



SQUARE VICTORIA VILLIERS-SUR-MARNE (94)

GREENCITY
IMMOBILIER

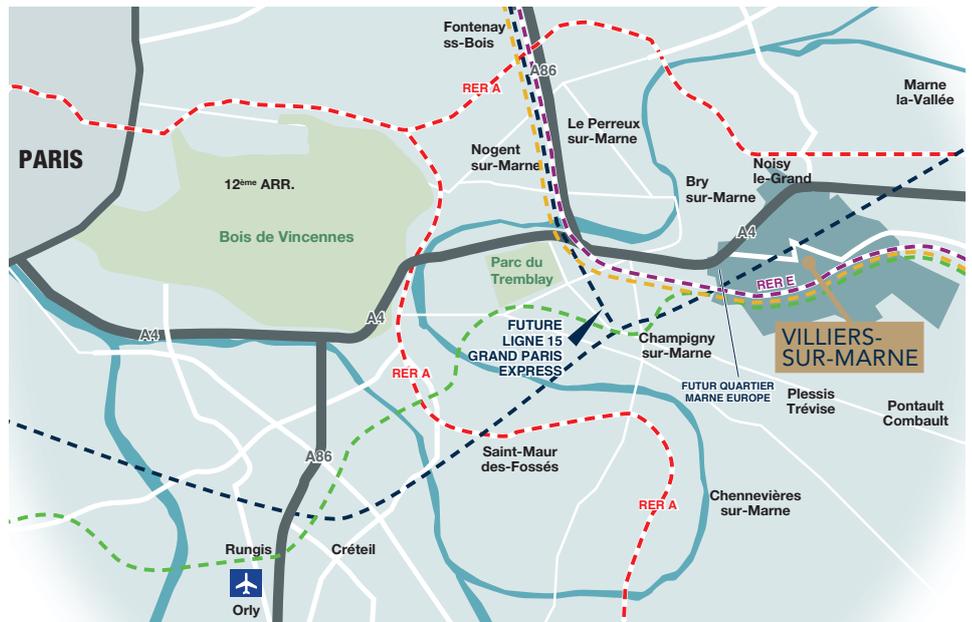
NOUS AVONS TANT À CONSTRUIRE



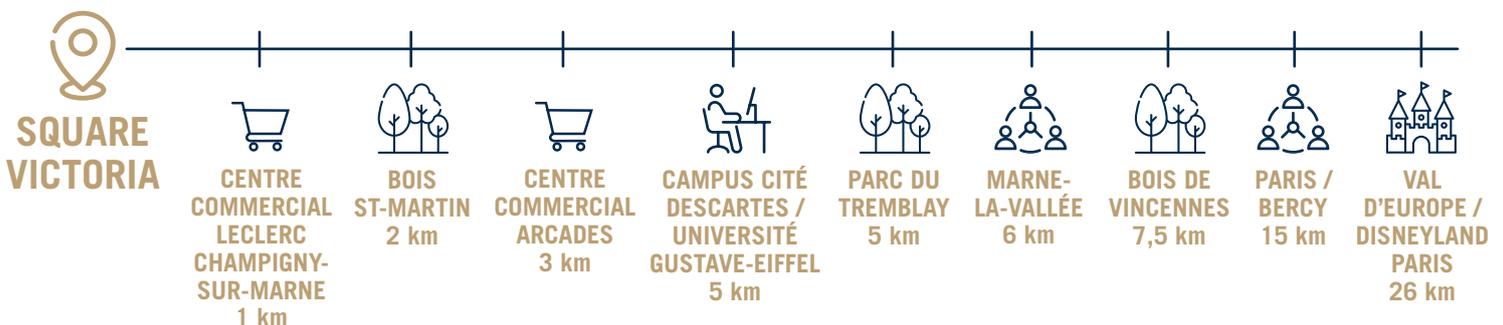
Villiers-Sur-Marne

LE BIEN VIVRE À L'EST DE PARIS

A 15km du 12^e arrondissement de Paris et de la porte de Bercy, dans le département du Val-de-Marne, Villiers-sur-Marne compte près de 30 000 habitants et fait partie de la métropole du Grand Paris. L'Île-de-France et Paris constituent la première agglomération européenne. Avec ses 12 millions d'habitants, l'IDF, région « capitale », s'impose comme l'un des pôles économiques essentiels de l'Europe et comme 1^{ère} région touristique mondiale avec un patrimoine historique et culturel hors normes.



