



# À ÉRAGNY-SUR-OISE

## LES BELLES ALLÉES



VOUS VERREZ  
LA DIFFÉRENCE

## ÉRAGNY-SUR-OISE UNE VILLE AU CHARME BUCOLIQUE ENTRE ANIMATIONS ET QUIÉTUDE

À seulement 30 km\* de Paris, Éragny-sur-Oise offre à ses habitants un cadre de vie paisible le long des rives de l'Oise et séduit par sa douceur de vivre unique. Ville à l'esprit village, elle a su préserver son charme tout en profitant du dynamisme généré par les bassins d'emplois de Cergy-Pontoise.

### Dans le dynamisme de Cergy-Pontoise

- Jadis village, Éragny-sur-Oise s'est développée sous l'impulsion de l'agglomération nouvelle de Cergy-Pontoise, dont elle est membre.
- À 5 km\* de Cergy, les Éragniens profitent de ses infrastructures comme son université et sa base de loisirs.
- La N184 et l'A15 assurent une excellente desserte par la route tandis que les deux lignes de trains permettent de rejoindre aisément Paris ou La Défense.

## LES BELLES ALLÉES UN CADRE DE VIE À L'ESPRIT VILLAGE ENTRE OISE ET CENTRE-VILLE

La résidence profite d'un bel emplacement en cœur de ville, face à la mairie et à quelques minutes de la gare d'Éragny-Neuville. Harmonieusement intégrée dans son environnement résidentiel à dominante pavillonnaire, la réalisation est un havre de sérénité. Elle dévoile un choix de maisons et d'appartements dans un cadre paysager qualitatif.

### Une adresse à la signature contemporaine

- La résidence tient son nom de son adresse rue des Belles Hâtes et des allées de circulation douce qui la composent.
- Organisée autour d'une voie nouvelle privée, Les Belles Allées séduira ses résidents par son esprit village.
- Au centre de la résidence, un mail paysager est parcouru d'une allée piétonne agrémentée d'arbres aux essences variées et aboutissant sur un jardin contemplatif commun.



Mairie

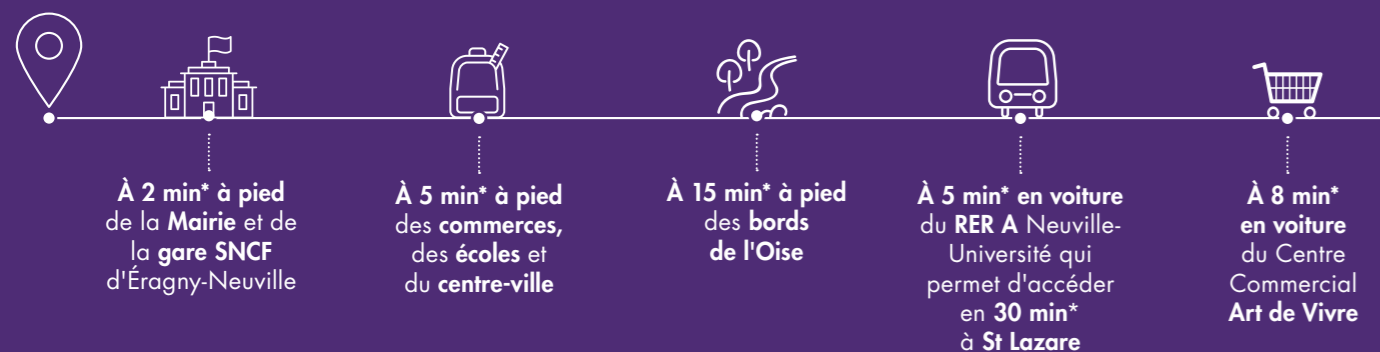
### L'authenticité comme art de vivre

- Profitez d'un quotidien pratique, rythmé par les commerces, le centre commercial « Art de Vivre » et le marché tenu sur la Place de la Halle.
- Les familles bénéficient de nombreux établissements scolaires de la maternelle au lycée.
- La bibliothèque, le théâtre, la piscine, les complexes sportifs et le parc des sports proposent des loisirs pour tous.



Bord de l'Oise

### Proche de tout, proche de vous...



### La nature à votre porte

- Les 45 hectares d'espaces verts répartis dans la ville participent à votre bien-être.
- Situés à quelques pas de la résidence, les bords de l'Oise sont propices à de belles balades à vélo au fil de l'eau.
- Plusieurs parcours de promenades pédestres invitent à découvrir le patrimoine local et les plus beaux points de vue naturels de la région.



