

Ruelle
aux
Vignes





Vue aérienne de Provins, au premier plan les remparts

PROVINS, UNE CITÉ MÉDIÉVALE *au cœur d'une nature préservée et de trésors patrimoniaux*

Impossible d'ignorer Provins, cité médiévale classée au patrimoine de l'UNESCO. À mi-chemin entre les pôles dynamiques de Marne-La-Vallée et de Melun-Val-de-Seine, à 1h de Paris, la ville est à la fois au cœur de beaux espaces naturels et proches de grands pôles économiques, l'idéal pour vivre des semaines actives et de paisibles week-ends.

Au cœur du Grand Paris, Provins, se situe dans le département de la Seine-et-Marne, appelé le poumon de l'Île-de-France grâce à ses nombreuses forêts domaniales. Ses châteaux, ses villes toutes aussi exceptionnelles, complètent ce patrimoine propice aux balades et aux loisirs de plein air.

Provins est une commune calme, sûre et verdoyante. Connectée à la capitale par la ligne P du transilien, la ville est aussi desservie par la N4, et un peu plus loin l'A4 ou l'A5. Connue pour la préservation exceptionnelle de son patrimoine du Moyen-Âge, elle accueille plus d'un million d'amateurs de belles pierres, de chevaliers et de damoiselles par an au cours de nombreuses manifestations et spectacles.

Mais la qualité de vie de Provins n'est pas seulement due à son immersion dans l'histoire. Aussi très bien équipée pour les loisirs du quotidien, la ville dispose d'un cinéma, d'un centre culturel et sportif, d'un centre aquatique ainsi que de nombreux clubs et associations. La ville et ses environs regorgent également d'espaces



Une ville dynamisée par de nombreuses activités et animations !

À Provins

- > Centre culturel et sportif Saint-Ayoul
- > Médiathèque et bibliothèques
- > Conservatoire de musique
- > Cinéma Le Rexy
- > Musée de Provins et du Provenois
- > Tour César,
- > Grange aux dîmes
- > Prieuré Saint-Ayoul
- > Gymnases
- > Stades
- > Centre aquatique
- > Tennis
- > Skate-park...>
- > Nombreuses associations (arts médiévaux, arts plastiques, théâtre, cinéphilie, modélisme...)

Aux alentours

- > Musée Camille Claudel
- > Château de la Motte-Tilly
- > Vallées des 2 Morins et la Bassée Montois avec leurs nombreux jardins, musées et villages plein de charme



verts, de parcs et de sentiers de promenade comme le parc de la Roseraie ou le chemin des Remparts.

Le centre-ville a su garder son esprit convivial et animé, réunissant de nombreux commerces, services et un marché couvert dans une cadre historique préservé.

Située à 400 m de la gare, à 900 m du centre-ville, la résidence Ruelle aux Vignes jouit d'un emplacement unique. Vous profitez de tous les services sans avoir à prendre la voiture : établissements scolaires de la maternelle au lycée, loisirs et tous les services d'une ville sont à deux pas. Pour les courses du quotidien, les sorties en amis, vous aurez l'embaras du choix. Et avec la gare SNCF à moins de 4 min à pied, vos déplacements sont encore plus simples.

A l'épicentre de grands pôles économiques, Paris, Marne-La-Vallée, Melun, Provins vous séduira par sa qualité de vie authentique, facile et sereine.



Ecole primaire Ville Basse	8 min*
Ecole maternelle R. Louis.....	13 min*
Collège Marie Curie.....	14 min*
Institut privé Sainte-Croix.....	17 min*
Lycée Les Pevennelles.....	16 min*
Lycée Thibaut de Champagne.....	18 min*



Accès N4.....	22 min*
Chessy-Marne la Vallée.....	57 min*
Melun	47 min*
Fontainebleau.....	55 min*
Paris (P ^{de} de Bercy).....	1h10*



Centre-ville (commerces / mairie / marché) ...	8-11 min*
Médiathèque A. Peyrefitte.....	9 min*
Centre culturel et sportif / Cinéma	10 min*





À 400 m de la gare, les appartements sont en retrait de la rue, protégés par un mur de pierre, gage de confort et de calme pour tous les jardins, balcons et terrasses.



UNE INTERPRÉTATION CONTEMPORAINE *de belles demeures en un ensemble convivial*

Quartier à la lisière de la campagne, proche de la gare et de belles maisons de ville, la résidence Ruelle aux Vignes est un ensemble convivial et verdoyant aux allures de belles demeures accolées. Elle proposera 123 appartements disponibles du studio au 4 pièces, tous avec des espaces extérieurs.