Proche de la Marne et de grands espaces boisés, Villiers-sur-Marne bénéficie d'un charme et d'une qualité de vie agréable entre verdure et promenades au bord de l'eau qui caractérisent « le bien-vivre à l'est de Paris ». Villiers-sur-Marne profite également d'une connexion efficace avec les pôles d'activités de Marne-la-Vallée et les villes majeures de l'Est parisien : Noisy-le-Grand, Créteil, Champigny-sur-Marne et Pontault-Combault.





A proximité immédiate de Paris



Qualité de vie

UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE PRIVILÉGIÉE

Espaces naturels, parcs et quais de la Marne (activités nautiques)



Autoroute A4 - Ligne E du RER (Gare du Nord) – Future ligne 15 sud du Grand Paris Express et ligne P du Transilien

Futur quartier Marne Europe, proche de Marne-la-Vallée et de Disneyland Paris et des pôles économiques de Bercy et de Créteil.



QUARTIER MARNE EUROPE & LIGNE 15 SUD DU GPE (2027)

Le Quartier « Marne Europe » est un des projets les plus ambitieux d'Île-de-France : sur environ 11 ha, il est prévu un Palais des Congrès, un jardin métropolitain de 2 ha, un pôle d'activités et de bureaux, des équipements publics (gymnase, groupe scolaire, crèche)... Construit autour de la future gare de Bry/Villiers/Champigny, ce pôle doit devenir la porte d'entrée de la Seine-et-Marne et, à terme, la plus grosse plateforme de transport du Val-de-Marne. La gare sera desservie par le RER E, la future ligne 15 sud du Grand Paris Express et la ligne P du Transilien : plus de 55 000 voyageurs sont attendus chaque jour. Elle sera également en correspondance avec plusieurs lignes de bus, notamment ALTIVAL, bus qui circulera sur sa voie réservée.

Bry-Villiers-Champigny > Noisy-Champs = 4 min contre 47 min aujourd'hui.

Bry-Villiers-Champigny > Villejuif-Gustave Roussy = 20 min contre 1h45 aujourd'hui.

Une ville dynamique aux portes de Paris

La ville bénéficie d'un accès rapide à la capitale et aux grands pôles économiques avec les autoroutes A4 et A86 qui permettent de relier le périphérique parisien et le quartier de Bercy. Elle est également idéalement desservie en transports en commun avec une gare RER de la ligne E «Villiers-sur-Marne - Le Plessis-Tréville» (30 minutes de Paris Gare du Nord), avec plusieurs lignes de bus et avec la future ligne 15 Sud du Grand Paris Express et la ligne P du Transilien.

Villiers-sur-Marne présente de nombreux atouts avec son paysage urbain pavillonnaire qui a su conserver l'esthétisme et le charme des villages du plateau Briard. Entourée d'espaces naturels, la ville offre une grande qualité de vie à ses résidents. On peut respirer ou faire du sport dans les parcs et forêts (Bois Saint-Martin, parc départemental du Plateau, Parc du Tremblay,...) ou bien se balader et se détendre sur les quais de Marne dans les communes environnantes (guinguettes, activités nautiques, île d'Amour). Les familles villiéraines apprécient la qualité de ses infrastructures scolaires et équipements sportifs (Complexe Sportif Octave Lapize, Piscine Municipale L'Hippocampe, Espace culturel Jean-Moulin,...). Côté commerces, les habitants disposent d'un marché bi-hebdomadaire ainsi que plusieurs hypermarchés et zones commerciales à moins de 5 km. Pour résumer, Villiers-sur-Marne est une ville où il fait bon vivre car elle conjugue harmonieusement cadre naturel préservé et proximité de Paris.