Résidence Senior

Mairie

Maisons

Appartements :  
Hall Ormes

Gare

Appartements :  
Hall Cèdre

Mail paysager

Maisons

LES BELLES ALLÉES  
**DES MAISONS SINGULIÈRES**  
 POUR UN QUOTIDIEN  
 AU GRAND AIR

La résidence compte 23 maisons composées de 3 ou 4 chambres. Elles affichent une architecture contemporaine élégante et des matériaux de qualité. Les maisons se démarquent par leurs façades, alternant enduit, parements de pierre ou de brique. Les toitures en tuiles plates se déclinent également en plusieurs coloris : palissandre, amboise et graphite. Chaque maison est unique.

**Des intérieurs imaginés pour votre bien-être**

- Les maisons dévoilent un vaste séjour-cuisine, lumineux et convivial, largement ouvert sur le jardin grâce à sa grande baie vitrée.
- Les chambres prennent place à l'étage et assurent confort et intimité. Elles sont complétées par une salle de bains et un WC séparé.
- Un garage clos et attenant permet de stationner votre véhicule facilement en toute sécurité.

**Des espaces extérieurs conçus pour des moments en familles inoubliables**

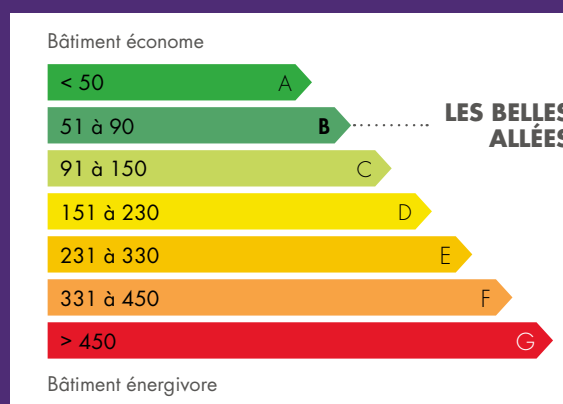
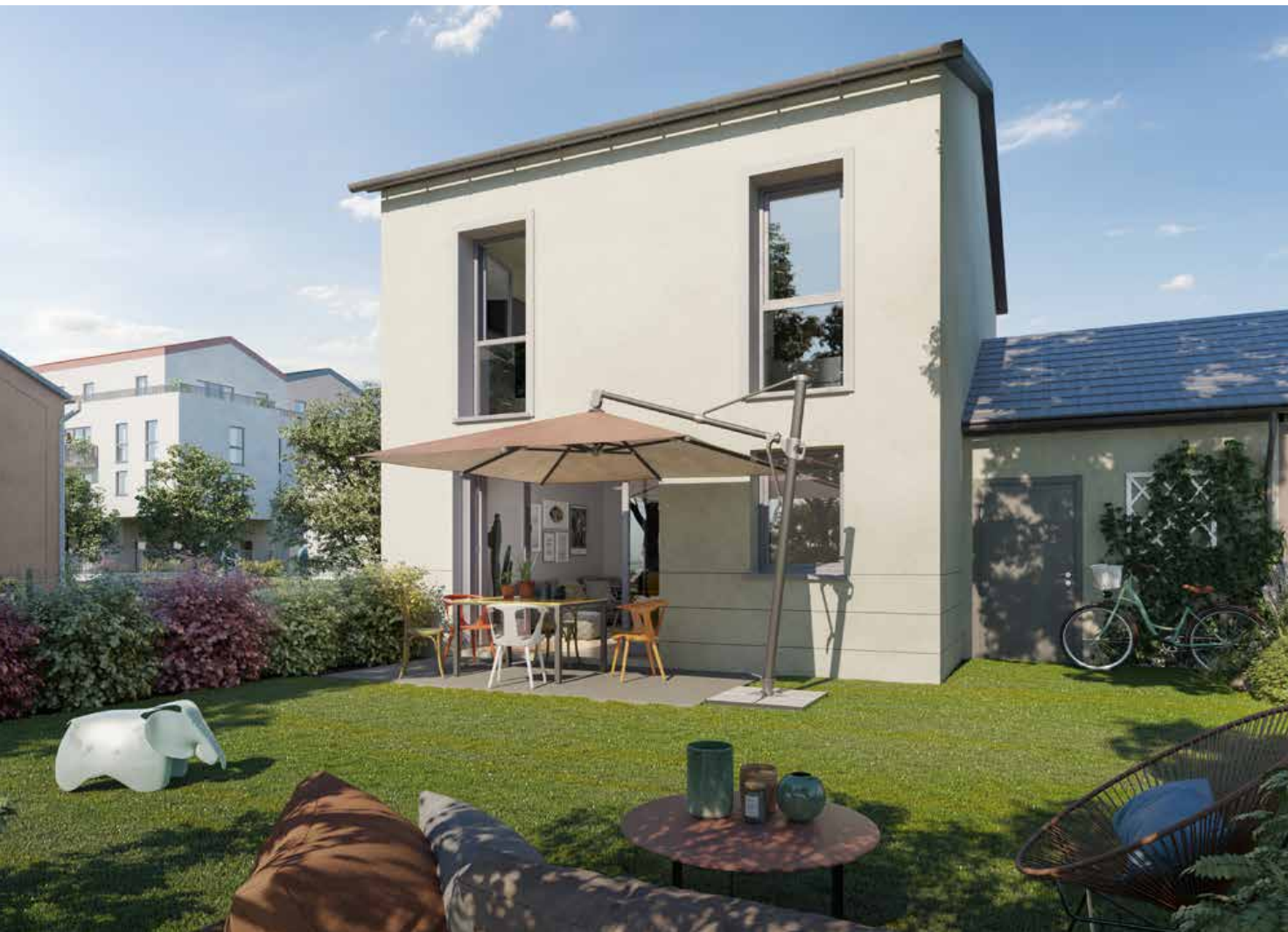
- Chaque maison dispose d'une terrasse et d'un jardin privatif dans le prolongement du séjour.
- Grâce aux haies et arbres plantés, cet agréable écrin de quiétude et de nature permet de se retrouver en famille à l'abri des regards.
- Partager un repas, jouer avec les enfants, se détendre ou cultiver un coin potager sont autant de plaisirs qui s'offrent à vous.



