



LE PUCCINI CHAMPIGNY-SUR-MARNE (94)

GREENCITY
IMMOBILIER

NOUS AVONS TANT À CONSTRUIRE

En co-réalisation avec

CITÉVO
SIMPLIFIONS-NOUS LA VILLE

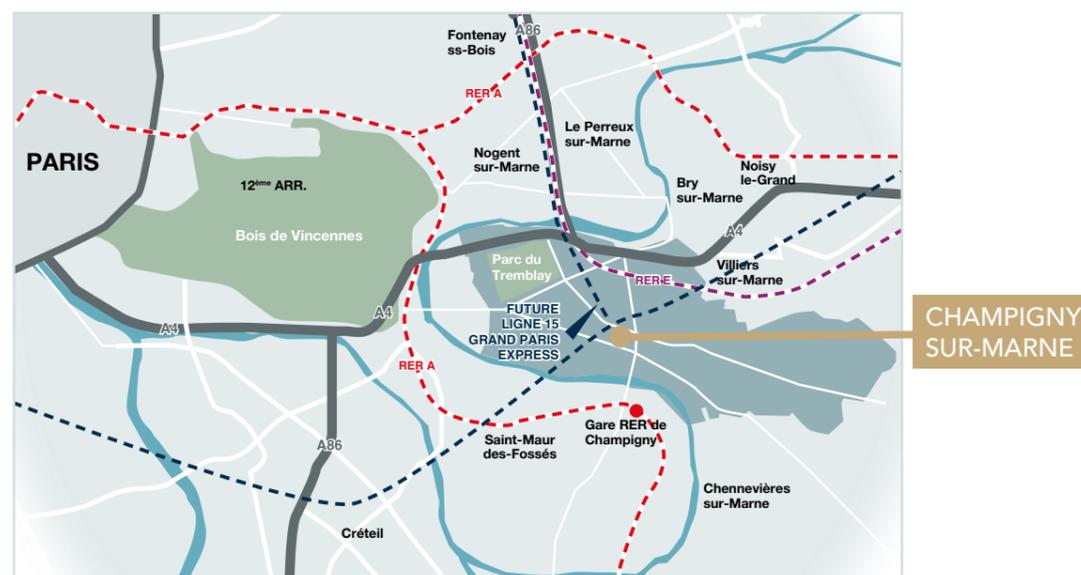


Champigny-sur-Marne

LE BIEN-VIVRE À L'EST DE PARIS

A proximité immédiate du 12^{ème} arrondissement de Paris, dans le département du Val de Marne, Champigny-sur-Marne compte près de 77 000 habitants et fait partie de la métropole du Grand Paris. L'Île-de-France et Paris constituent la première agglomération européenne. Avec ses 12 millions d'habitants, l'Île-de-France, région « capitale », s'impose comme l'un des pôles économiques essentiels de l'Europe et comme 1^{ère} région touristique mondiale avec un patrimoine historique et culturel hors normes.

Nichée dans une boucle de la Marne en bordure du Bois de Vincennes, Champigny-sur-Marne bénéficie ainsi d'un **charme et d'une qualité de vie agréable** entre verdure et promenades au bord de l'eau qui caractérisent « le bien-vivre à l'est de Paris ». Champigny-sur-Marne profite également d'une connexion efficace avec les pôles d'activités et les villes majeures de l'Est parisien : Noisy-le-Grand, Créteil et Saint-Maur-des-Fossés.



LES ATOUTS DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE

Zones d'activités à proximité

Proche de Marne-la-Vallée et du pôle économique de Disneyland Paris, Champigny-sur-Marne appartient aussi à la zone Créteil / Bercy / Montreuil / Vincennes. Cet ensemble compte 250 000 emplois ce qui en fait l'un des bassins les plus dynamiques d'Île-de-France.

Activités en bord de Marne

Les bords de Marne à Champigny offrent de nombreuses activités : guinguettes pour se détendre, base nautique avec canoë-kayak et aviron, balades en bateau à la découverte des 4 îles sur le territoire de la commune (Île de l'Abreuvoir, Île de Champigny, Île des Gords et Île de Pissevinaigre).

UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE PRIVILÉGIÉE

À proximité immédiate de Paris

À 5 km du Bois de Vincennes et du 12^{ème} arrondissement.

Une commune éco-engagée

Mobilité douce, projet ALTIVAL (voie de bus en site propre), puits géothermiques, traitement des déchets, 270 000 m² d'espaces verts et zones classées réserves naturelles régionales.