LES TRANSPORTS



À PROXIMITÉ

- | | | |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Tillou Crèche Villiers Leclerc.....à 61m Restaurants à 150m Boulangerieà 170m Supéretteà 190m Pharmacieà 300m GS* Edouard Herriot à 350m Picardà 350m Banque à 350m Tabac/Presseà 350m Crèche Babilou Villiers DrBring.. à 400m Carrefour Cityà 400m Boucherieà 400m Centre médical à 40t0m | <ul style="list-style-type: none"> Poste..... à 500m Mairieà 550m Tillou Crèche Villiers Gareà 550m Marché de Villiers à 2,5Km Espace Jean Moulin à 600m Cinéma Le Casinoà 600m Salle Georges Brassens à 2,5Km Église de Villiers-sur-Marne...à 700m École primaire Léon Dauer..... à 750m Parc du bois Saint-Denis.....à 750m École élémentaire Jules Ferry.. à 800m GS* Jean-Jaurèsà 800m Lycée Max Dormoyà 850m | <ul style="list-style-type: none"> Collège Pierre et Marie Curie . à 1Km Station service à 1km Gymnase Leo Lagrange à 1Km Piscine l'Hippocampe.....à 1,5km Futur Palais des Congrès à 1,5Km Stade Jules Rimet.....à 1,5km Zone Commerciale (IKEA, Bricorama, Décathlon, Grand Frais,...) à 2Km Hôpital Saint-Camille à 2km Stade Alain Mimoun à 2,5Km Château des Tourelles.....à 2,5km Hôpital privé Paul d'Égineà 4km Golf du parc du Tremblayà 5,5km |
|--|--|--|

* GS = Groupe Scolaire



SQUARE VICTORIA



- Résidences GreenCity**
- 1 Le Villaré
 - 2 Grand Angle



Résidence Square Victoria

15 RUE DU GÉNÉRAL LECLERC,
94350 VILLIERS-SUR-MARNE

UNE ARCHITECTURE RÉSOLUMENT ÉLÉGANTE

La résidence « Square Victoria » est située rue du Général Leclerc, proche du cœur de ville de Villiers-sur-Marne où se côtoient écoles, services et commerces du quotidien. Elle se trouve également à proximité des transports en commun : bus, gare RER et à seulement 1,5km de la future gare du Grand Paris Express. L'environnement de la résidence procure un sentiment de tranquillité et de bien-être. Tout ici est pensé pour votre confort de vie, dans le respect de l'environnement, à proximité de Paris.

Dans un style traditionnel parisien et entouré d'espaces verts, le « Square Victoria » se décompose en plusieurs styles de façade, créant un effet village ou « centre bourg ». Le bâtiment d'angle domine la rue avec sa tourelle



CONFORT

- 35 emplacements de stationnement dans un parking en sous-sol.
- Locaux dédiés aux 2 roues.
- Box permettant de piloter à distance les équipements connectés.



SÉCURITÉ

- Platine visiophone dans les halls pour accéder aux logements.
- Détecteurs de fumée.
- Alarme connectée.
- Caméra de vidéosurveillance dans le parking.

