

**Poissy**  
Esprit Flor



Une vie aux premières loges de l'harmonie



## L'orchestration de l'exception

Habiter en plein cœur de Poissy, c'est bénéficier d'une situation des plus prisées en région parisienne. Profiter en plus d'un espace de verdure préservé au sein de cet environnement privilégié relève de l'exception. La résidence s'impose ainsi comme une adresse rare, conjuguant les attentes les plus

exigeantes en matière de douceur de vivre. À deux pas de la gare de Poissy, elle vous ouvre ses portes pour vous inviter à résider aux premières loges de l'harmonie. Soyez donc les bienvenus dans votre nouvelle vie.

# Une élégance contemporaine rayonnante

Composée de 3 étages rehaussés d'un double volume d'attique, la résidence se distingue par des jeux de séquences verticales, qui lui confèrent une sensation de légèreté. Les façades se parent tour à tour d'enduits de teinte blanche et de plaquettes en terre cuite de couleurs chaudes, composant un décor géométrique résolument moderne.

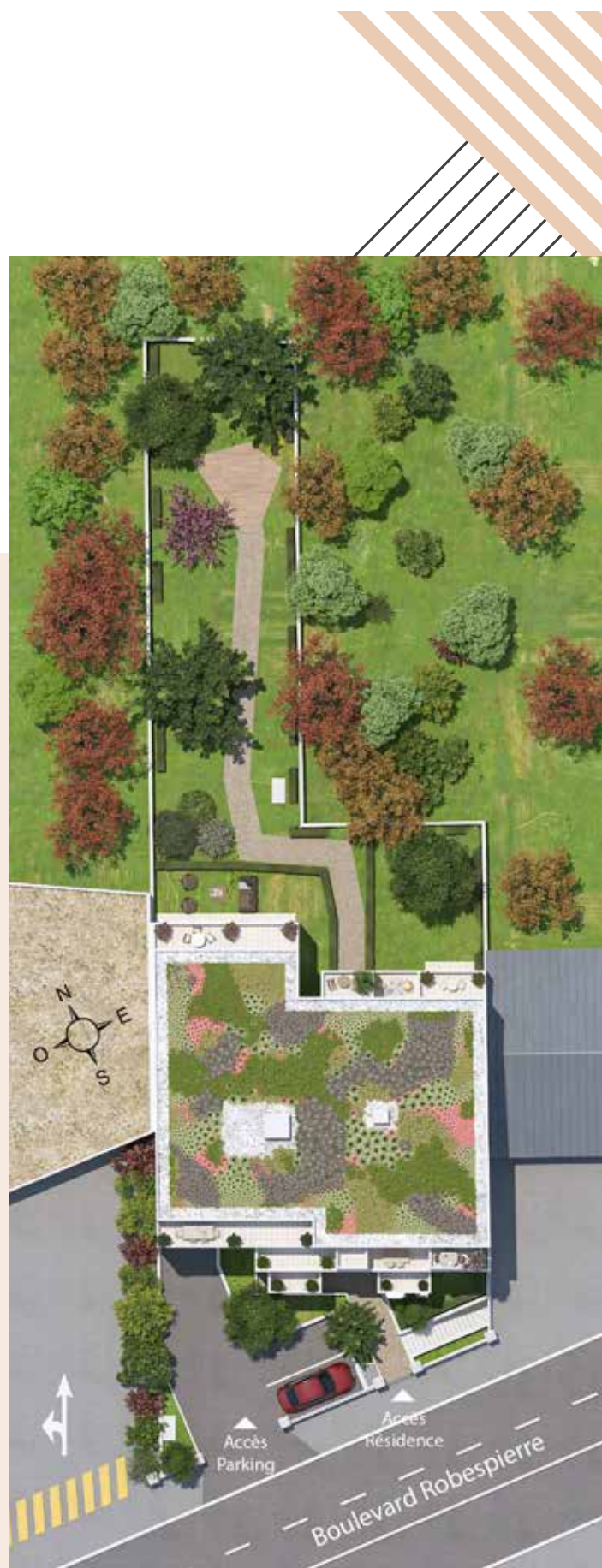
Cette identité unique est renforcée par le traitement volontairement remarquable de l'attique dans une teinte métallique irisée. Telle une maison posée sur le toit, il attire immédiatement le regard depuis la rue. De couleur cuivre, les garde-corps situés le long des espaces extérieurs viennent parachever l'écriture raffinée de cette adresse citadine.

## Un jardin préservé à savourer en toute intimité

En cœur d'îlot, la résidence dévoile d'agréables jardins privatifs prolongés par un bel espace paysager. Ce havre de verdure minutieusement préservé compose un décor champêtre visible depuis les appartements et participe à la sérénité ambiante.

Agrémenté d'une placette, ce jardin confidentiel ponctué d'arbres, de massifs de fleurs et de carrés potagers à partager forme un lieu de détente, de rencontre et d'échange accessible aux seuls habitants de la résidence.

