérateur de votre choix dès votre arrivée*.



INTERNET PARTOUT ET DE QUALITÉ

Votre logement dispose d'une infrastructure internet de qualité avec l'installation de prises multimédia dans chaque séjour et dans les chambres (RJ45).



PLUS DE CONFORT, DE SÉCURITÉ ET D'ÉCONOMIE GRÂCE AU PACK DOMOTIQUE INCLUS

Avec votre installation domotique installée dans votre domicile, vous programmez et pilotez tous les équipements connectés de votre appartement depuis votre smartphone ou votre tablette, de chez vous ou à distance. Ouverte et évolutive, votre installation peut accueillir d'autres objets connectés.



• Gestion du chauffage par thermostat intelligent :

Il s'ajuste automatiquement en fonction de vos besoins ou de vos habitudes de vie pour que vous ayez toujours la température idéale chez vous. Il vous permet de réaliser des économies.



• Pilotage des volets électriques :

Mise en place d'un fourreau électrique entre le tableau d'abonné et chaque volet roulant (hors câbles et hors motorisation).



• Détecteur intrusion :

Votre lieu de vie est mieux protégé et vous êtes informé à tout moment de ce qui se passe chez vous.

* Conformément à l'article R 111-14 CCH. Connexion des logements sous réserve que la fibre soit déployée dans la rue et raccordée à l'immeuble, de la signature d'une convention entre le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires de l'immeuble avec un opérateur de communications électroniques et de la souscription d'un abonnement par le consommateur.



ARGENTEUIL

VILLA NYMPHÉA

Rue Alfred Labrière - Rue de Montmorency

LES ACCÈS*



VOITURE :

Villa Nymphéa est situé à 10,6 km de La Défense via la D914

- Accès à l'A86 à 1,6 km (en connexion rapide avec l'A15 et l'A14)



BUS :

- Arrêt « Labrière » à 120 m - Lignes 140, 272 et N52
- Arrêt « Léon-Feix » à 300 m - Lignes 2, 4, 8, 9, 140, 272, 340, N52 reliant notamment la station « Pont-de-Bezons » en 20 min



TRAMWAY :

- Station « Pont-de-Bezons » de la ligne 2 du tramway à 4,6 km permettant de rejoindre La Défense en 20 min



TRAIN:

- Gare d'Argenteuil à 300 m à pied de la réalisation - Transilien ligne J reliant Paris-Saint-Lazare en 14 min



AVION :

- Aéroport de Paris-Charles de Gaulle à 28,8 km via l'A86

* Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps, iledefrance-mobilites.fr, argenteuil.fr

À PROPOS D'ICADE DES LIEUX OÙ IL FAIT BON VIVRE

Foncière de bureaux et de santé et promoteur logement/tertiaire/équipement public, Icade conçoit, construit, gère et investit dans des villes, des quartiers, des immeubles qui sont des lieux innovants, des lieux de mixité, des lieux inclusifs, des lieux connectés et à l'empreinte carbone réduite. Des lieux où il fait bon vivre, habiter, travailler. En lien avec ses parties prenantes, Icade fait du bas-carbone une priorité stratégique pour réinventer l'immobilier et contribuer à une ville plus saine, douce et accueillante. Acteur majeur du Grand Paris et des métropoles régionales, cotée (SIIC) sur Euronext Paris, Icade a pour actionnaire de référence le Groupe Caisse des Dépôts.



icade-immobilier.com
01 41 72 73 74

