



UNE RÉSIDENCE CONTEMPORAINE DE CHARME, DANS UN CADRE CALME ET VERDOYANT





La base nautique de l'Étang du Vignoble permet à chacun de pratiquer une variété d'activités de plein air et de profiter de la nature généreuse à deux pas du centre-ville.

*A proximité de «La Rhonelle»
et de l'étang du Vignoble,
Aulnoy-Lez-Valenciennes
offre de très nombreux
loisirs variés,
pour toutes les générations.*



Aux portes de Valenciennes, une qualité de vie recherchée

Commune des Hauts-de-France, Aulnoy-Lez-Valenciennes se démarque par sa qualité de vie et se place comme une alternative de choix, pour de futurs propriétaires, au centre-ville de Valenciennes.

Très bien desservie par les transports, bordée par la rivière *La Rhonelle*, la commune d'Aulnoy-Lez-Valenciennes a su conserver authenticité et convivialité et poursuit son développement pour un cadre de vie toujours plus vert, plus écologique et plus durable, au plus près de nos modes de vie et aspirations actuels.

Si l'offre scolaire, les commerces et le réseau optimal de transports offrent à la ville son caractère familial et facilite la vie au quotidien, Aulnoy-Lez-Valenciennes séduit aussi par sa situation géographique idéale, à proximité de tous les grands centres urbains de la métropole de Valenciennes mais aussi du bassin Valenciennois, un territoire culturel, sportif, verdoyant et animé !

La région est riche de son passé et d'un patrimoine industriels qui a façonné un paysage minier unique, reconnu dans le monde entier et inscrit sur la Liste



Desservi par les deux lignes de tramway de la ville, le quartier profite d'une mobilité idéale, proche de toutes les destinations majeures de la Métropole.

du patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 2012. Les lieux de production deviennent pôles culturels, les cités minières se rénovent, les cavaliers se transforment en voies vertes, les terrils sont maintenant des lieux de promenade et les étangs d'affaissement des bases de loisirs... C'est une source d'activités, tant culturelles que sportives et de loisirs répandant aux attentes de toutes les générations.

En témoigne par exemple, pour les amoureux de nature, d'activités de plein air et les sportifs, la base de loisirs de l'Étang du Vignoble, proche de la résidence, qui est un terrain de jeu inépuisable et un vrai poumon en milieu urbain.

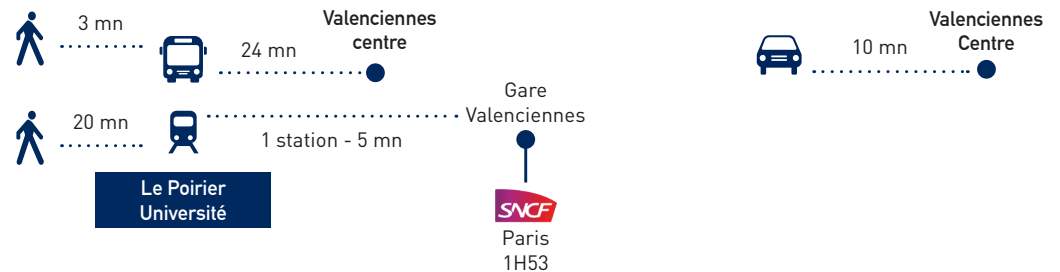
Dynamique et authentique, voici les 2 visages d'Aulnoy-Lez-Valenciennes, un mariage parfait au service d'une qualité de vie privilégiée et rare.

Une proximité immédiate avec les pôles phares de la métropole valencienne :

- > Centre Hospitalier de Valenciennes
- > Campus universitaire du Mont-Houy
- > Stade du Hainaut
- > Salle de spectacle du Phoenix
- > Piscine de Valenciennes
- > Centre commercial de la place d'Armes

Dans un périmètre de 0,5 km :

- > écoles maternelle et primaire,
- > collège,
- > pharmacies,
- > coiffeur, commerces,
- > mairie,
- > complexe sportif et culturel ...





*En retrait et
au calme de la rue,
la résidence profite
d'un grand jardin central
arboré, véritable lieu de vie et
d'échanges entre les habitants.*



LE CHARME DU DOMAINE DE LA RHONELLE, *une architecture soignée et harmonieuse*

Avec une architecture sobre et qualitative,
L'Écrin de la Rhonelle s'intègre
harmonieusement dans le paysage du quartier.
Des espaces extérieurs privés et de
grandes ouvertures vers l'extérieur
permettent de profiter de la vue
sur le cadre verdoyant.

Son architecture contemporaine à la géométrie épurée et aux hauteurs variées, son emplacement en retrait de l'espace public pour une tranquillité assurée, font de L'Écrin de la Rhonelle, une référence pour les propriétaires qui souhaitent s'installer dans ce quartier résidentiel et verdoyant.

Les 2 bâtiments implantés en L sur une grande parcelle arborée, composent une copropriété à taille humaine qui propose 41 appartements du studio au 4 pièces complétés par de beaux espaces extérieurs privés, jardins, terrasses ou vastes balcons.

Le stationnement aérien est conçu pour se faire oublier dans les surfaces paysagées communes.

PARTIES COMMUNES

- › Hall décoré
- › Parking aérien
- › Résidence ouverte, espace non clôturé
- › Contrôle d'accès et vidéophonie en pied d'immeubles
- › Local à vélos





*Profiter d'un intérieur confortable
et d'un environnement extérieur
répondant à nos besoins d'espace,
de nature et de liberté.*



UN LOGEMENT IDÉAL POUR LES FAMILLES

Standing, confort et clarté

Chaque logement a été conçu pour offrir un maximum de confort et de qualité de vie grâce à un haut niveau d'exigence dans la conception des prestations intérieures. Les pièces sont lumineuses et spacieuses, pensée pour le bien-être de toute la famille.

Parce que la lumière est source de bien-être, chaque appartement est équipé de hautes baies vitrées qui maximisent la clarté. La cuisine ouverte, le salon et l'espace repas composent une grande pièce de vie conviviale et chaleureuse, qui se prolonge sur des extérieurs dégagés et verdoyants. Mais pour qu'un appartement soit confortable, il faut aussi qu'il soit fonctionnel. L'espace a été optimisé permettant de nombreux rangements. 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 ÉLÉGANTES ET PÉRENNES

- > Sol stratifié dans les pièces sèches, carrelage en pièces humides
- > 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 LED et robinetterie, mitigeur, sèche-serviette
- > Chauffage individuel
- > Ventilation Mécanique Contrôlée
- > Fenêtres et porte-fenêtres en PVC blanc, double vitrage
- > Porte palière, serrure à 3 points
- > Electricité conforme à la norme NFC 15-100
- > Prise RJ45 dans séjour
- > Prise d'antenne (accès TNT)



L'ÉCRIN DE LA RHONELLE
134 avenue de la Libération
du 4 Septembre 1944
AULNOY-LEZ-VALENCIENNES

Situé à quelques minutes de Valenciennes, au cœur d'un quartier résidentiel, vert et familial d'Aulnoy-Lez-Valenciennes, L'Écrin de la Rhonelle profitera d'une adresse au calme, à proximité immédiate des transports, des écoles et du centre-ville.

En retrait de la rue, la copropriété offrira bientôt 41 appartements lumineux du studio au 4 pièces avec de beaux extérieurs privés donnant sur un grand jardin partagé arboré.

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*

GRUPE **D** Edouard
Denis