

# RIVER MARNE

117 RUE DU MONUMENT – CHAMPIGNY – SUR – MARNE (94)

*spirit*

Spirit, l'immobilier  
*passionnément*



SCANNEZ – MOI

Document réalisé sur papier PEFC par une entreprise Imprim'vert



\*Source : Google Maps, Temps et distances donnés à titre indicatif. (1) La résidence "River Marne" de Spirit Immobilier à Champigny-sur-Marne répond aux critères de la nouvelle réglementation RT 2012 et est certifiée NF Habitat. Les appartements, balcons et terrasses sont vendus aménagés et non meublés. Architecte : DAQUIN FERRIERE & ASSOCIE. Perspectives : Mag Architecture. Crédit photo : David Rullier / iStock document et illustrations non contractuels dans la libre interprétation des artistes. SPIRIT IMMOBILIER, société par actions simplifiée au capital de 400 000 €, dont le siège social est situé au 68, rue de Villiers à LEVALLOIS-PERRET (92300), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre, sous le numéro 435 369 277. Représentée par sa présidente, la société SPIRIT PROMOTION, société anonyme au capital de 5 553 000 €, dont le siège social est situé au 68, rue de Villiers à LEVALLOIS-PERRET (92300), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 378 445 521. Réalisation : ABERCE P&A - 09/2022

River Marne – CHAMPIGNY – SUR – MARNE

UN NOUVEL IDÉAL DE VIE  
À 10 KM\* DE PARIS

94 - VAL-DE-MARNE

*spirit*



# CHAMPIGNY-SUR-MARNE ET TOUT AUTOUR COULE UNE RIVIÈRE

## UNE VILLE NATURELLEMENT DYNAMIQUE.

Dans une boucle de la Marne offrant un cadre naturel exceptionnel, Champigny-sur-Marne bénéficie d'une situation idéale à seulement 10 km\* de Paris. Cet environnement privilégié lui a permis de séduire artistes et écrivains tout au long de son histoire et d'attirer les amateurs de charme bucolique.

À proximité des grands pôles d'activité, Champigny-sur-Marne démontre par son dynamisme et sa modernité qu'elle a su mettre en valeur ses nombreux atouts. Facilement accessible par les transports en commun et les grands axes routiers, la ville offre un quotidien en tout point pratique.



Mairie de Champigny-sur-Marne



Depuis toujours très concernée par l'épanouissement culturel de ses habitants, Champigny-sur-Marne a constitué au cours des années un ensemble remarquable de centres culturels et de médiathèques.

L'accès au sport est également une priorité comme le démontrent la présence de très nombreuses infrastructures : stades, gymnases, piscine, patinoire. Sans oublier les sports nautiques comme l'aviron et le canoë-kayak développés grâce à la présence de l'exceptionnel plan d'eau de la Marne.

Ville attractive et pleine de projets, aussi bien d'embellissement que de rénovation, Champigny-sur-Marne aura en plus bientôt la chance d'accueillir deux stations du métro du Grand Paris.

# UN QUARTIER TRANQUILLE OÙ BIEN VIVRE

## UNE BELLE ADRESSE

C'est un quartier autour de Paris, où les jours s'écoulent tranquillement dans le calme des rues, entre les petits jardins des coquets pavillons.

Au moment de la détente, on peut se rendre au superbe Parc du Plateau qui permet de pratiquer une foule d'activités et de profiter d'une vue exceptionnelle sur la Tour Eiffel et le Sacré-Cœur de Paris.

À quelques pas du centre-ville, les campinois pourront rejoindre le centre-ville et ses nombreuses boutiques et magasins. On y trouve également le grand marché qui chaque semaine réunit plus d'une centaine de commerçants.

Les bords de Marne enfin constituent un lieu magique, hors du temps. L'endroit idéal pour une promenade en famille, pour se balader, respirer, regarder la nature et profiter du bonheur d'être là, tout simplement.