LIGNE 15 DU GRAND PARIS EXPRESS

La ligne 15 du Grand Paris Express (horizon 2030)

Avec sa future gare « Champigny-Centre », située au nord de la commune, où 48 000 voyageurs sont prévus par jour, Champigny-sur-Marne bénéficiera d'une connexion avec 2 lignes du Grand Paris Express. **La ligne 15 Est** a pour vocation d'accompagner la mutation de l'Est Francilien à travers 2 départements (la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne). Elle permettra d'améliorer, pour 675 000 habitants, l'accessibilité aux emplois, aux universités et aux grands équipements régionaux. **La ligne 15 Sud**, quant à elle, traversera 22 communes et concernera plus d'un million d'habitants. Réelle alternative à la voiture, elle permettra des gains de temps importants : en reliant par exemple Villejuif Institut Gustave-Roussy à Champigny Centre en 18 min (contre 1h07 aujourd'hui).

Ces lignes seront bien évidemment en correspondance avec tous les autres modes de transport en commun de l'Île-de-France : RER, métro, tramway, bus...

La **gare RER « Champigny » de la ligne A** se situe à Saint-Maur-des-Fossés à seulement 1 km de Champigny-sur-Marne. Elle permet de rejoindre Paris Gare de Lyon en seulement 20 minutes et ainsi de rayonner autour du quartier de Bercy et de tout le Sud-Est parisien.





UNE QUALITÉ DE VIE INDÉNIABLE

Champigny-sur-Marne présente de nombreux atouts avec son paysage urbain pavillonnaire qui a su conserver l'esthétisme et le charme des villages du plateau Briard. Avec ses nombreux parcs et jardins (parc du Tremblay, parc départemental du Plateau...) et ses équipements publics de qualité (écoles et structures sportives), la ville offre une grande qualité de vie à ses résidents. Impossible, lorsque l'on y réside, de passer à côté de ce qui fait l'un de ses principaux attraits : ses bords de Marne. Véritable poumon de nature au cœur de la ville, on s'y rend pour respirer, se balader, se détendre dans l'une des nombreuses guinguettes ou profiter des activités nautiques. La ville possède également une offre culturelle attrayante. Côté commerces, les Champinois disposent d'un marché hebdomadaire ainsi que deux centres commerciaux (Pince-Vent et Les Armoiries) à moins de 4 km. En résumé, Champigny-sur-Marne s'impose comme une ville paisible et verdoyante qui constitue un véritable havre de paix.

LES TRANSPORTS À PROXIMITÉ



LE PUCCINI

Autour de votre résidence

UN ACCÈS SIMPLE ET RAPIDE À PARIS

La ville bénéficie d'un **accès rapide à la capitale** et aux grands pôles économiques avec les autoroutes A4 et A86 qui permettent de relier le périphérique parisien et le quartier de Bercy. Elle est également **idéalement desservie en transports en commun** avec 2 gares RER : la gare « Champigny » de la ligne A (20 minutes de Paris Gare de Lyon) et la gare des « Boullereaux Champigny » de la ligne E (25 minutes de Paris Gare du Nord), avec plusieurs lignes de bus et avec les futures lignes 15 Sud et 15 Est du Grand Paris Express.



Résidences GreenCity
 1 Résidence Le Belvédère
 2 Le Florilège

Le Puccini

9-13 RUE
ROSIGNANO MARITTIMO
94500 CHAMPIGNY-SUR-MARNE

54 APPARTEMENTS
DU T1 AU T4 DUPLEX

Architecte
CABINET
LAURENCE

UN ÉCRIN POUR LES RÉSIDENTS

La résidence « Le Puccini » est située rue de Rosignano Marittimo, dans le cœur de ville de Champigny-sur-Marne où se côtoient écoles, services et commerce du quotidien. Elle se trouve également à proximité immédiate de la future station du Grand Paris Express. L'environnement de la résidence procure un sentiment de tranquillité et de bien-être. Tout ici est pensé pour votre confort de vie, dans le respect de l'environnement, à proximité de Paris.

UNE ARCHITECTURE RÉSOLUMENT ÉLÉGANTE

La résidence « Le Puccini » épouse parfaitement l'esprit cosu du quartier. Constituée d'un bâtiment de 4 étages + attique, elle offre de beaux jardins arborés à l'arrière, véritables espaces de nature pour les résidents. L'architecture retenue est de style traditionnel parisien aux matériaux nobles avec des toitures mansardées. Les façades en pierre sont rythmées de terrasses et de balcons et la partie haute de l'attique, quant à elle, présente un bardage en zinc. Un majestueux hall d'entrée vitré vient compléter ce bel ensemble. Tous les logements présentent de beaux volumes et bénéficient de prestations de qualité.