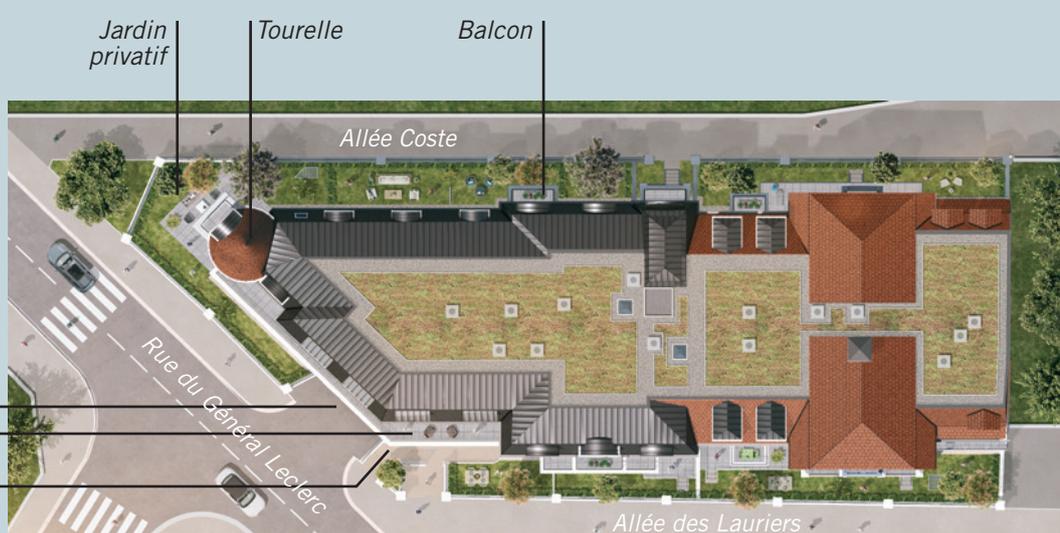


**36 APPARTEMENTS
T1 AU T4**

Architecte
JENNY ET LAKATOS

arrondie de style « Briard », ce qui lui donne un caractère puissant. La succession de façades aux tonalités différentes est harmonieuse et rend hommage aux matériaux traditionnels élégants et typiques de la région de la Marne : colombage, corniches, pierres meulières et toitures à la Mansart percées de lucarnes. Le hall d'entrée, magnifié par des encadrements moulurés, confirme le standing de « Square Victoria ». L'architecture générale assure ainsi à l'ensemble un certain raffinement et lui permet d'épouser parfaitement l'esprit cosu de Villiers-sur-Marne.

Tous les logements présentent de beaux volumes et bénéficient de prestations de qualité.



