

LES MARQUISES



COMBS-LA-VILLE, *la douceur de vivre en Seine-et-Marne*

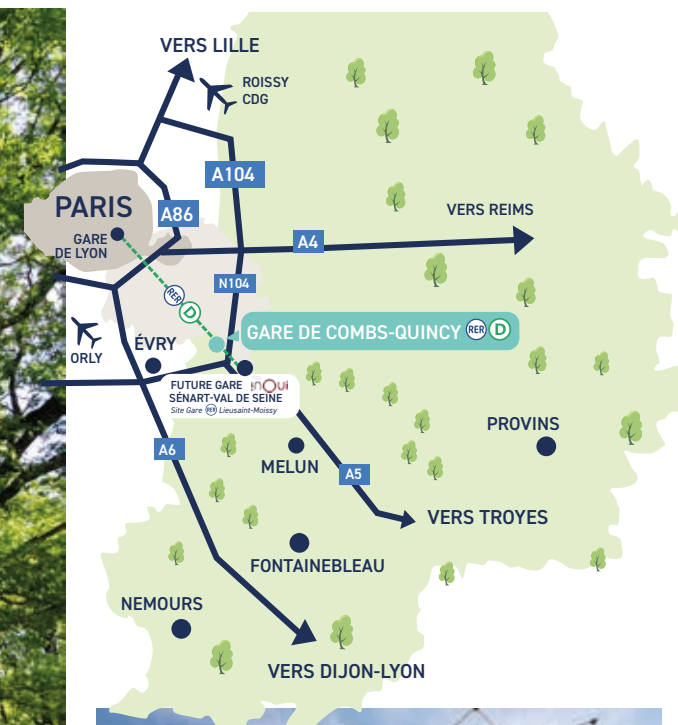
À une trentaine de minutes de Paris par le RER D, Combs-la-Ville est une commune dynamique et conviviale d'environ 22 000 habitants. Forte de son excellente situation géographique, elle séduit de plus en plus d'actifs à la recherche d'une qualité de vie plus verte. La ville poursuit ses aménagements favorisant le bien-être de ses habitants grâce à une politique en matière de développement durable affirmée.

Entre la forêt de Sénart, la rivière de l'Yerres et le plateau de Brie, Combs-la-Ville offre un cadre de vie proche de la nature, à seulement 30min de Paris. Véritable ville à la campagne, la municipalité applique depuis de nombreuses années une ambitieuse politique de développement durable : propreté des rues, collecte des déchets, entretien des espaces verts, réglementation du bruit, la qualité de vie est au cœur de la démarche environnementale de la ville.

Verte et paisible, Combs-la-Ville est à la fois proche de grands espaces naturels tout en offrant le dynamisme d'une ville familiale avec un centre nautique, un cinéma ou une médiathèque-ludothèque. La commune compte également beaucoup de petits parcs et de pistes cyclables ainsi que



Les chemins de promenade de la forêt de Sénart voisine



L'hôtel de ville

de nombreux établissements scolaires pour assurer la scolarité des enfants de la maternelle au lycée. Idéale pour les familles donc, Combs-la-Ville dispose d'un atout indiscutable avec le RER D. Directement connectée à Paris-Gare de Lyon ou Châtelet-les-Halles, la ville offre un vrai plus à la mobilité des actifs. Pour les après-midis shopping, le centre commercial Westfield Carré Sénart voisin rassemble une offre commerçante et de divertissement

très large avec plus de 200 magasins, 40 restaurants, le 1^{er} cinéma Pathé de France et même un poney-club !

À une poignée de minutes de la gare en bus, au cœur d'un environnement mêlant commerces, écoles, verdure et loisirs, la résidence Les Marquises profitera de tous les services et loisirs pensés pour les habitants.



La récente et lumineuse piscine Camille Muffat



L'école primaire du Patoisel

*Directement connectée à Paris par le RER D,
à Combs-la-Ville, les loisirs sont nombreux et on respire
le long des larges avenues ou dans les petits parcs.*



La Coupole, véritable pôle culturel de la ville



La Carré Sénart et ses 30 000 m² d'espaces commerciaux

*Loisirs, éducation, tout est disponible à Combs-la Ville
pour une vie de famille sereine et épanouie*

- > La Coupole (art plastiques, Médialudothèque, cinéma, théâtre)
- > Conservatoire
- > Espaces d'exposition du Château de la Fresnaye
- > MJC L'Oreille Cassée
- > Centre aquatique
- > École municipale des sports
- > Stades et Gymnases
- > Pôles multimédias
- > 4 crèches municipales
- > 8 écoles maternelles
- > 8 écoles élémentaires
- > 2 collèges
- > 2 lycées (général et professionnel)



* Sources : google.com/maps - ratp.fr - projets.grandparis.sud.fr/gare-tgv

	Espace commercial (Lidl, poste, boulangerie, pharmacie,...) 6 min*		Accès N104 4 min*
	La Coupole (cinéma, école de musique, médiathèque,...) 6 min*		Centre Commercial Westfield Sénart 12 min*
	Crèche Les Mousaillons..... 4 min*		Aéroport Orly..... 33 min*
	Gr. scolaire Paloisel 2 min*		Paris (Porte de Bercy)..... 40 min*
	Collège Les Aulnes 5 min*		
	Lycée des métiers Jacques Prévert..... 13 min*		
	Lycée Galilée..... 15 min*		



Soulignées par un gris foncé contemporain, les fenêtres et baies vitrées apportent un vrai dynamisme à la façade et offrent de larges vues sur la verdure.