En sous-sol, un parking permet quant à lui d'offrir une praticité au quotidien, tandis qu'en rez-de-chaussée, deux véhicules propres en autopartage sont mis à la disposition des résidents pour faciliter leurs déplacements.





## Des prestations à la hauteur de vos exigences

### Énergie

- RT 2012<sup>(2)</sup>
- Chauffage électrique pour les studios
- Chauffage par chaudière individuelle pour les 2 pièces et plus
- Sèche-serviettes électrique dans les salles de bains et salles d'eau

### Confort

- Volets roulants PVC en rez-de-chaussée et dans les pièces de nuit en étage
- Revêtement stratifié dans les séjours et entrées
- Revêtement PVC dans les chambres et les dégagements
- Carrelage dans les pièces humides

### La résidence

- 2 véhicules partagés
- Jardins partagés
- Parking voitures et locaux 2 roues au sous-sol
- Serrure 3 points a2p\*
- Accès à la résidence par digicode et visiophone

## Un confort des plus en vue

À taille humaine, la résidence propose 27 appartements déclinés du studio au 4 pièces, dont certains sont traversants. Orientés plein sud pour quelques-uns, ils disposent de belles pièces de vie baignées de clarté et ouvertes sur un agréable espace extérieur.

Tous les appartements se prolongent en effet d'un jardin privatif, d'une terrasse ou d'un, voire de deux balcons, pour profiter pleinement des beaux jours et de la vue reposante sur le cœur d'îlot paysager. Leurs surfaces parfaitement agencées, leurs nombreux espaces de rangement ou encore leur suite parentale, pour les plus grands appartements, sont autant d'éléments qui contribueront à votre bien-être.



## Poissy, la perle des Yvelines

À seulement 30 kilomètres de la Capitale, Poissy s'impose comme l'une des villes les plus recherchées de la région parisienne. **Idéalement située le long de la rive gauche de la Seine**, elle réunit plus de 70 hectares d'espaces verts, dont le vaste parc Meissonier prisé de Ronsard. Accueillante et animée, elle multiplie les petites rues commerçantes conviviales ponctuées de monuments remarquables, tels que la collégiale Notre-Dame ou la Villa Savoye, conçue par Le Corbusier. Cette ancienne cité royale a effectivement su préserver son charme et son prestige d'antan tout en se renouvelant sans cesse pour mieux répondre aux aspirations de ses habitants.



Aujourd'hui, la ville de Poissy dispose d'équipements scolaires de la maternelle au lycée ainsi que d'infrastructures culturelles et sportives de qualité, qui concourent à son indéniable attractivité. Son Technoparc a quant à lui su séduire de grandes entreprises, contribuant ainsi au dynamisme économique du territoire.

Facilement accessible, Poissy profite d'un réseau routier performant grâce à la proximité des autoroute A13 et A14. Elle est également desservie par le Transilien, le TER, le RER A et sera reliée au RER E à l'horizon 2024. Enfin, l'arrivée du tram 13 Express en 2026, traversant Poissy et reliant Saint-Germain-en-Laye ainsi que Saint-Cyr-l'École, permettra de rejoindre facilement les secteurs et équipements les plus fréquentés du territoire.