Dans cette ville historique, l'architecture se devait de respecter l'esprit des lieux. La composition de l'ensemble, par le jeu de séquençage de façades et de pignons, peut être lue comme un ensemble de maisons accolées. La faible hauteur en R+2, les impressions de fronton, les volets battants renforcent les codes des belles demeures. L'alternance de matériaux de qualité (parement de type pierre meulière, plaquettes de brique classique, enduit ton pierre, ...) reprennent les études colorimétriques de l'environnement proche et ainsi dynamise la composition tout en apportant contraste et lumière.

Les appartements du rez-de-chaussée bénéficient de grands jardins tandis que les étages supérieurs ont des balcons ou des terrasses. Profitez d'extérieurs tout en bénéficiant de la simplicité de gestion d'un logement tout confort, au calme et proche du centre !



Protégés de la rue, derrière une succession de murs, les jardins privatifs tout autour des bâtiments, composent un écrin général pour l'ensemble de la résidence. Ils sont également de véritables cocons pour les logements.

Un parking sécurisé et accessible par porte télécommandée depuis la route de la Chalautre la Petite, proposera des places, en extérieur et sous-sol. Parking sécurisé, réglementation RT 2012, la résidence

en répondant à toutes les exigences d'accessibilité et aux réglementations thermiques et acoustiques, se démarque par son haut niveau de confort.



PARTIES COMMUNES

- › SAS d'entrée avec portes d'accès interphone et digicode, ouverture par badge Vigik
- › Local à vélos et poussettes
- › Parking privatif aérien et souterrain accessible par porte automatique contrôlée par télécommande
- › Ascenseur dans certains bâtiments

DES INTÉRIEURS ÉLÉGANTS ET DES MATÉRIAUX CHOISIS POUR DURER

- › Pièces sèches : sol en parquet stratifié
- › Cuisine ouverte sur le séjour : sol en parquet stratifié
Cuisine fermée : sol en carrelage
- › Pièces humides : sol en carrelage
- › Murs et plafonds en peinture blanche
- › Faïence murale salle de bains au pourtour de la baignoire et à hauteur d'huissierie
- › Ventilation Mécanique Contrôlée
- › Salle de bains principale équipée baignoire, de vasque sur meuble avec miroir, applique et robinetterie
- › Salle d'eau (selon plan de vente) secondaire équipée de receveur de douche, de vasque sur meuble avec miroir, applique et robinetterie
- › Fenêtres et portes-fenêtres en PVC blanc équipées de double vitrage et volets roulants ou volets battants selon plans
- › Porte palière, serrure à 3 points
- › Electricité conforme à la norme NFC 15-100



*Une pause café ensoleillée,
un apéritif entre amis, le plaisir
d'entretenir son jardin... vous
trouverez toujours une bonne
raison pour profiter avec joie
de votre extérieur.*

BALCONS, TERRASSES ET JARDINS PROCHE DE TOUT *des appartements lumineux au confort total*

Balcons, terrasses ou jardins, surfaces bien pensées et pleines de clarté, la conception des appartements de la résidence Ruelle aux Vignes est parfaitement adaptée aux modes de vie contemporains où l'extérieur est une surface prisée et la lumière, la clé du bien-être.

Au cœur de l'appartement, la grande pièce de vie accueille de nombreux usages. Cuisine ouverte sur le salon, coin repas ou espace détente, la surface est vaste et lumineuse. Un bel extérieur sous la forme d'un balcon, d'une terrasse ou d'un jardin privé offre des mètres carré supplémentaires dès les beaux jours venus. À l'ouverture des baies vitrées, dehors et dedans ne font plus qu'un et on profite de la verdure et de la tranquillité en toute intimité.

Isolées de l'animation de l'appartement, les pièces de nuit sont propices au repos de chacun et les surfaces sont pensées pour être à la fois fonctionnelles et ultra confortables. Bien distribués et conçus pour y installer de nombreux rangements, nos intérieurs sont créés pour privilégier la lumière, l'espace et le confort thermique et ainsi bâtir des lieux chaleureux où il fait bon vivre ensemble.



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.



15-17 route de la Chalaudre La Petite
77 160 PROVINS

Vivez et investissez au cœur de Provins,
une cité médiévale classée au patrimoine mondial de
L'UNESCO, à seulement 1 h de Paris. A deux pas de la gare et
proche du centre-ville historique, dans un quartier pavillonnaire
où l'on fait tout à pied, la résidence Ruelle aux Vignes proposera
bientôt 123 appartements du studio au 4 pièces équipés de
grands balcons et de beaux jardin arborés.

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*

GROUPE **D** Edouard
Denis