



VILLA DE LOUISE

Une réalisation élégante et verdoyante
au sein d'une ville prisée

SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS



Saint-Maur-des-Fossés Naturellement exceptionnelle

À 9 km* de Paris

12 km* de berges aménagées au fil de la Marne

30 squares accueillent 120 hectares de nature

11 écoles maternelles, 12 écoles élémentaires,

4 collèges et 5 lycées

8 marchés

1 320 commerçants et artisans

2025 : arrivée du **Grand Paris Express**

4 stations de RER A



Une adresse proche de tout pour profiter de la douceur de vivre Saint-Maurienne

Au fil de la Marne, Saint-Maur-des-Fossés dévoile son cadre de vie privilégié et ses quartiers résidentiels aux airs de village. Riche d'une belle animation commerçante, d'établissements scolaires parmi les plus réputés du Val-de-Marne et d'équipements culturels et sportifs pour toutes les passions, Saint-Maur-des-Fossés est une ville prisée.

« Villa de Louise » est une adresse de choix entre l'animation des rues commerçantes et un environnement pavillonnaire paisible. À deux pas du Square de la Convention, en plein cœur de Saint-Maur-des-Fossés, la nature accompagne le quotidien. Les commerces de proximité, les restaurants et le marché de Champignol assurent une vie pratique et conviviale. Pour la scolarité de vos enfants, vous disposerez d'établissements de la maternelle au lycée accessibles en moins de 10 min* à pied. Enfin, vos déplacements sont facilités par la gare RER et une ligne de bus.

LES + POUR VOUS

/ Gare RER A, Champigny - Saint-Maur, avec Châtelet - Les Halles en 23 min*.

/ Ligne de bus 117 au pied de la résidence.

/ Bords de Marne à 10 min* à pied

/ Stade Auguste Marin à 5 min* à pied

*temps et distances : googlemaps



Une signature raffinée accueillant un écrin de nature et de bien-être

Les deux immeubles de « Villa de Louise » séduisent par leur architecture classique et leurs matériaux de grande qualité. Les façades sont anoblies par la pierre calcaire de couleur claire, parfaitement associée à l'enduit blanc et gris cendré. La brique de parement de teinte rouge-orangé vient également participer à l'esthétique soignée de cette réalisation. Les nombreux balcons animent les lignes et les pans coupés des bâtiments.



LES + POUR VOUS

- / Un cabinet médical en pied d'immeuble
- / Un très bel espace vert commun au cœur de la résidence
- / Des halls en double hauteur, sublimes par une œuvre d'art
- / Des boîtes aux lettres connectées

VL

Au sein de « Villa de Louise », l'animation de la ville fait place à la nature

Comme un trait d'union avec le Square de la Convention, « Villa de Louise » abrite un cœur d'îlot dédié à la nature. Ce bel espace végétalisé est agrémenté d'essences variées dont des pins sylvestres et des mûriers platanes, pour conserver et prolonger l'environnement verdoyant du quartier et offrir aux résidents un espace de vie favorable. Pour encourager la biodiversité en ville et préserver la

faune locale, le travail du paysagiste s'est porté sur l'installation de nichoirs à oiseaux, d'hôtels à insectes, de ruches pour les abeilles à miel, des gîtes à hérissons et à chauves-souris... mais également sur la limitation des obstacles afin de favoriser la libre circulation de ses petits animaux. Pour davantage d'intimité, les clôtures de la résidence sont doublées de haies d'arbustes.