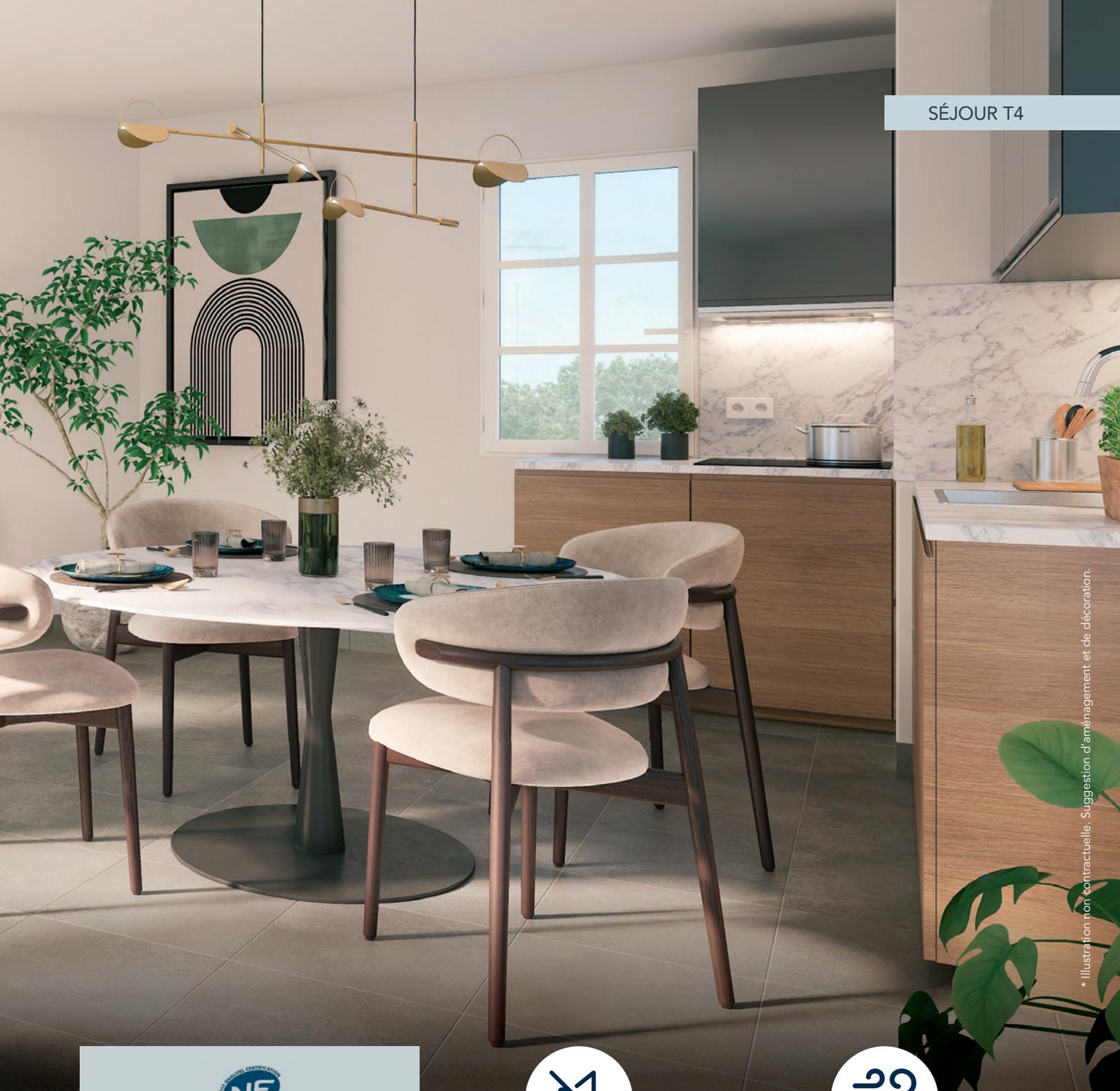


Des prestations de qualité, pour une qualité de vie

DES LOGEMENTS BAIGNÉS DE LUMIÈRE

Chaque appartement de la résidence « Square Victoria » est pensé pour offrir une très grande fonctionnalité avec des séjours de grands volumes. Ils profitent également d'une luminosité exceptionnelle grâce aux grandes menuiseries traditionnelles et aux lucarnes de toit.

Tous les appartements sont livrés avec des cuisines et salles de bains équipées. Pour un plus grand confort de vie, nos logements sont tous connectés.



* Illustration non contractuelle. Suggestion d'aménagement et de décoration.



LE CHOIX DE LA QUALITÉ

Nous sommes engagés dans la certification NF Habitat pour l'ensemble des logements de la résidence Square Victoria. Une résidence certifiée NF Habitat, c'est la garantie de bénéfices concrets au quotidien : un intérieur sain, sûr, agréable à vivre et des consommations énergétiques maîtrisées.



Tous nos logements sont contrôlés par QUALICONSULT.



ACOUSTIQUE

Tous nos logements ont une isolation acoustique renforcée par rapport à la réglementation en vigueur.

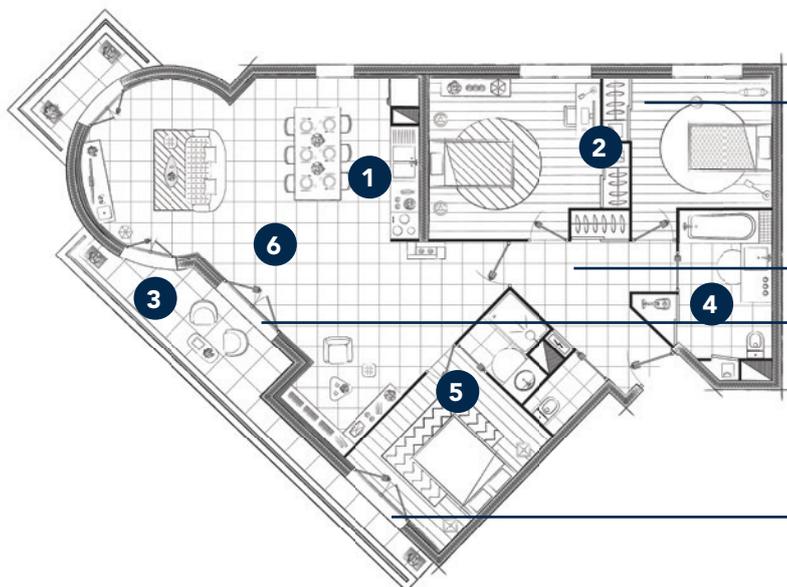


QUALITÉ DE L'AIR

Les équipements de ventilation et d'aération sont optimisés dans toutes nos résidences. Nous sélectionnons également des matériaux de mur et de sol ainsi que des peintures et vernis peu émissifs en polluants volatils (étiquetés A) qui garantissent une bonne qualité de l'air intérieur.

Les prestations incluses dans votre logement T4

T4 de 90,54 m²



Parquet contre collé dans les chambres

Chape Isophonique

Menuiserie extérieure PVC double vitrage

Volets roulants motorisés et connectés



Cuisine équipée
avec plaque de cuisson vitrocéramique
3 feux, hotte aspirante



Placards aménagés



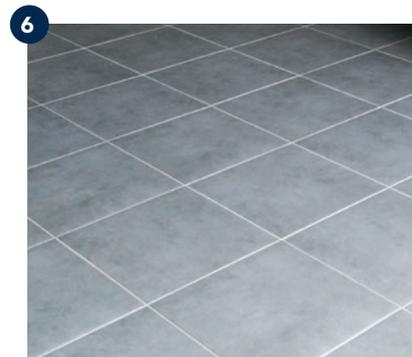
Dalles grès cérame



Salle de bains équipée
avec sèche-serviettes



Menuiseries intérieures



Carrelage 45x45

IMPORTANT : seul le descriptif sommaire joint à l'acte de vente sera contractuel.