La gare SNCF de Poissy à 350 m\*



Les berges de Seine à 500 m\*



La mairie et la poste à 850 m\*



Le stade Léo Lagrange à 3 min à pied\*



L'école élémentaire Nelson Mandela à 3 min en voiture\*



La piscine Saint-Exupéry à 4 min en voiture\*



Le golf de Saint-Germain-en-Laye à 4 min en voiture\*



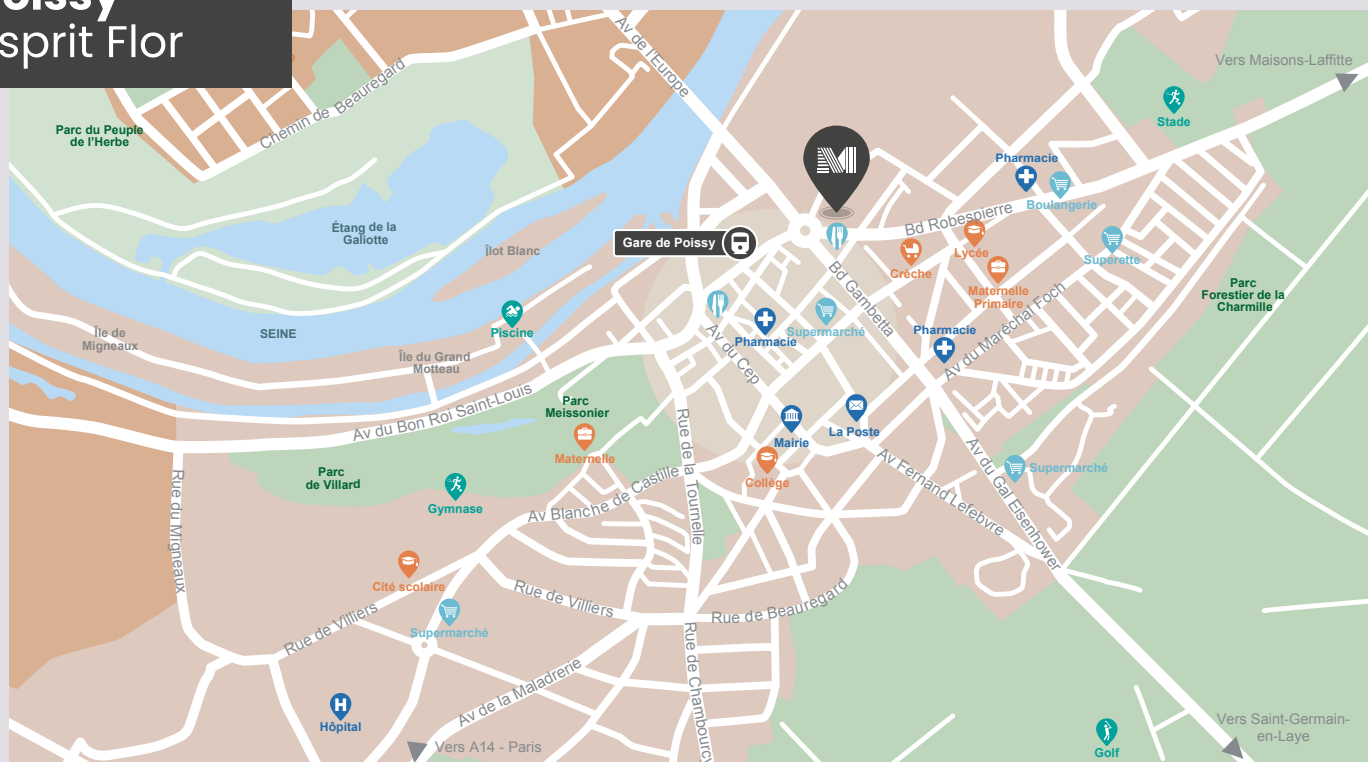
La forêt de Saint-Germain-en-Laye et ses sentiers à 1,5 km\*

## Vivre la ville en plein cœur

Implantée au cœur du quartier de Noailles, à deux pas de toutes les ruelles commerçantes de la ville et à proximité immédiate de la gare SNCF, la résidence bénéficie d'un emplacement de premier plan. Proche de la Seine et de la forêt de Saint-Germain-en-Laye, elle permet de concilier toutes vos envies sans faire la moindre concession.

Accessibles facilement, les écoles, les équipements sportifs et culturels de la ville ou encore le golf de Saint-Germain-en-Laye viennent parfaire la sérénité offerte par cette adresse centrale.

# Poissy Esprit Flor



## En transports en commun :

Gare Saint-Lazare à 18 minutes\* par la ligne J du Transilien  
Paris-La Défense à 22 minutes\* par le RER A  
Paris-La Défense à 15 minutes\* via le RER E à l'horizon 2024  
Gare RER de Saint-Cyr-l'École à environ 30 minutes\*\* par le Tram 13 Express dès 2026



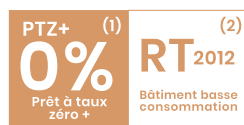
## En voiture :

À 20 minutes\* de La Défense  
et à 26 minutes\* de Porte Maillot  
par l'A14  
À 8 minutes\* de  
Saint-Germain-en-Laye  
par la D190

## MARIGNAN, À VOS CÔTÉS DANS LES MOMENTS-CLÉS

Grand nom de la promotion immobilière depuis presque 50 ans, Marignan offre une gamme de produits et services en constante évolution et imagine des espaces de vie toujours plus innovants, désirables et durables. Notre cœur de métier est l'habitat, qu'il soit

collectif (résidences services) ou individuel (immobilier résidentiel), pour offrir un environnement adapté à la vie de chacun. Nous ajoutons à ce savoir-faire l'immobilier d'entreprise pour penser et réaliser des espaces en adéquation avec les nouveaux modes de travail.



\*Source : GoogleMap. \*\*Source : Ile-de-France Mobilités. (1) Le Prêt à Taux Zéro ou PTZ, est un prêt réservé aux primo-accédants pour l'achat d'un logement en résidence principale, soumis à conditions de revenus. Conditions détaillées en espace de vente et sur marignan.immo. (2) Pour garantir un confort unique et des performances énergétiques à l'ensemble des logements, cette nouvelle adresse répond aux labels les plus exigeants. Demande de certifications en cours. MARIGNAN, siège social : 4 Place du 8 mai 1945 – 92300 LEVALLOIS-PERRET - Société par Actions Simplifiée au capital de 12.000.000 €, identifiée au SIREN sous le numéro 438 357 295 et immatriculée au Registre des Commerces et des Sociétés de NANTERRE. Illustrations et plan non contractuels dus à la libre interprétation des artistes. Les appartements, balcons et terrasses sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Les caractéristiques n'entrent pas dans le champ contractuel. Données à titre indicatif en fonction des conditions de circulation en cours. Perspectiviste: Visual FL. Crédits photos : Ketut Subiyanto de Pexels et Shutterstock. Juin 2022