Perspective non contractuelle à caractère d'ambiance d'une résidence Cogedim

**Choisir un quotidien confortable et serein**

- Menuiseries extérieures en PVC
- Volets roulants en PVC, non motorisés
- Chauffage et production d'eau chaude sanitaire individuel au gaz
- Peinture acrylique, finition soyeuse, coloris blanc aux murs des pièces sèches et des cuisines ouvertes sur séjour
- Faïence murale et peinture acrylique, finition satinée, coloris blanc aux murs des pièces humides
- Salles de bains équipées d'un meuble vasque, d'un miroir avec applique lumineuse et d'un sèche-serviette
- Porte palière avec serrure de sûreté 3 points
- Jardin entièrement clôturé
- Deux places de stationnement dont un garage
- Attente et souche pour conduit de cheminée



Étiquette énergétique en kWhep/m<sup>2</sup>/an

**L'économie d'énergie, une démarche respectueuse pour tous**

- Réduire l'impact énergétique de votre logement sur l'environnement, vous permet dès aujourd'hui :
- de bénéficier d'un confort optimisé au quotidien,
  - de réduire vos charges grâce à la maîtrise de votre consommation,
  - de garantir votre patrimoine sur le long terme.



**Concevons ensemble un logement qui vous ressemble !**

**Cogedim, n°1 de la personnalisation, vous offre la possibilité de choisir chaque détail de votre logement.**

Des centaines d'options disponibles pour concevoir des m<sup>2</sup> à votre image. Découvrez-les dans nos catalogues d'options techniques, d'options décoratives et de packs.



## LES BELLES ALLÉES DE BEAUX APPARTEMENTS OUVERTS SUR L'EXTÉRIEUR

Les Belles Allées est également composée de 22 appartements de 2 ou 3 pièces, réunis au sein de bâtiments s'élevant sur seulement deux étages. Par leurs volumes sobres à taille humaine, ces petits ensembles s'accordent parfaitement aux maisons de la résidence tout comme au cadre pavillonnaire du centre-ville.



### Une architecture contemporaine et harmonieuse

- Séduisant par leurs lignes équilibrées, les façades sont parées d'enduits aux teintes de couleurs variées.
- En harmonie avec la couleur de la façade, la toiture en tuiles plates adopte des teintes graphite et amboise.
- Les appartements sont desservis par des patios d'entrée indépendants, offrant un accès individuel pour vivre comme en maison.

### Des espaces extérieurs pour profiter des beaux jours

- L'architecture intègre des balcons en étages qui viennent rythmer la façade et offrent un espace en plus pour les habitants.
- Les appartements en rez-de-chaussée se prolongent sur un jardin privatif agrémenté de gazon et de haies donnant sur une grande terrasse.
- Les bâtiments sont espacés pour éviter tout vis-à-vis et bénéficient d'expositions ensoleillées.