DES LOGEMENTS PÉRENNES, CONFORTABLES ET À FAIBLE IMPACT ENVIRONNEMENTAL



Tous nos logements sont équipés de la solution GreenCity Connect et profitent d'une box connectée*. Depuis l'application, pilotez à distance les équipements connectés de votre logement.

** Sous réserve d'abonnement internet*



CHAUFFAGE ET ISOLATION

La résidence est équipée de chaudières gaz individuelles à condensation connectées avec des radiateurs basse température certifiés. Les matériaux retenus pour les façades, les doublages intérieurs par complexe isolant, l'isolation de la toiture créent une enveloppe thermique efficace qui réduit considérablement les déperditions d'énergie.



ALARME

Protégez votre logement contre toute intrusion avec cette centrale d'alarme à détecteur d'effraction.



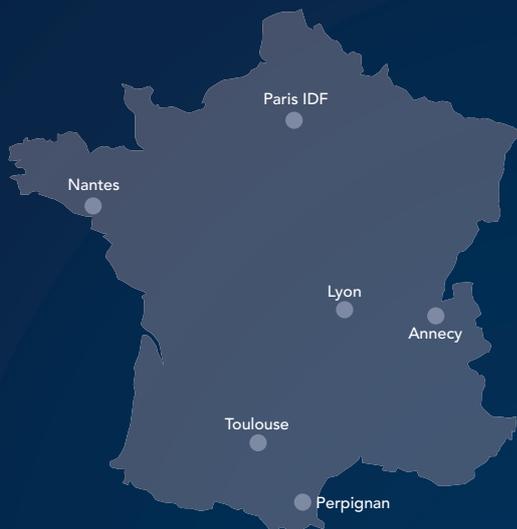
VOLETS ROULANTS

Commandez à distance l'ouverture, la fermeture ou la position de vos volets roulants. Prestation «connectée» disponible sur les volets roulants motorisés des T4.
(Volets roulants ou volets battants suivant les façades et le choix de l'architecte.)

RT2012

LE CHOIX DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

« Square Victoria » répond aux exigences de la réglementation RT 2012. Cette performance énergétique est contrôlée et attestée par un bureau d'étude spécialisé en fin de chantier.



GREENCITY IMMOBILIER PROCHE DE VOUS POUR ÊTRE AU PLUS PRÈS DE VOS BESOINS

DIRECTION RÉGIONALE PARIS - IDF
83, rue de Bercy - 75012 Paris

DIRECTION RÉGIONALE RHÔNE-ALPES
17, avenue du Pré de Challes - 74944 Annecy

DIRECTION RÉGIONALE PAYS DE LA LOIRE
Centre Regus - 44000 Nantes

DIRECTION RÉGIONALE OCCITANIE MÉDITERRANÉE
35, boulevard Saint-Assisclé - 66000 Perpignan

SIÈGE SOCIAL
2, Esplanade Compans Caffarelli - 31000 Toulouse

NOS DERNIÈRES RÉCOMPENSES

- 2023**
- **Pyramide d'Or et d'Argent pour la résidence Passage Saint-Mandé à Paris (Prix du Grand Public).** 
 - Pyramide d'Argent pour la résidence Home Spirit à Toulouse (Grand Prix Régional).
 - Pyramide d'Argent pour la résidence Melty Home à Toulouse (Prix Impact Sociétal).
 - Pyramide d'Argent pour la résidence «Le Smart Green» à Toulouse (Prix du Grand Public).

- 2022**
- Pyramide d'Argent pour la résidence Le Boréal (Prix du Grand Public).

22 Pyramides depuis 2011.

GREENCITY

IMMOBILIER

NOUS AVONS TANT À CONSTRUIRE



Partenaire officiel du
Fenix Toulouse Handball



Partenaire officiel
du Stade Toulousain

DIRECTION RÉGIONALE PARIS - ILE-DE-FRANCE : 83, RUE DE BERCY - 75012 PARIS
SIÈGE SOCIAL : 2, ESPLANADE COMPANS CAFFARELLI - IMMEUBLE TOULOUSE 2000 - BÂTIMENT E2 - 31000 TOULOUSE
TÉL. 05 62 27 27 00 FAX 05 61 22 11 79
www.greencityimmobilier.fr