

Les Terrasses d'  
**EMERAUDE**







L'Hippodrome des Brulins à Cléon



## UNE ADRESSE UNIQUE, AUX MULTIPLES ATOUTS

*Entre ville et verdure*

Avec une position géographique enviable, à 1h00 de Paris et moins de 30 mn de Rouen, Les Terrasses d'Émeraude est l'un des rares programmes neufs du secteur.

Situé dans un quartier pavillonnaire très calme, à un prix accessible, le programme répond aux aspirations et modes de vie des futurs acquéreurs, à la recherche d'un quartier paisible

Située au cœur des Boucles de la Seine de la Métropole Rouen Normandie, à seulement 25 km de Rouen, Cléon profite d'une proximité avec l'autoroute de l'ouest, l'A13, qui relie Caen à Paris. Une situation privilégiée qui offre de vraies opportunités d'emploi.

Les transports urbains sont assurés grâce aux quatre lignes de bus du réseau Astuce. Le quotidien des habitants est facilité avec des liaisons rapides allant vers le centre commercial de Tourville-la-Rivière, la gare de Oïssel ou encore le centre-ville d'Elbeuf (lycées, université, équipements culturels). Avec la présence de l'usine Renault, Cléon est un pôle majeur de l'activité économique, de l'emploi et commerces sur la Région.





Sur la base de loisirs de Bédanne

*Bordée par la Seine et bien desservie par les transports en commun, il fait bon vivre à cette adresse.*

Au fil des années, Cléon a su préserver l'équilibre entre les espaces naturels, les quartiers d'habitation et les zones de développement économique. Entre les berges de la Seine, le lac, les prairies et les bois, Cléon est une ville où il fait bon vivre. Les Terrasses d'Emeraude bénéficient de tous ces atouts.

Les espaces extérieurs paysagés, l'environnement calme et verdoyant, avec la proximité de l'espace vert offert par l'hippodrome et le parc assure une vraie respiration et donne toute sa valeur au programme.

Local à vélo, place de stationnements... Tout est conçu pour adopter les nouveaux mode de vies actuels privilégiant les déplacements à vélo ou les transports en commun.

#### De la maternelle au collège à Cléon

- > 3 écoles maternelles
- > 2 écoles primaires
- > 1 collège

#### Activités, loisirs et commerces Tout est à proximité immédiate !

#### ECONOMIE ET SERVICES

- > Appartient à la communauté d'agglomération d'Elbeuf
- > Usine Renault

#### SPORT ET LOISIRS, CULTURE

- > Nombreux équipements sportifs
- > Complexes sportifs, piscine, patinoire
- > Plus de 30 disciplines sportives à pratiquer
- > De nombreuses associations de loisirs
- > 1 médiathèque

#### AUX ALENTOURS

- > Zone commerciale de Tourville-Le-Rivière
- > Nombreux lacs dont la base de loisirs de Bédanne



#### DANS UN PÉRIMÈTRE DE 500 M. AUTOUR DE LA RÉSIDENCE

- > 2 boulangeries > 1 hypermarché > 1 collège, une école primaire
- > 1 hippodrome > 1 complexe sportif > 4 médecins > 2 pharmacies

	Commerces de proximité.....	3 mn
	Ecoles.....	3 mn
	Bus Ligne de F pour la gare de St-Aubin vers Rouen (2 arrêts) .....	150 mn

	Zone commerciale de Tourville .....	10 mn
	Accès A13.....	5 mn
	Rouen .....	21 km
	Paris Centre .....	122 km
	Aéroport Roissy/Charles de Gaulle .....	1h35





*Des jardins privatifs en rez-de-chaussée  
et une vue dégagée et verdoyante pour  
l'ensemble des logements avec terrasses ou balcons.*



## UNE ARCHITECTURE SOBRE ET ÉLÉGANTE, *qui se fond harmonieusement dans un écrin de verdure*

Les Terrasses d'Emeraude s'inscrivent harmonieusement dans le paysage urbain, offrant un petit cocon de tranquillité et de verdure.

Le choix d'une architecture épannelée permet au bâtiment de s'intégrer harmonieusement à l'environnement sans masquer les grands arbres du parc communal voisin.

Avec des extérieurs pour tous les logements, les balcons, terrasses ou jardins privatifs se prolongent avec des baies vitrées, positionnées de façon stratégique, pour offrir une belle luminosité.

L'espace paysager partagé, en retrait du domaine public, s'organise dans un espace clos et intimiste, dans le prolongement des jardins privatifs, offrant une vue dégagée et apaisante.

### PARTIES COMMUNES

- > Ascenseur
- > Résidence close et sécurisée
- > Hall décoré
- > Parking privatif aérien et carports
- > Contrôle d'accès et vidéophonie
- > Local à vélos intérieur clos et couverts











*En plein cœur de ville,  
des appartements du studio au 4 pièces,  
lumineux et confortables  
pour un programme soigné.*



## CONFORT ET CLARTÉ *à l'intérieur comme à l'extérieur*

Les Terrasses d'Emeraude proposent  
48 appartements fonctionnels,  
aux prestations de qualité, du T2 au T4  
avec 77 places de stationnement aérien  
sécurisé, dont 16 couvertes d'un carport.  
Une résidence idéale pour investir dans un  
logement au plus près de ses besoins  
et de son mode de vie, c'est une  
véritable respiration en milieu urbain.

Parce que la lumière est source de bien-être, chaque appartement est équipé de hautes et spacieuses baies vitrées qui maximisent la clarté.

Dans la pièce de vie qui rassemble la cuisine, le salon et l'espace repas, elles s'ouvrent grand sur de beaux extérieurs. Mais pour qu'un appartement soit confortable, il faut aussi qu'il soit fonctionnel. Un soin particulier a donc été apporté à ne pas avoir de place perdue.

Enfin, grâce à des matériaux de qualité, à des finitions soignées et à des normes thermiques et acoustiques strictement respectées, vous profitez d'une isolation optimale et d'un vrai bien-être en toutes saisons.

### DES PRESTATIONS SOBRES ET DE QUALITÉ

- > Revêtement stratifié dans les pièces sèches, carrelage dans les salles de bains et WC
- > Murs et plafonds en peinture blanche
- > Faïence murale salle de bains
- > Salle de bains équipée de baignoire ou receveur de douche selon plan, de vasque sur meuble avec miroir, bandeau lumineux et robinetterie
- > Chauffage gaz individuel - Radiateurs en acier
- > VMC
- > Fenêtres et porte-fenêtres en PVC, double vitrage
- > Porte palière, serrure à 3 points
- > Electricité conforme à la norme NFC 15-100
- > Prise RJ45 dans séjour et chambres
- > Prise d'antenne (accès TNT)
- > VR manuel

### CONFORT RT 2012

Les appartements respectent la réglementation RT 2012, garantie d'une performance énergétique optimale par la diminution des consommations.



Les Terrasses d'  
EMERAUDE

# Les Terrasses d' ÉMERAUDE

LES TERRASSES D'ÉMERAUDE  
206 rue des Martyrs  
CLÉON

La résidence Les Terrasses d'Émeraude profitera d'une adresse rare à proximité des transports, des écoles et de tous les services qui vous facilitent la vie. Dans un environnement verdoyant, la copropriété offrira bientôt 48 appartements lumineux du studio au 4 pièces avec de beaux extérieurs privés.

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](http://www.edouarddenis-immobilier.com)

0 800 950 750\*

GRUPE **D** Edouard  
Denis