UNE ARCHITECTURE ACCUEILLANTE, *pleine d'élégance et de modernité*

En retrait de la chaussée, la résidence Les Marquises se compose de 45 appartements allant du 2 au 4 pièces, au sein d'une architecture résolument contemporaine et élégante, baignant dans un cadre verdoyant.

Dans un quartier résidentiel, tranquille et convivial, la résidence Les Marquises forment une copropriété verdoyante où les nombreux balcons et terrasses ordonnent une architecture pleine d'élégance et de modernité.

Avec des hauteurs variant du R+2 au R+2+A et allant jusqu'au R+3, la construction répond à des volumes harmonieusement répartis pour s'intégrer naturellement dans le paysage urbain. La simplicité des lignes, associée à la qualité des matériaux traditionnels, forment un ensemble à taille humaine très accueillant. Soubassement en pierre meulière, teintes chaleureuses travaillées en



séquences verticales, fenêtres aux hauteurs élancées ou spacieux extérieurs, la façade affiche une élégance intemporelle, comme une promesse du confort des appartements.

Accessible depuis la rue Paul Gauguin et fermé par une porte commandée par émetteur, un grand parking en rez-de-chaussée permettra l'attribution d'au moins une place de stationnement par logement. Enfin, bel atout du programme, les espaces non bâtis seront végétalisés tandis que des massifs arbustifs seront plantés en cœur d'îlot dans un jardin paysager.



RT 2012

CONFORT 2012, LA MAÎTRISE DES DÉPENSES ÉNERGÉTIQUES

La résidence est construite selon la réglementation RT 2012 qui est pour vous la garantie d'une performance énergétique optimale par la diminution des consommations.

La réglementation implique plusieurs mesures dont une mise en œuvre très soignée de l'ensemble, avec des prestations irréprochables :

> typologie et orientation des bâtiments 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 bâtiments : double vitrage thermique et phonique avec aussi une attention particulière aux ponts thermiques.
- > chaudière individuelle gaz à condensation.

DES PARTIES COMMUNES SOIGNÉES

- > Porte de hall équipée d'un lecteur de badges VIGIK et d'une platine vidéophone
- > Ascenseur desservant tous les étages
- > Parking couvert en rez-de-chaussée sécurisé dont l'accès se fait par porte télécommandée
- > Hall décoré
- > Espace paysager engazonné et végétalisé
- > Local vélos



Visuel à titre d'ambiance , non contractuel

“
*En sélectionnant
avec soin des matériaux pérennes
et élégants, nous mettons notre
expérience dans la promotion de
standing au service de la gestion
simplifiée de votre bien.*

DES INTÉRIEURS LUMINEUX *des extérieurs spacieux*

ALLIANCE D'ÉLÉGANCE ET DE PRATICITÉ

- › Revêtement stratifié sur sous couche acoustique dans les pièces sèches
- › Carrelage dans les pièces humides,
- › Peinture blanche,
- › Faïence murale salle de bains et salle d'eau,
- › Salle de bains équipée de baignoire ou bac à douche (selon choix par l'acquéreur), de vasque
- › sur meuble avec miroir, bandeau LED, et robinetterie mitigeuse, sèche-serviettes
- › Emplacement de placard avec porte mélaminé
- › Fenêtres et portes-fenêtres en PVC , double vitrage, équipées de volets roulants en PVC
- › Prises RJ 45 (séjour et chambres).

Pensés pour les nouveaux modes de vie des familles d'aujourd'hui, nos appartements sont conçus pour privilégier la lumière et l'espace. Spacieuses baies vitrées, hautes ouvertures et beaux espaces extérieurs, tout est réuni pour vous proposer des intérieurs baignés de lumière, véritables cocons de bien-être.



Au cœur de l'appartement, la grande pièce de vie offre un lieu très convivial. Elle est pensée pour des usages multiples et dédiée au confort. Cuisine ouverte sur le grand salon, espace repas, la famille se rassemble dans un même endroit pour le plaisir de tous. Cette disposition contemporaine se retrouve dans l'organisation de chacune des pièces où les surfaces sont parfaitement pensées en fonction de leurs usages et les espaces inutiles, transformés en d'astucieux rangements.

Indépendante du grand séjour, les pièces de nuit sont propices au repos de chacun. Cette promesse d'un bien être absolu se vit aussi à l'extérieur quand, au retour des beaux jours, vous ouvrez grand les larges baies vitrées.

Alors, dehors et dedans ne font plus qu'un et vous profitez pleinement d'un espace extérieur, sous la forme d'un balcon, d'une loggia ou d'une terrasse plein ciel, baignés de soleil.

Au dernier étage, de spacieuses terrasses permettent de profiter du soleil tout au long de la journée et d'offrir un prolongement naturel de l'appartement vers l'extérieur.

LES MARQUISES

32-38 rue Paul Gauguin
77 380 COMBS-LA-VILLE

À 35 km au sud de Paris, Combs-la-Ville est desservie par le RER D. Proche de vastes espaces naturels et dotée de nombreuses infrastructures scolaires, culturelles et sportives, la ville est très bien pensée pour les familles. Dans un quartier pavillonnaire verdoyant, proche de l'essentiel du quotidien, la résidence Les Marquises forme un élégant ensemble de 45 appartements du 2 au 4 pièces aux beaux espaces extérieurs.

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 le contrôle d'un bureau de vérification.



WWW.EDOUARDDENIS-IMMOBILIER.COM

0 800 950 750*

GRUPE **D** Edouard
Denis