### Des intérieurs spacieux et lumineux pour vivre pleinement des moments privilégiés

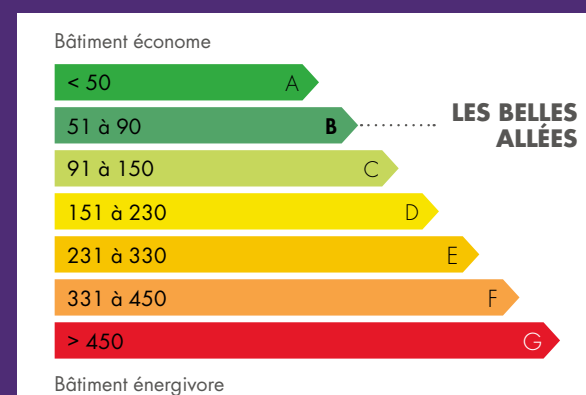
- L'architecture a été pensée pour proposer les meilleures orientations et offrir aux intérieurs une luminosité optimale tout au long de la journée.
- Une fois la baie vitrée ouverte, la pièce de vie principale se prolonge pour vivre aussi bien en intérieur qu'en extérieur.
- Le séjour gagne en volume et en convivialité grâce à sa cuisine ouverte tandis que les chambres séparées offrent un vrai cadre de quiétude et de tranquillité.



Perspective non contractuelle à caractère d'ambiance d'une résidence Cogedim

### Des prestations de qualité

- Menuiseries extérieures en PVC, ouvrant à la française avec partie fixe suivant plan
- Volets roulants ou battants en PVC, non motorisés
- Chape isophonique
- Chauffage et production d'eau chaude sanitaire individuel au gaz
- Sol PVC esprit parquet dans toutes les pièces
- Peinture acrylique, finition soyeuse, coloris blanc aux murs des pièces sèches et des cuisines ouvertes sur séjour
- Faïence murale et peinture acrylique, finition satinée, coloris blanc aux murs des pièces humides
- Salles de bains équipées d'un meuble vasque, d'un miroir avec applique lumineuse et d'un sèche-serviette
- Accès clos et sécurisé par Digicode
- Porte palière avec serrure de sûreté 3 points
- Parking extérieur avec box pour certains appartements



Étiquette énergétique en kWhep/m<sup>2</sup>/an

### L'économie d'énergie, une démarche respectueuse pour tous

Réduire l'impact énergétique de votre logement sur l'environnement, vous permet dès aujourd'hui :

- de bénéficier d'un confort optimisé au quotidien,
- de réduire vos charges grâce à la maîtrise de votre consommation,
- de garantir votre patrimoine sur le long terme.



RT 2012





### EN VOITURE

- Accès à l'A15 à 7 min (3,4 km via la N184) vers Paris (Porte de Saint-Ouen) en 35 min\*.
- Accès à Cergy en 11 min\* via la D203.

### EN TRAIN

- Gare SNCF d'Éragny-Neuville à 2 min\* à pied, Transilien ligne J, vers la Gare Saint-Lazare en 30 min\*.
- Gare RER A de Neuville-Université à 5 min\* en voiture, vers La Défense Grande Arche en 25 min\*.

### EN BUS

- Ligne 49, arrêt « Éragny gare » à 250 m\*, vers la gare RER de Neuville-Université en 6 min\*.

### À VÉLO

- VéLO2, station aux abords de la gare d'Éragny-Neuville, Place Alexandre Prachay à 250 m\*.



## RÉSIDENCE LES BELLES ALLÉES

Rue des Belles Hâtes  
95610 ÉRAGNY-SUR-OISE

\* Sources : Google Maps, RATP – Cogedim SAS, 87 rue de Richelieu, 75002 Paris, capital social 30 000 000 €, RCS PARIS n 054500814 SIRET : 054 500 81400 55. Document non contractuel. Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations - Les illustrations présentées sont une libre interprétation des projets élaborés par l'artiste : en conséquence, les caractéristiques présentées dans ce document ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées à Cogedim, notamment lors de l'instruction des autorisations à construire. Ces caractéristiques n'entrent donc pas dans le champ contractuel. Les appartements sont vendus et livrés non aménagés, non meublés et non décorés. – Crédits photos : Istock, P. Moulu - Illustrations : Hive&Co et Mag Archi - **ibiza** - Novembre 2021.

01 76 499 499 | [cogedim.com](https://www.cogedim.com)

APPEL NON SURTAXÉ