Un bien-être exclusif pour une qualité de vie unique

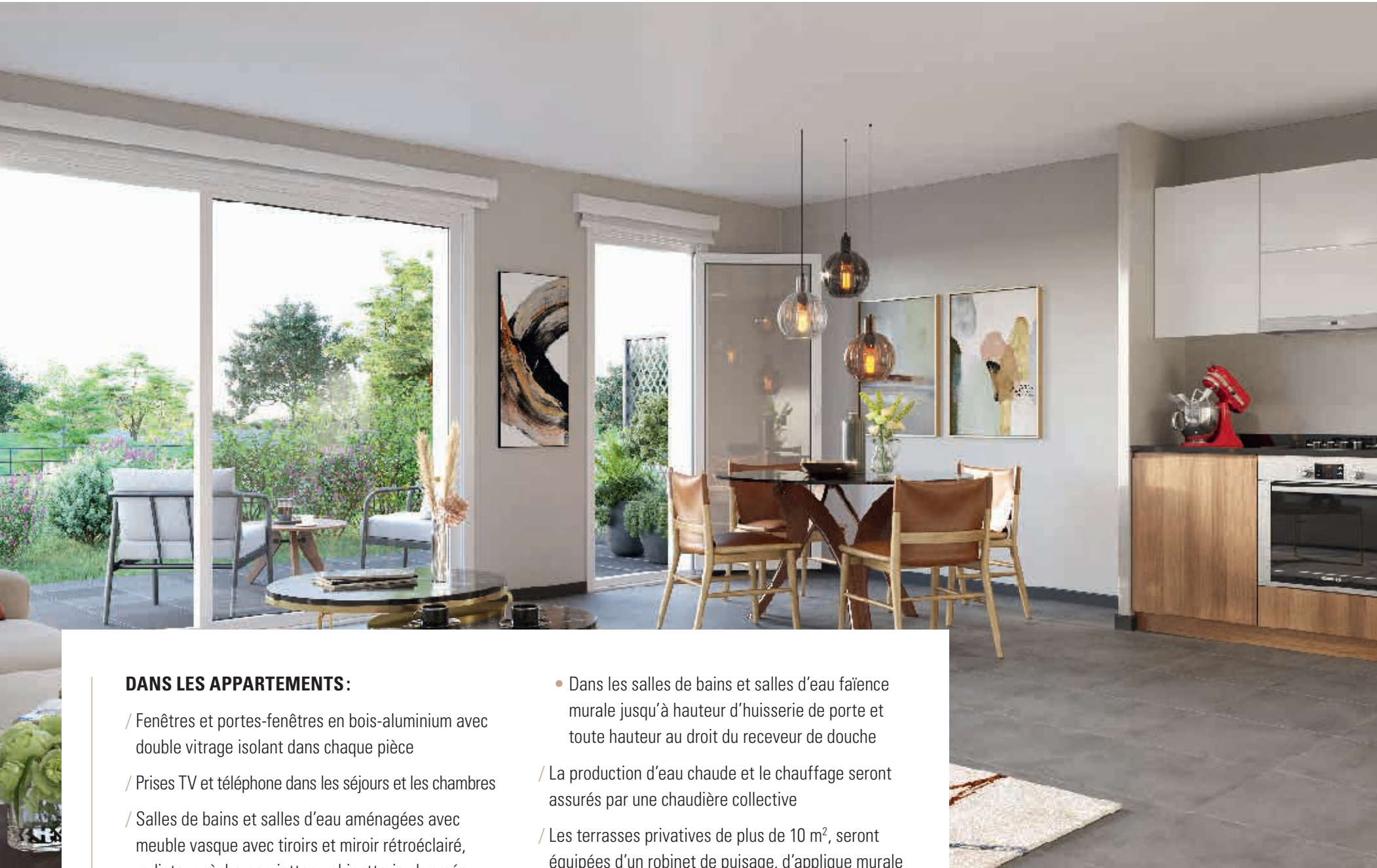


« Villa de Louise » invite à profiter de l'art de vivre Saint-Maurien tout en appréciant l'intimité de ses appartements. Déclinés du studio au 4 pièces, ils bénéficient pour la plupart d'un espace extérieur. Au calme du cœur d'îlot, de grands jardins privatifs, jusqu'à 150 m², s'imprègnent d'une sérénité absolue. Les balcons et terrasses prolongent les séjours et de magnifiques solariums, jusqu'à 125 m², s'étendent en attique, une invitation à savourer de beaux moments en plein air.

Les plans assurent une agréable douceur de vivre au sein d'intérieurs bien agencés. Les séjours gagnent en convivialité grâce aux cuisines ouvertes. Les chambres et les suites parentales avec salle d'eau sont particulièrement confortables. Avec leurs belles orientations, les appartements sont baignés de lumière pour un quotidien plus chaleureux et lumineux.



