

AULNAY-SOUS-BOIS  
SEINE-SAINT-DENIS (93)

LES JARDINS  
D'AUNAIS





À quelques pas du programme, le parc Gainville est un bel espace vert surnommé le « parc aux Cygnes »

## AULNAY-SOUS-BOIS, *le meilleur de la ville, côté village*

À moins de 20 km de Paris, Aulnay-sous-Bois est une ville verte, jeune et dynamique.

En plein développement, la commune profite d'une position stratégique au cœur du territoire du Grand Roissy-Le Bourget et sera bientôt desservie par une nouvelle gare du Grand Paris.

“  
*Dans le centre au patrimoine ancien où se tient le marché, il règne un esprit village très agréable et les loisirs proposés aux habitants bénéficient d'infrastructures de qualité.*

Située en 1<sup>ère</sup> couronne, Aulnay-sous-Bois ne doit pas seulement son attractivité à son excellente situation géographique mais, avec plus de 15% de son territoire recouvert d'espaces verts, la commune abrite de nombreux parcs et jardins, îlots de verdure indispensables à la qualité de vie des familles.

Dans le cœur de la ville, non loin de la résidence, marché, boutiques et halles alimentaires animent le quotidien créant une atmosphère unique où l'on fait tout à pied. Pleine de dynamisme associatif, la ville qui possède déjà de nombreux aménagements sportifs et culturels inaugurera bientôt le nouveau centre aquatique, un futur pôle d'entraînement olympique qui complétera l'offre de loisirs déjà très large proposée par la ville. École d'art, théâtre et cinéma ou conservatoire de musique et de danse, la culture est au rendez-vous tout au long de l'année et le dynamisme

“  
*Une adresse idéale où tout se fait à pied de l'école aux loisirs et pour faciliter encore plus les déplacements, un arrêt de bus est à proximité de la résidence.*



Centre commerçant / Marché  
Place de l'Eglise (merc, sam.) .....8 min\*

Théâtre, cinéma J. Prévert /  
Conservatoire de musique /  
Ecole d'Art Claude Monnet ..... 8 à 11 min\*

Parc Gainville .....6 min\*

Crèche collective Henri Thibaut ..... 7 min\*

Gr. Scolaire Ormeteau ..... 3 min\*

Ecole élémentaire du Bourg ..... 3 min\*

Collège Paul Painlevé ..... 11 min\*

Collège Gérard Philippe ..... 12 min\*

Lycée Voillaume ..... 4 min\*

Groupe scolaire privé Saint-Joseph  
(de la maternelle au lycée)..... 13 min\*



Centre commercial O'Parinor .....10 min\*

Parc du Sausset .....10 min\*

Accès A3 .....7 min\*

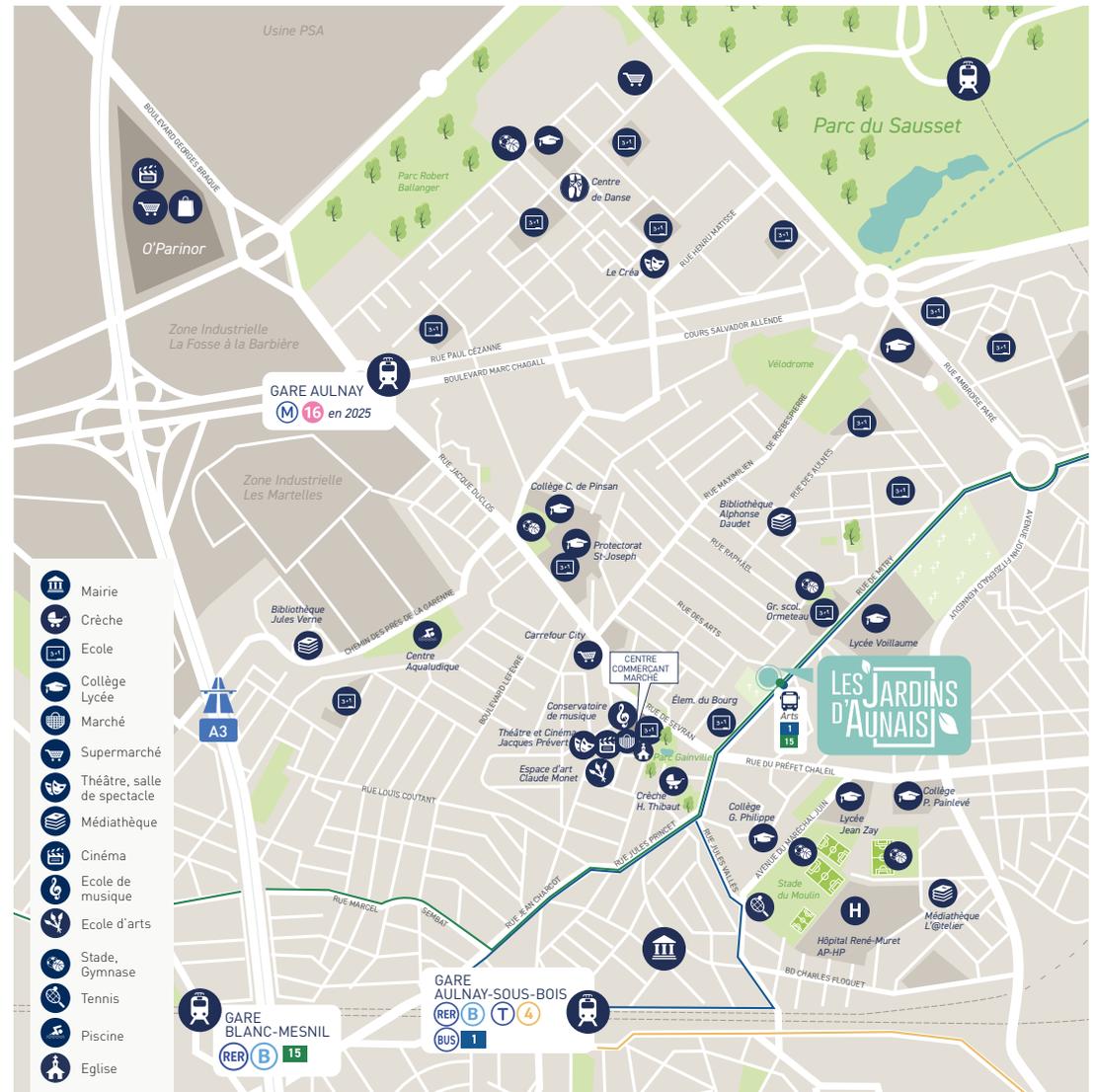
Paris (Pte de Bagnolet - A3 ) .....17 min\*



