



# VILLA MADERNA

LE PERREUX-SUR-MARNE / 94

## LE PERREUX-SUR-MARNE

### LA DOUCEUR DE VIVRE... D'UNE VILLE À LA CAMPAGNE

Surnommée "la perle de l'est parisien", Le Perreux-sur-Marne est une ville recherchée tant pour sa douceur de vivre que pour son dynamisme. Il faut dire que, lovée entre les bords de Marne et le Bois de Vincennes à seulement 6 kilomètres\* de Paris, la commune cumule de nombreux atouts.

À proximité immédiate des autoroutes A4, A86, de la nationale N34 et du pôle économique de Val de Fontenay, la ville est facilement accessible. D'autant plus qu'elle bénéficie d'un excellent réseau de transports en commun avec le RER E, le RER A qui dessert le centre de Paris en 20 minutes\*, de nombreuses lignes de bus et prochainement la ligne 15 Est\*\* du métro dans le cadre du Grand Paris Express.

Au quotidien, cette commune privilégiée propose, le long de ses jolies rues arborées et de ses mails végétalisés, des écoles, de nombreux commerces, des enseignes de grandes marques, un marché, des restaurants, des guinguettes au bord de l'eau ainsi qu'une offre culturelle et sportive de qualité. Dès que le temps le permet, la Marne invite les Perreuxiens à profiter de la beauté de ses rives aménagées en prenant son temps, en courant ou à vélo.



Les bords de Marne



Hôtel de Ville



Gare de Nogent - Le Perreux



## UN QUARTIER RÉSIDENTIEL VERT ET VIVANT

Les rues sont bordées de jolies maisons, l'ambiance est sereine et conviviale. C'est dans ce quartier verdoyant que **"VILLA MADERNA"** propose une adresse pratique et agréable.

Découvrez le plaisir d'un quotidien sans voiture. En effet, ici tout est accessible à pied. À 650 mètres\* se trouvent les nombreux commerces et services du centre-ville. Quelques pas de plus et vous vous retrouvez au cœur du marché qui propose ses étals de produits frais 3 jours par semaine.

Pour les enfants, les écoles, de la maternelle au collège, sont accessibles en 10 minutes\* à pied. C'est également le temps qu'il vous faudra pour rejoindre la médiathèque ou la piscine Robert Belvaux. Pour des moments de culture et de loisirs, le centre des bords de Marne vous ouvre ses portes à moins de 15 minutes\* de marche et se compose d'une salle de spectacle, d'un théâtre, d'un cinéma, d'un gymnase et d'un lieu d'exposition.

La gare RER E "Nogent-Le Perreux" est à 1 kilomètre\* et la gare RER A "Val-de-Fontenay" à moins de 2 kilomètres\*, soit respectivement à 4 et 6 minutes\* à vélo.



## VILLA MADERNA

### UNE ARCHITECTURE INSPIRÉE DE L'ART CONTEMPORAIN

À l'angle de la rue de la Paix et de l'avenue du 11 Novembre, " **VILLA MADERNA** " s'avance, élégante et audacieuse au cœur de ce quartier arboré. Parfaitement intégrée dans son environnement de qualité, la réalisation dévoile une écriture classique aux volumes maîtrisés et aux lignes épurées.

L'alternance d'enduit de teinte blanche et brune, d'ocre et de pierre anime subtilement la façade soulignant le jeu de l'avancée des balcons et l'utilisation d'éléments de modénature traditionnels. Une pierre plus soutenue habille le soubassement dans un prolongement respectueux du caractère du quartier. Les garde-corps en serrurerie laquée gris anthracite finement ouvragée et la toiture tour à tour mansardée ou plate, en retrait ou en débord apportent à l'ensemble un indéniable cachet.

Résolument urbaines côtés rue, les façades deviennent plus intimes en cœur d'îlot et les larges ouvertures idéalement orientées sur les jardins paysagers laissent la lumière naturelle inonder les intérieurs.



