

LE DOMAINE DE CHABANNEAUX





Vue depuis les bords de Marne

“  
*Le Domaine de Chabanneaux profite du meilleur de Pomponne grâce à sa proximité de la gare qui permet une liaison rapide vers Paris !*

## POMPONNE, *un havre de verdure et de paix*

À 30 km de Paris, Pomponne est une commune charmante au cadre de vie idyllique. Paisible et boisée, la ville a conservé l'authenticité d'une commune de campagne aux maisons élégantes.

Tout proche de la francilienne et desservi par une gare SNCF pour rejoindre Paris, ce petit havre de paix multiplie les atouts entre patrimoine, nature et mobilité.

Commune à taille humaine, Pomponne offre à ses habitants un cadre de vie d'une grande qualité au cœur de la verdure. Ruelles verdoyantes et boisées, pavillons de caractère aux pierres apparentes et animation commerçante, la ville cultive un art de vivre paisible et champêtre qui séduira les plus exigeants.

Très bien desservie par la route et le rail, la ville est facilement accessible et permet des déplacements simples et rapides vers Paris et les pôles économiques majeurs de la région : l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle ou Disneyland Paris et sa gare TGV Chessy Marne-la-Vallée.

Idéalement située pour la mobilité des actifs, Pomponne profite également de la proximité de grands centres commerciaux et de bases de loisirs au bord de l'eau et au cœur de la nature qui offrent au quotidien des airs de vacances toute l'année.



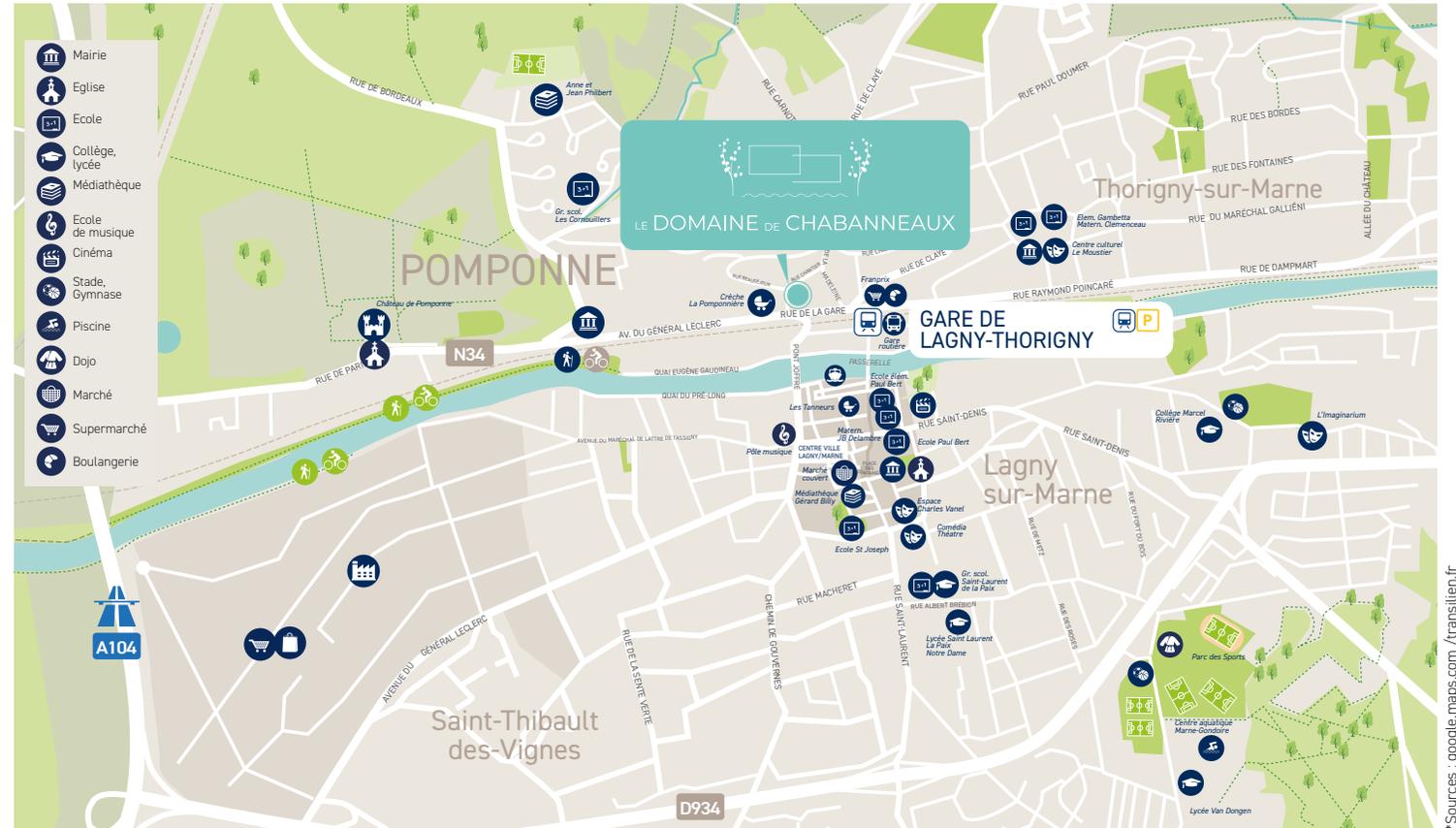
Se détendre en famille à la base de loisirs de Torcy, à 13 min