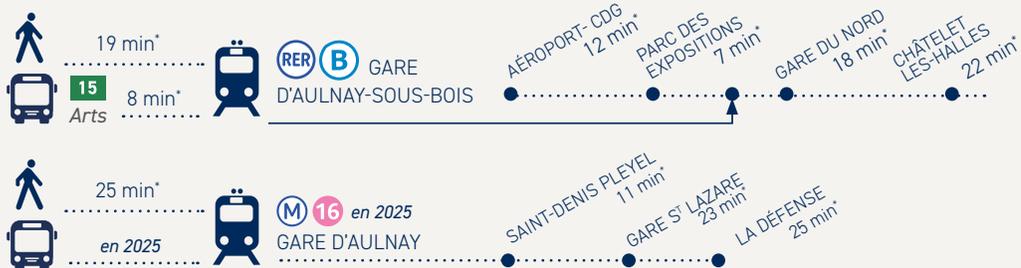
La place de l'église et le marché du Vieux-Pays, une ambiance authentique à proximité des Jardins d'Aunais

des clubs et associations permettront aux petits et aux grands de s'adonner à la pratique de très diverses activités, de l'escalade à l'escrime, du criquet à l'aïkido.

Très bien desservie par les transports, RER, Transilien ou Tram, Aulnay-sous-Bois est facilement accessible depuis Paris et toutes les grandes villes de la région. À la fois proche des grands centres, accueillante, dynamique et verdoyante, Aulnay-sous-Bois est en pleine renaissance.



\*Sources: google.maps.com / transilien.fr / societiedugrandparis.fr



### Une ville aux multiples infrastructures culturelles et sportives

- › École d'Art Claude Monet
- › Théâtre et cinéma Jacques Prévert
- › Conservatoire de musique et danse à rayonnement départemental
- › Multiplexe culturel Le Nouveau Cap
- › Centre de création vocal et scénique Créa
- › Terrains de tennis
- › Stades
- › Vélodrome
- › Complexes sportifs, salles et gymnases

## UNE ARCHITECTURE DÉDIÉE AU CONFORT

*qui s'ouvre à l'arrière sur de beaux espaces verts*

À quelques minutes du centre-ville commerçant et des transports vers Paris, Les Jardins d'Aunais forment une résidence à taille humaine de 39 appartements proposés du studio au 4 pièces. Avec des jardins privés et communs en cœur d'îlot, l'ensemble profite à la fois de la proximité des commodités et du calme des espaces verts.



“ À l'angle de deux rues, le bâtiment bénéficiera d'une exposition idéale pour profiter pleinement des extérieurs privés ou communs, et comptera quelques appartements traversant, baignés de lumière.

Implanté en retrait de la rue pour border le programme de petits jardins, le bâtiment affiche une conception très contemporaine pensée pour un confort maximal tout en s'inspirant d'éléments d'architecture traditionnelle.