à 5 min à pied.\*

Groupe scolaire Henri Bassis (écoles maternelle et élémentaire)

à 9 min à vélo.\*

Pour rejoindre les bords de Marne

à 12 min à pied.\*

Parc Départemental du Plateau

à 20 min à pied.\*

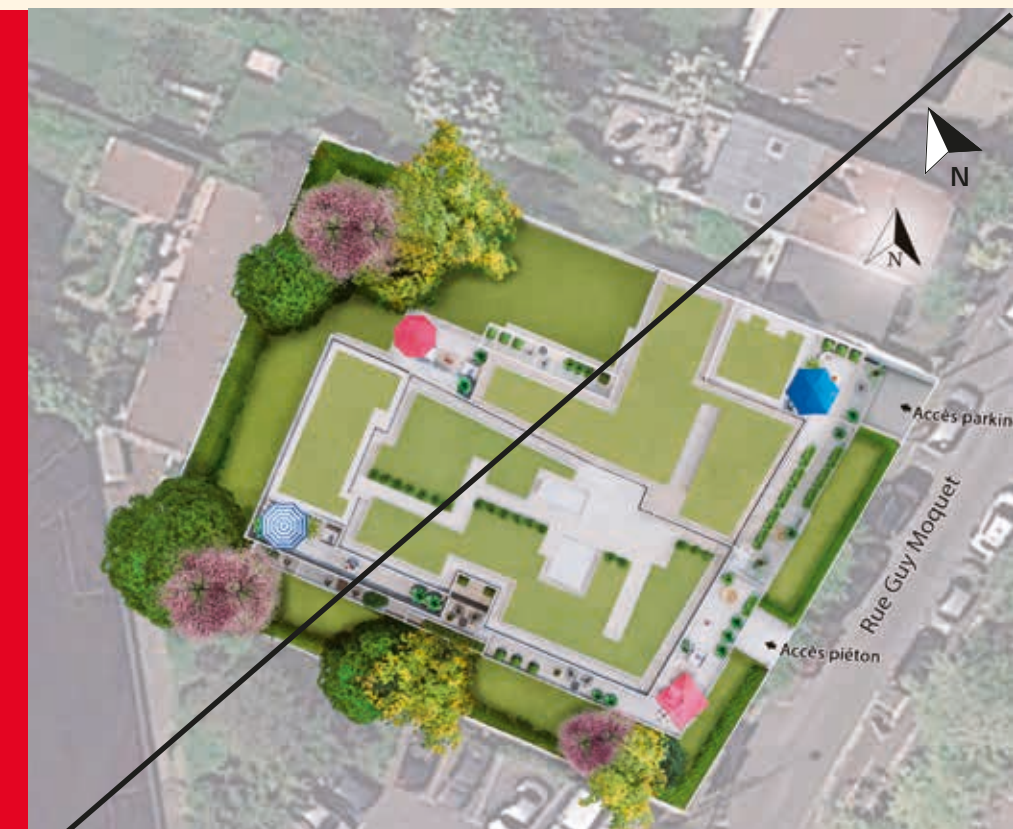
Médiathèque Jean-Jacques Rousseau



## HARMONIE ET QUALITÉ.

En harmonie avec les maisons environnantes, « River Marne » s'implante dans un beau jardin offrant une continuité végétale verdoyante afin de constituer une parfaite intégration dans son cadre. Planté d'essences à feuillages persistants, ce jardin soigné apporte une ambiance de sous-bois et de clairière dont les contrastes de feuillage et de couleurs diffusent l'image apaisante d'un agréable espace paysager tout au long de l'année.

Sur la rue d'Arlatan, l'accès à la résidence s'effectue par un hall aux dimensions généreuses. Sa grande largeur et son exceptionnelle hauteur annoncent d'emblée une réalisation de qualité. Baigné de lumière, il conduit vers les étages accessibles par l'ascenseur. Ce dernier desservant 4 appartements maximum à chaque niveau.