Vue depuis l'angle de la rue de la Paix et de l'avenue du 11 Novembre

## VIVRE DANS UN ÉCRIN DE VERDURE

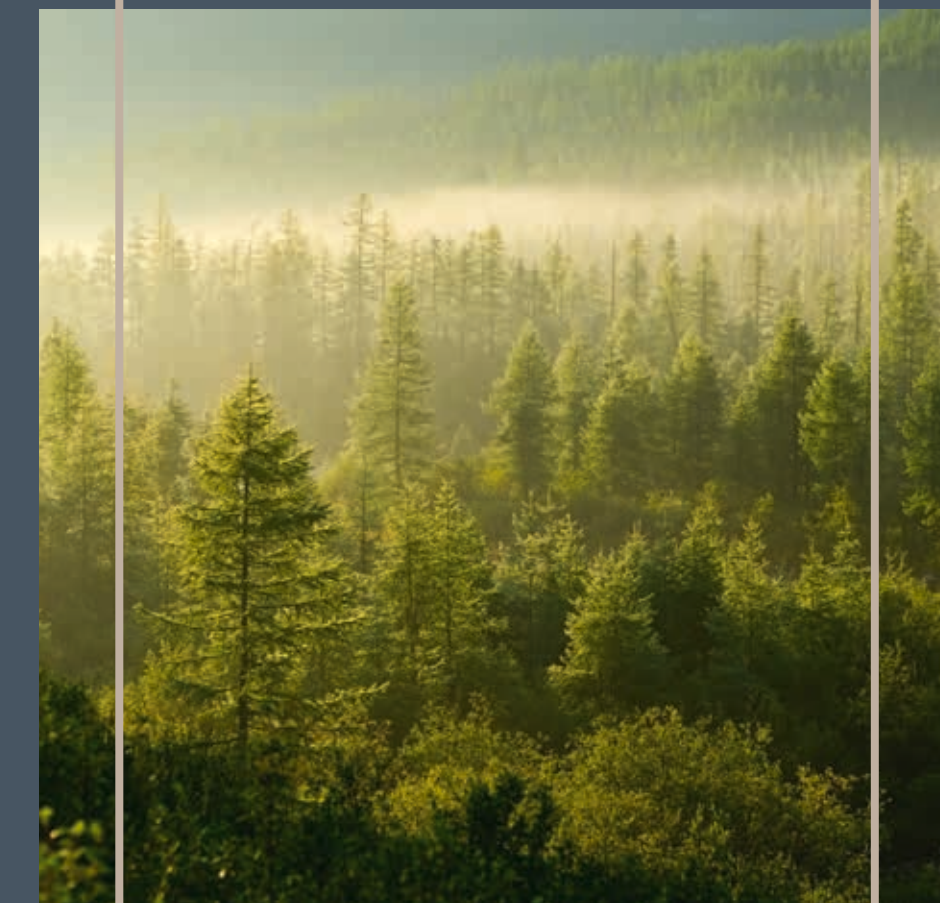
"VILLA MADERNA" est entourée d'un écran végétal composé d'arbres à haute tige et de haies persistantes fleuries. Depuis la rue, le cœur d'îlot paysager se laisse admirer grâce à des percées visuelles qui tissent un trait d'union entre la ville et la nature.

On accède à la réalisation par deux porches, l'un situé sur l'avenue du 11 Novembre et l'autre sur la rue de la Paix qui s'ouvre sur une venelle piétonne et cyclable et qui conduit jusqu'au jardin commun et au local vélo. Ici, la nature s'épanouit dans une démarche écologique propice au développement de la biodiversité par le choix d'essences végétales locales, non invasives et complémentaires entre elles. Des érables champêtres, des poiriers et des sorbiers des oiseleurs composent un tableau bucolique changeant au fil des saisons.

Des haies de charmilles et de hêtres, utilisées dans les jardins à la française, protègent les jardins privatifs en rez-de-chaussée des regards extérieurs.



Vue depuis le cœur d'îlot



### UN ARBRE PLANTÉ PAR PIÈCE ACHETÉE

Edelis est partenaire de **Reforest'Action** depuis 2020. Engagé pour le climat et la biodiversité, Edelis finance la plantation d'arbres à chaque vente d'appartement. Ensemble préservons et restaurons les forêts de France.

  
reforestACTION

## CONFORT, CALME ET LUMINOSITÉ

Nichée au cœur d'un havre de paix, " **VILLA MADERNA** " propose de beaux appartements du studio au 4 pièces, imaginés pour répondre aux exigences de confort et de bien-être.

Intimes ou familiaux, ils bénéficient tous de plans minutieusement étudiés, d'un agencement astucieux afin d'optimiser les volumes, d'une orientation étudiée pour un maximum de luminosité et de finitions de qualité.

Idéalement orientés, les séjours sont prolongés pour la plupart par des grands espaces extérieurs au design contemporain. Imaginés comme de véritables pièces à vivre, les balcons, les terrasses et les jardins privatifs au rez-de-chaussée invitent à profiter de moments privilégiés entre amis ou en famille.

Des places de stationnement en sous-sol, des caves et des locaux à vélos complètent l'offre de cette résidence de standing entièrement sécurisée.



Vue intérieure d'un appartement. Appartement vendu non meublé.

### DES INTÉRIEURS HAUT DE GAMME

- ▣ Revêtement type bois dans l'ensemble des pièces sèches.
- ▣ Carrelage en grès émaillé dans les pièces humides et faïence toute hauteur au droit des baignoires et bac à douche.
- ▣ Salles de bains équipées d'un meuble vasque avec miroir, bandeau lumineux et sèche-serviettes.
- ▣ Peinture lisse blanche dans toutes les pièces.
- ▣ Isolation phonique et thermique performante, chape acoustique et menuiseries extérieures mixte bois et aluminium double vitrage, équipées de volets roulants électriques.
- ▣ Portes palières dotées de serrure de sûreté 3 points avec système anti-dégondage.
- ▣ Visiophone couleur à l'intérieur des appartements.