CONFORT

- L'entrée de la résidence se fait avec un badge de proximité.
- Ascenseur.
- Parking de 65 places en sous-sol sur 2 niveaux.
- Locaux dédiés aux 2 roues et aux poussettes.
- Box permettant de piloter à distance les équipements connectés.



SÉCURITÉ

- Digicode dans le hall d'entrée de la résidence et vidéophone pour accéder aux logements.
- Alarme connectée.
- Détecteurs de fumée.
- Caméras de vidéo surveillance dans le parking.



Hall d'entrée
de la résidence

Accès parking
sous-sol



Des prestations de qualité,
pour une qualité de vie

SÉJOUR DU T4* N°49

DES APPARTEMENTS BAIGNÉS DE LUMIÈRE

Chaque appartement de la résidence « Le Puccini » est pensé pour offrir une très grande fonctionnalité avec des séjours de grand volume. Les 4 appartements en attique sont en duplex, avec des mezzanines surplombant des séjours en double hauteur. Tous les logements profitent d'une luminosité exceptionnelle notamment grâce aux grandes baies vitrées des balcons et terrasses. Les appartements sont livrés avec des cuisines et salles de bains équipées. Pour un plus grand confort de vie, nos logements sont tous connectés.

RÉSIDENCE « LE 26 SAINT-LOUIS »
À SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS LIVRAISON EN 2021



RÉSIDENCE « LE HAMEAU DU FORT »
À CHENNEVIÈRES-SUR-MARNE LIVRÉE EN 2019



* Illustration non contractuelle. Suggestion d'aménagement et de décoration.

Nos engagements qualité

Tous nos logements bénéficient de prestations de qualité incluses.



1 Cuisine équipée
avec plaque de cuisson
vitrocéramique 3 feux, hotte
aspirante, réfrigérateur congélateur

2 Placards aménagés

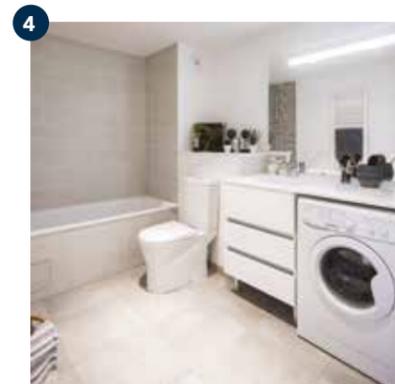
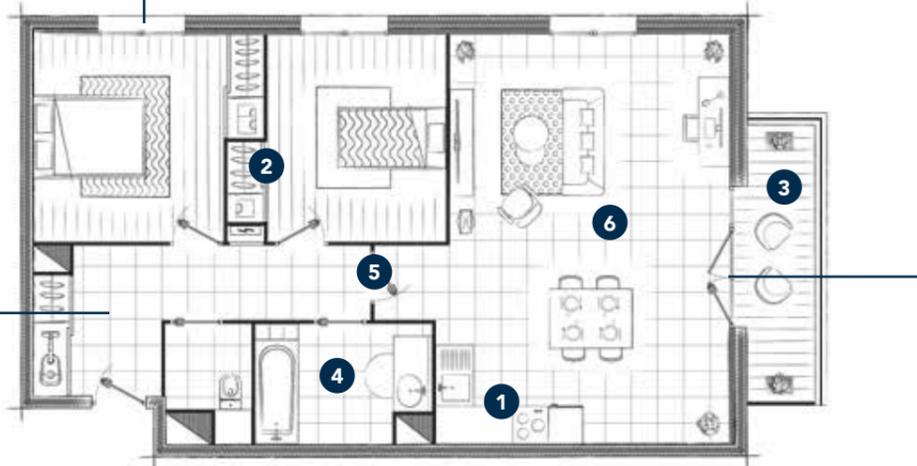
3 Terrasse en bois

T3 de 71,76 m²

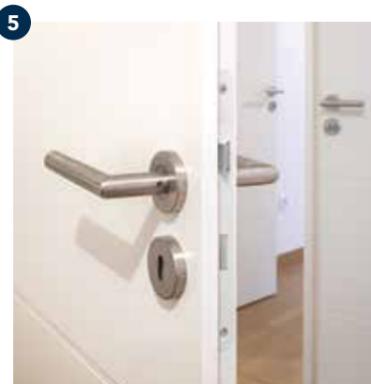
**Volets roulants motorisés
et connectés**