La mairie de Pomponne

*Des loisirs de qualité, juste à côté :*

- > Bibliothèque
- > Stade
- > Skate Park
- > Boulodrome
- > Cinéma
- > Salle de Spectacle
- > Conservatoire de musique
- > Musée Gatien-Bonnet
- > Médiathèque
- > Centre aquatique de Marne-et-Gondoire
- > Courts de tennis couverts
- > Parc des sports
- > Île de loisirs de Vaires-Torcy
- > Base de loisirs de Jabelines
- > Centre commercial Val d'Europe
- > Centre commercial Bay 2



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

	Gr. scol. Les Cornouillers (Pomponne).....	19 min*
	Ecole privée Saint-Joseph (Lagny/Marne) .....	10 min*
	Ecole Paul Bert (Lagny/Marne).....	9 min*
	Collège Marcel Rivière (Lagny/Marne).....	20 min*
	Gr. scolaire privé Saint-Laurent La Paix Notre-Dame (de la matern. au lycée).....	11 min*
	Commerces de proximité (boulangerie, Franprix, boucherie, presse...) .....	3-4 min*
	Marché couvert (Lagny/Marne).....	10 min*



	Centre Commercial Val d'Europe .....	16 min*
	Centre Commercial Bay 2.....	11 min*
	Base de loisirs de Torcy.....	13 min*
	Base de loisirs de Jabelines .....	14 min*
	Accès A104 .....	6 min*
	ZAE Paris-Est .....	15 min*
	Gare Chessy-Marne La Vallée <b>inOUI</b> .....	19 min*
	Aéroport Roissy-Charles de Gaulle.....	27 min*
	Paris (P <sup>le</sup> de Bercy) .....	40 min*



## LA DIVERSITÉ DANS L'HARMONIE, *une architecture tout en contraste*

Dans un quartier résidentiel aux grands jardins plantés, Le Domaine de Chabanneaux possède une adresse stratégique entre environnement verdoyant et commodités urbaines, à seulement 3 min de la gare à pied.

Aux angles de la rue de la gare, de l'avenue Chabanneaux et de la rue Chartier, la résidence est composée de 58 logements répartis en 3 bâtiments de faible hauteur.