Depuis l'extérieur, les hautes baies sont la promesse d'appartements tout en lumière et les balcons aux décors très graphiques prolongent les espaces de vie permettant de profiter de l'extérieur depuis chez soi. Coiffant le bâtiment, une toiture traditionnelle en tuiles offre la possibilité d'aménager des extérieurs privés tandis que la pierre de parement en façade apporte une touche pleine de charme et de personnalité à l'ensemble.

À l'arrière, les appartements profitent de beaux jardins privés bien exposés qui complètent harmonieusement l'îlot de verdure créé par l'espace vert végétalisé et boisé. Enfin, pour minimiser la présence des voitures, le parking en rez-de-chaussée sera complété par un en sous-sol et, qui sera, comme tous les étages de l'immeuble, desservi par un ascenseur.



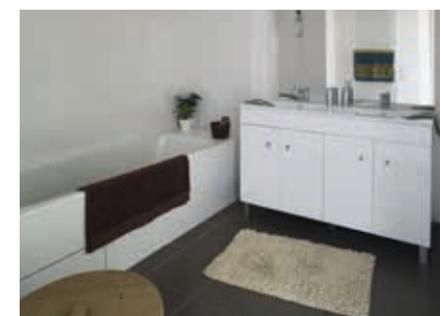




*S'ouvrant sur la végétation,  
les appartements en cœur  
d'îlot profiteront d'une  
exposition idéale sud-ouest  
ainsi qu'une vue dégagée  
et sans vis-à-vis. Calme,  
verdure et lumière sont au  
rendez-vous.*

## BALCONS ET JARDINS À 18 MIN DE PARIS-CENTRE *des appartements lumineux au confort total*

Calmes et très bien conçus pour les modes de vie contemporains, les intérieurs des appartements des Jardins d'Aunais satisferont les plus exigeants. Avec une isolation optimale, un excellent niveau de finitions et des matériaux sélectionnés pour leur qualité, le confort est au rendez-vous, maintenant et pour longtemps.



Grâce à de hautes baies vitrées qui laissent entrer pleinement la lumière, la clarté des pièces est maximale et la sensation d'espace, totale. Mais si la luminosité est essentielle au confort, la convivialité est elle aussi primordiale. C'est pourquoi dans la grande pièce à vivre, la cuisine s'ouvre sur le salon et toute la famille a la place de se retrouver pour partager des moments ensemble. Cette exigence de bien-être, nous nous l'imposons dans toutes les pièces de nos logements : chambres bien isolées, salles d'eau bien équipées, surfaces généreuses et adaptées à chaque usage ou rangements astucieux, le confort d'un appartement se joue aussi dans l'organisation du quotidien.



### CONFORT RT 2012, LA MAÎTRISE DES DÉPENSES ÉNERGÉTIQUES

La résidence est construite selon la réglementation RT 2012 garantissant ainsi une performance énergétique optimale par la diminution des consommations et une mise en œuvre très soignée de prestations irréprochables :

- > Typologie et orientation des appartements pour profiter pleinement de la lumière du jour et réduire les heures d'éclairage
- > Qualité des matériaux de construction
- > Performance de l'isolation afin d'assurer une étanchéité à l'air des appartements : double vitrage thermique et phonique
- > Chauffage individuel au gaz

### ÉLÉGANCE ET PRATICITÉ

- > Sol stratifié dans les pièces sèches, carrelage dans les pièces humides
- > Peinture blanche
- > Faïence murale salle de bains
- > Salle de bains équipée de baignoire ou receveur de douche selon plan, vasque sur meuble avec miroir, bandeau LED et robinetterie mitigeuse
- > Fenêtres et portes-fenêtres en bois, double vitrage, équipées de volets en bois

76b rue des Arts  
111 rue de Mitry  
93 600  
AULNAY-SOUS-BOIS



À moins de 20 min de Paris, Aulnay-sous-Bois est une ville pleine de dynamisme et de projets ambitieux où les espaces verts sont nombreux. Dans la partie « village » de la commune, proche des transports et juste à côté du centre commerçant, les Jardins d'Aunais proposeront bientôt 39 appartements du studio au 4 pièces au cœur d'un îlot verdoyant.

Edouard DENIS et ses collaborateurs mettent toutes leurs connaissances de la promotion et de la construction à votre service pour votre investissement. Notre credo : la qualité.

## DES INVESTISSEMENTS GARANTIS

Les qualités et les garanties :

- Qualité architecturale dans le respect des spécificités locales,
- Qualité du bâti, du gros œuvre à la décoration,
- Qualité de la conception des espaces communs ou privés
- Garantie financière d'achèvement,
- Garantie décennale et respect total des réglementations sous la supervision d'un bureau de contrôle.



WWW.EDOUARDDENIS-IMMOBILIER.COM

0 800 950 750\*

GROUPE **D** Edouard  
Denis