**Menuiserie extérieure
PVC double vitrage**

Chape isophonique



4 Salle de bains équipée
avec sèche-serviettes
et lave-linge



5 Menuiseries intérieures



**6 Carrelage 45x45
et parquet contrecollé
dans les chambres**

DES LOGEMENTS PÉRENNES, CONFORTABLES
ET À FAIBLE IMPACT ENVIRONNEMENTAL

GREENCITY  CONNECT

LOGEMENT CONNECTÉ, LE CHOIX DU CONFORT

Tous nos logements sont équipés de la solution Greencity Connect et profitent d'une box connectée* intégrée au tableau électrique. Depuis l'application, pilotez à distance votre confort en commandant et programmant les équipements connectés de votre logement.

* Sous réserve d'abonnement internet



CHAUFFAGE

Commandez à distance votre chauffage (gaz ou électrique), réglez la température et programmez des scénarios en fonction de vos besoins.



ALARME

Protégez votre logement contre toute intrusion avec cette centrale d'alarme à détecteur de mouvement qui vous alerte instantanément sur votre smartphone.



VOLETS ROULANTS

Commandez à distance, l'ouverture, la fermeture ou la position de vos volets. Prestation « connectée » disponible sur tous les volets roulants électriques.

LE CHOIX DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

« Le Puccini » répond aux exigences de la réglementation RT 2012. Cette performance énergétique est contrôlée et attestée par un bureau d'étude spécialisé en fin de chantier.

RT2012

LE CHOIX DE LA QUALITÉ

GreenCity Immobilier s'est engagé dans la certification NF Habitat pour l'ensemble de ses logements. Un logement certifié NF Habitat, c'est la garantie de bénéfices concrets au quotidien : un intérieur sain, sûr, agréable à vivre et des consommations énergétiques maîtrisées. Plus de 10 000 de nos logements sont déjà certifiés NF Habitat.



LE CHOIX DE LA SÉRÉNITÉ



ACOUSTIQUE

Tous nos logements ont une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Les nuisances sonores sont réduites.



THERMIQUE

- Les matériaux retenus pour les façades, les doublages intérieurs par complexe isolant, l'isolation de la toiture créent une enveloppe thermique efficace qui réduit considérablement les déperditions d'énergie.
- La résidence est équipée de chaudières gaz individuelles à condensation connectées avec des radiateurs basse température certifiés.



QUALITÉ DE L'AIR

Les équipements de ventilation et d'aération sont optimisés dans toutes nos résidences. Nous sélectionnons également des matériaux de mur et de sol ainsi que des peintures et vernis peu émissifs en polluants volatils (étiquetés A) qui garantissent une bonne qualité de l'air intérieur.

IMPORTANT : seul le descriptif sommaire joint à l'acte de vente sera contractuel.



NOS DERNIÈRES RÉCOMPENSES

2020 • Pyramide d'Argent pour la résidence Le Belvédère à Champigny-sur-Marne (Prix du Grand Public).

2019 • **Pyramide d'Or et Pyramide d'Argent**
pour la résidence Le B47
à Beuzelle (Prix du grand public)



2018 • Pyramide d'Argent pour la résidence l'Eleven à Toulouse (Prix des premières réalisations)
• Pyramide d'Argent pour la résidence Les Jardins d'Hortense à Ramonville-Saint-Agne (Prix du bâtiment bas carbone)

13 Pyramides depuis 2011.

LABELS



- Contrôle construction effectué par le Groupe Qualiconsult
- FPI : Fédération des Promoteurs Immobiliers
- Certification NF HABITAT délivrée par Cerqual

GREENCITY

IMMOBILIER

NOUS AVONS TANT À CONSTRUIRE

En co-réalisation avec



Notre PARTENAIRE



Partenaire officiel du
Fenix Toulouse Handball



Partenaire officiel
du Stade Toulousain

Consultez le site dédié
à la résidence
« Le Puccini »



DIRECTION COMMERCIALE PARIS - ILE-DE-FRANCE : 8, PLACE DES VINS DE FRANCE - 75012 PARIS
SIÈGE SOCIAL : 2, ESPLANADE COMPANS CAFFARELLI - IMMEUBLE TOULOUSE 2000 - BÂTIMENT E2 - 31000 TOULOUSE

TÉL. 05 62 27 27 00 FAX 05 61 22 11 79

www.greencityimmobilier.fr