Des prestations haut de gamme à la hauteur de vos exigences



DANS LES APPARTEMENTS :

- / Fenêtres et portes-fenêtres en bois-aluminium avec double vitrage isolant dans chaque pièce
- / Prises TV et téléphone dans les séjours et les chambres
- / Salles de bains et salles d'eau aménagées avec meuble vasque avec tiroirs et miroir rétroéclairé, radiateur sèche-serviettes, robinetterie chromée, mitigeuse à tête céramique
- / WC suspendus, lave-mains sur meuble à partir du 3 pièces
- / Les revêtements des sols :
 - Dans les pièces sèches, du carrelage en grès émaillé pour les rez-de-chaussée et parquet contrecollé finition vernis mat dans les étages
 - Dans les pièces humides (cuisines, salles de bains, salles d'eau, WC, buanderie et cellier) carrelage en grès émaillé de 60 x 60 cm
- / Les revêtements des murs :
 - Dans les pièces sèches de la peinture blanche, finition mate velours

- Dans les salles de bains et salles d'eau faïence murale jusqu'à hauteur d' huisserie de porte et toute hauteur au droit du receveur de douche
- / La production d'eau chaude et le chauffage seront assurés par une chaudière collective
- / Les terrasses privatives de plus de 10 m², seront équipées d'un robinet de puisage, d'applique murale et d'une prise de courant

DANS LES PARTIES COMMUNES :

- / Grille avant avec portillon équipé d'un digicode et vigik
- / Halls d'entrée sécurisés par digicode, vidéophone et vigik
- / L'éclairage sera commandé par des détecteurs de présence
- / Parking en sous-sol sécurisé avec porte principale accessible par télécommande
- / Locaux à vélos
- / Caves en sous-sol

broady

LA SOLUTION DOMOTIQUE SIGNÉE KAUFMAN & BROAD



VOTRE APPARTEMENT OU VOTRE MAISON EST ÉQUIPÉ D'UN BOÎTIER DOMOTIQUE INSTALLÉ DANS LE TABLEAU ÉLECTRIQUE AINSI QUE DES VOLETS ROULANTS MOTORISÉS QUE VOUS AUREZ LA POSSIBILITÉ DE PILOTER GRÂCE À L'APPLICATION "BROADY".



DEPUIS L'APPLICATION BROADY pilotez, entre autre, les volets roulants électriques équipés de moteurs intelligents Somfy, installés systématiquement dans chaque appartement ou maison à la livraison.



LA PASSERELLE est compatible avec une soixantaine de produits connectables issus de grandes marques : alarme, caméra, chauffage, éclairage, motorisation de portes et de portails, prises connectées...



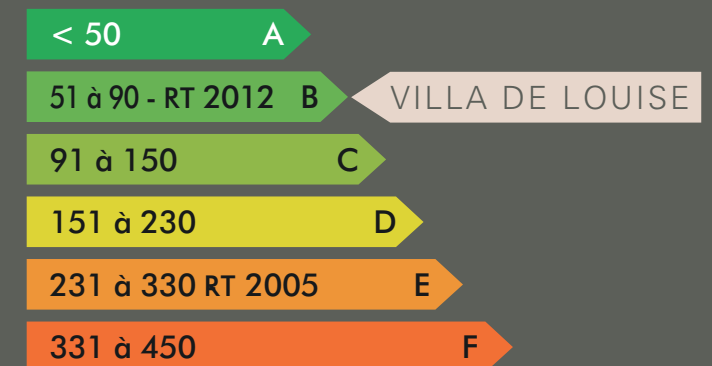
BROADY VOUS PERMETTRA À DISTANCE, L'ENSEMBLE DE VOS PRODUITS CONNECTÉS. Grâce à l'application que vous aurez téléchargée sur votre mobile.

En partenariat avec **somfy.**

Scannez-moi



Le label RT2012 certifie la réduction de la consommation d'énergie des bâtiments neufs.



(1) Valeur de la consommation globale du bâtiment exprimée en KWhep/m² SHONRT/an en énergie primaire.

VL

VILLA DE LOUISE



VILLA DE LOUISE
72 boulevard de Champigny
94100 Saint-Maur-des-Fossés

ESPACE DE VENTE
76 boulevard de Champigny
94100 Saint-Maur-des-Fossés

— UNE COPROMOTION DE QUALITÉ —