### DES PARTIES COMMUNES AGRÉABLES ET SÉCURISÉES

- ▣ Décoration de hall soignée, signée par notre architecte d'intérieur.
- ▣ Résidence conforme à la RT2012<sup>(1)</sup>, sécurisée et clôturée.
- ▣ Contrôle d'accès par digicode, interphone et badge VIGIK
- ▣ Ascenseur desservant tous les niveaux.
- ▣ Stationnement en sous-sol.

Engagée et engageante notre nouvelle signature "SweetHOME by EDELIS" instaure un nouveau niveau d'excellence en matière d'architecture, de santé et d'environnement paysager.

Notre réalisation "VILLA MADERNA" s'appuie sur les cinq piliers fondateurs de la gamme SweetHOME Essentiel, pour vous proposer :

"SweetHOME by EDELIS" réunit tous les éléments pour vous garantir confort et bien-être, avec en prime un accompagnement professionnel et rassurant dans le cadre de votre achat immobilier.



**01 UN LOGEMENT PERSONNALISABLE**

Tourné vers le client et ses attentes en matière de décoration (choix des matériaux et des harmonies) et d'aménagement intérieur de son appartement quand la configuration le permet.

**02 UN LOGEMENT ÉVOLUTIF**

Parce que chaque mode de vie est différent, nous créons des logements adaptables à partir du 3 pièces.

**03 UN LOGEMENT CONFORTABLE**

Nous vous offrons plusieurs possibilités d'agencements et des prestations qui faciliteront votre quotidien et rendront votre logement agréable.

**04 UN LOGEMENT SAIN ET PERFORMANT**

Qualité de l'air, lumière, végétalisation... 3 des 12 thèmes déclinés en 44 atouts de la Charte Santé.

**05 UNE RÉSIDENCE AUGMENTÉE**

Cohésion sociale, bien-être des résidents avec l'aménagement des espaces communs intérieurs et extérieurs, mutualisation des usages et des services.



## UN PROMOTEUR NATIONAL ET POLYVALENT AU SAVOIR-FAIRE RECONNU

Promoteur national depuis plus de 30 ans, EDELIS conçoit, construit et commercialise des projets immobiliers dans les plus grandes villes françaises. Nous développons des logements neufs destinés à la fois à l'accèsion à la propriété, à l'investissement locatif et pour le compte de bailleurs sociaux. Notre offre comprend également des résidences de services dédiées aux étudiants ou aux seniors.

Avec 8 agences régionales et 20 espaces conseil répartis en France, EDELIS a su développer un fort ancrage local et une connaissance sectorielle approfondie, nous permettant de répondre à la pluralité des enjeux territoriaux. En lien direct avec les collectivités, EDELIS participe au dynamisme des métropoles, investit dans un territoire attractif et au profit d'une économie de proximité.

Promoteur éco-responsable, EDELIS est engagé en faveur de l'immobilier responsable et d'un habitat économe en énergie et respectueux de l'environnement.

Notre volonté : livrer un produit de qualité supérieure et contrôlée et proposer des logements accessibles à tous afin que chacun puisse concrétiser son rêve de propriété.

EDELIS EN QUELQUES CHIFFRES			
<b>1 086</b> logements livrés.	<b>1 519</b> logements réservés	<b>3 599</b> logements en cours de construction.	<b>354 M€TTC</b> de volume d'affaires. <small>(En données comparables à N-1 Exercice 2020-2021)</small>



# VILLA MADERNA

Angle du 105-107, rue de la Paix  
et du 69bis-73, avenue du 11 Novembre  
94170 LE PERREUX-SUR-MARNE

## ESPACE DE VENTE :

46, avenue Ledru Rollin  
LE PERREUX-SUR-MARNE



Mairie



Poste



Supermarché



Marché



Commerce



Espace  
culturel



Conservatoire



Théâtre



Cinéma



Complexe  
sportif



Piscine



Crèche



École



Collège /  
Lycée

## ACCÈS

### VOITURE :

- Accès rapide à la nationale N34 et aux autoroutes A86 et A4.
- Accès à Paris par la porte de Bercy en 10 min\*.
- Aéroport d'Orly à 16 min\* via l'A86.

### RER :

- À 12 min\* à pied de la gare **RER E** "Nogent - Le Perreux" permettant de rejoindre "Haussmann Saint-Lazare" en 29 min\*.
- À 1,6 km\* de la gare **RER A** "Val de Fontenay" reliant la Gare de Lyon en 10 min\*.

### MÉTRO :

- À l'horizon 2030, la gare "Nogent -Le Perreux" accueillera le métro **M 15 Est\*\*** dans le cadre du Grand Paris Express.

### BUS :

- Lignes 113, 116 et N71 : arrêt "Rond-Point du Général Leclerc" à 3 min\* à pied.
- Lignes 114, 210, 116 et N71 : arrêt "Le Parc" à 8 min\* à pied.

# (0)970 82 35 35

APPEL NON SURTAXÉ

[villamaderna-leperreuxsurmarne.com](http://villamaderna-leperreuxsurmarne.com)



EDELIS