à 4 min à pied.\*

Arrêt "Fort de Champigny" lignes 208A, 208B et 208S

à 5 min à pied.\*

Des supermarchés et des restaurants

à 13 min en bus.\*

Gare Champigny - Saint-Maur RER A  
Villiers-sur-Marne - Le Plessis-Tréville RER E

à 12 min.\*

Accès à l'autoroute A4 et A86



## RIVER MARNE UNE ARCHITECTURE BRILLAMMENT AUDACIEUSE

Éminemment contemporaine, l'architecture de la résidence compose une symphonie en trois mouvements qui l'intègre parfaitement dans son univers immédiat.

Trois registres horizontaux offrent ainsi une réalisation qui s'allège en s'élevant. Le premier, en contact avec le sol, compose une assise solide et rassurante, traitée en béton matricé. Le second propose un élégant dégradé de balcons donnant une image généreuse et ouverte. Le troisième, en retrait, laisse place à des volumes aériens, comme posés sur le toit.

Les matériaux soulignent avec grâce ce parti-pris architectural. Les enduits clairs contrastent avec les lasures grises. Les menuiseries en aluminium se dessinent en arrière des garde-corps en métal déployé. La teinte champagne de l'aluminium des claustras ceinturant le 1<sup>er</sup> étage achève de donner toute sa classe et sa distinction à la composition.



Vue depuis le cœur d'îlot

### LES CHIFFRES CLÉS

68 appartements  
du studio au 5 pièces

72 places  
de stationnement

### LE MOT DE L'ARCHITECTE

“ Sur la rue de la Marne et de l'avenue du Maréchal Joffre, on trouve deux cages de logements collectifs d'une hauteur de 3 étages en retrait de la rue, dont la façade est rythmée par l'alternance des volumes en toiture à la mansart et en toiture terrasse. Des retraits en attique, soulignés par des pergolas, accentuent le séquençage de la façade et l'identité architectural du projet.

Le long de l'avenue du Maréchal Joffre, accompagnant la topographie de la rue, on trouve une cage de logements intermédiaires à 2 étages en harmonie avec les constructions avoisinantes.

En cœur d'îlot, protégés par les fronts bâtis, se dévoilent cinq maisons individuelles au caractère intimiste ainsi qu'un vaste espace végétalisé et arboré mêlant un grand jardin collectif et des jardins privatifs pour les logements au RDC.

Les logements ont été pensés pour offrir des espaces de vie généreux s'ouvrant sur des espaces extérieurs.

Nous avons mis tout notre savoir-faire au service de "Domaine 14" afin d'en faire un lieu de vie privilégié qui saura répondre aux attentes des futurs habitants. ”

Cussac Architectes et Associés



**DE LA LUMIÈRE**  
ET DES VUES MAGNIFIQUES



La conception de la résidence, la diversité de ses volumes et de ses ouvertures favorisent la grande luminosité des intérieurs. Dans ces intérieurs inondés de lumière, du studio au 5 pièces, l'atmosphère de bien-être paisible se trouve renforcée par les belles dimensions des espaces et leurs finitions soignées.

Les balcons permettent aux appartements orientés sud et ouest de jouir de multiples vues privilégiées sur la vallée de la Marne. Quant aux « maisons sur le toit » du 6<sup>ème</sup> étage, ce ne sont plus des balcons mais de véritables patios ou loggias à ciel ouvert qui prolongent leurs intérieurs par les bays de magnifiques terrasses. En plein-ciel, une vie douce et lumineuse s'épanouit au cœur d'un paysage à perte de vue.

### **DES PRESTATIONS DE QUALITÉ IMAGINÉES DANS LES MOINDRES DÉTAILS**

- Carrelage grand carreaux (45 × 45 cm).
- Volets électriques.
- Parquet stratifié.
- Dalles sur plots béton sur balcons et terrasses.
- Digidoc, VIGIK et visiophone.
- Portes palières anti-effraction A2P BP1 avec serrures de sûreté 3 points, classement A2P1\*avec clé sur organigramme.
- Quincaillerie des portes LC3 sur rosace.
- Pour les salles de bains et salles d'eau principales : Meuble vasque type Ulysse Porcher sur pied 2 portes. 2 rangs de faïence sur meuble. Miroir avec bandeau lumineux au-dessus.



Vue depuis une terrasse d'un appartement de la résidence "River Marne"