Rapidement vous serez séduit par la sensation d'être dans un écrin de verdure protégé de l'agitation de la ville dans un environnement privilégié et calme. Les clôtures seront doublées d'une haie vive composée d'essences locales renforçant cette sensation de calme et de sécurité. Les 3 bâtiments résolument différents dans le traitement des façades font le lien entre la grande richesse architecturale aux alentours, l'alternance des façades successives le

long de la rue de la gare et la variété des maisons au nord. Tout en étant marquées par des contrastes inversés, les façades gardent toutefois des volumétries semblables. Un graphisme rectangulaire au ton, soit blanc, soit beige qui souligne les menuiseries grises harmonise également l'ensemble.

Les appartements du studio au 3 pièces proposent de nombreux espaces extérieurs, terrasses en rez-de-chaussée, balcons ou loggias en étages, des ouvertures sur l'extérieur pour accueillir déjeuners en famille ou pause détente.



Chacun des 3 bâtiments possède sa propre entrée piétonne. L'entrée du parc de stationnement se fait depuis l'avenue Chabanneaux. Elle est située entre les 2 bâtiments et permet l'accès aux différents niveaux de sous-sol qui prévoit 58 places de stationnement.

L'essentiel du parc de stationnement est aménagé en sous-sol permettant la plantation d'un espace végétalisé agrémentant les vues depuis les nombreux balcons et loggias de la résidence.

#### DES PARTIES COMMUNES SOIGNÉES

- > Portes de hall équipées d'un lecteur de badges VIGIK et d'une platine vidéophone
- > Ascenseurs desservant tous les étages
- > Parking souterrain sécurisé dont l'accès se fait par porte télécommandée
- > Local à vélos



## ALLIANCE D'ÉLÉGANCE ET DE PRATICITÉ

- › Revêtement stratifié sur sous couche acoustique dans les pièces sèches et cuisine ouverte sur séjour
- › Carrelage dans les pièces humides dont cuisine fermée
- › Peinture blanche
- › Faïence murale dans la salle de bains (espace douche et baignoire)
- › Salle de bains équipée de baignoire ou receveur à douche selon plan, meuble avec vasque intégrée, miroir, applique et robinetterie mitigeuse
- › Fenêtres et portes-fenêtres en PVC, double vitrage, équipées de volets roulants en PVC
- › Prises RJ 45 (séjour et chambres)



*Avec des espaces extérieurs, vous aurez la liberté de créer votre propre refuge en plein air. Les terrasses, loggias ou balcons sont une extension de votre intérieur, ajoutant une dimension précieuse à votre qualité de vie.*



## DES INTÉRIEURS LUMINEUX *des extérieurs privés tranquilles*

Construits selon des réglementations thermiques ou acoustiques, les appartements ont été pensés vastes et pleins de clarté. La conception des appartements du Domaine de Chabanneaux est parfaitement adaptée aux modes de vie contemporains où l'extérieur est aussi une surface à part entière. La lumière et l'espace sont les maîtres-mots 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, certains appartements bénéficiant même d'une multiple exposition, l'assurance d'une grande clarté.

À l'ouverture des baies vitrées, dehors et dedans ne font plus qu'un. Les surfaces sont pensées pour être à la fois fonctionnelles et confortables. Bien distribués et conçus pour y installer de nombreux rangements, nos intérieurs sont créés pour privilégier la lumière, l'espace et le confort et ainsi bâtir des lieux chaleureux où il fait bon vivre ensemble.

Entourés de l'espace paysager aux nombreux arbres à tige telle une barrière naturelle pour protéger l'intimité de ses habitants et préserver de la chaleur en été, les intérieurs sont la promesse d'une grande quiétude tout en profitant de la gestion simplifiée d'une résidence.



**-10%**

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.



LE DOMAINE DE CHABANNEAUX

1 rue de la Gare - 77400 POMPONNE

À l'est de Paris, Pomponne est une ville à l'esprit village entre Marne et forêt. Proche de la gare et du centre plein de charme de Lagny-sur-Marne, Le Domaine de Chabanneaux forme un ensemble de 58 logements du studio au 3 pièces aux nombreux espaces extérieurs, au calme, dans un écrin de verdure.

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.



EDOUARDDENIS-IMMOBILIER.COM

0 800 950 750\*

GROUPE **D** Edouard  
Denis