

SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS – AMYTIS

UNE ADRESSE DE RÉFÉRENCE AU CŒUR DE LA VARENNE SAINT-HILAIRE



SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS

UNE QUALITÉ DE VIE GRANDEUR NATURE

Authentique, chaleureuse, verdoyante... les qualificatifs flatteurs ne manquent pas pour définir Saint-Maur-des-Fossés, une ville au charme incomparable.

Blottie dans une boucle de la Marne, Saint-Maur-des-Fossés se vit et se dévoile au fil de l'eau, le temps d'une randonnée ou d'une promenade à vélo sur les berges aménagées. La rivière et ses magnifiques paysages naturels sont étroitement liés à la douceur de vivre saint-maurienne... mais pas seulement ! La ville séduit aussi par son cadre résidentiel préservé où les demeures cossues rivalisent d'élégance, paisiblement nichées au sein de rues arborées. Toute l'année, l'animation des marchés se mêle à la convivialité des boutiques variées, initiant au plaisir unique de faire ses emplettes auprès de ses commerçants favoris. Saint-Maur-des-Fossés est également appréciée pour ses équipements culturels et sportifs de premier plan et ses établissements scolaires dont la réputation n'est plus à faire. Tout concourt alors à un quotidien sous le signe de l'exception à seulement 12 km* de la capitale.



LA VARENNE SAINT-HILAIRE

LE VILLAGE DANS LA VILLE

Surnommée « la ville aux huit villages », Saint-Maur-des-Fossés dévoile ses quartiers ayant chacun leurs attraits et leur personnalité. Parmi eux, La Varenne Saint-Hilaire conserve son art de vivre...et même son propre code postal !

« La Varenne », comme l'appellent affectueusement ses habitants, vous invite au sein des ateliers de la Villa Médicis lors d'expositions passionnantes ou de son cinéma les 4 Deltas.

Nichée en bords de Marne et face à l'Île Casenave, immortalisée par le peintre Camille Pissarro, le dépaysement est total. À pied, à vélo ou même en canoé grâce à la base nautique, succombez à l'irrésistible envie de partir à la découverte de la faune et de la flore.

Au cœur du quartier, la station de RER « La Varenne-Chennevières » permet de rejoindre rapidement le centre de Paris et sera à deux stations de la ligne 15 du Grand Paris Express attendue pour 2024* à « Saint-Maur-Créteil ».



LE JARDIN DES FACULTÉS

LE NOUVEL ÉCO-QUARTIER SAINT-MAURIEN

Ce nouveau lieu de vie aéré et convivial a pour ambition de placer la nature au cœur de sa conception.

Un vaste parc de 10 000 m² a ainsi été dessiné avec soin et la quasi-totalité des voies sont aménagées en venelles ou en circulations douces permettant des déplacements à pied ou à vélo. Les commerces du mail piétonnier, une crèche, un collège, un centre sportif ainsi qu'un centre aquaforme sont autant d'équipements facilitant le quotidien et rythmant la vie au sein de cet éco-quartier d'ores et déjà très prisé.



**Écoles Champignol
et Michelet,
lycée Condorcet**
à 5 min* à pied



Le square Hamelin
à 5 min* à pied



La gare RER A
« La Varenne-
Chennevières »
à 9 min* à pied vers
Châtelet-Les Halles
en 25 min*



Commerces et services
de l'avenue du Bac
à 9 min* à pied



Marché de La Varenne
à 10 min* à pied



Les bords de Marne
à 7 min* en vélo

LA RÉSIDENCE AMYTIS

UNE ADRESSE INCONTOURNABLE

Amytis est bien plus qu'une réalisation immobilière. La résidence s'organise comme un domaine intimiste intégrant harmonieusement des maisons, des appartements et des appartements avec entrée indépendante.

Idéalement située au sein du Jardin des Facultés, le long du mail piétonnier et à deux pas du parc et des bords de Marne, Amytis présente une élégante résidence s'élevant sur 3 étages avec attiques. Instantanément, les lignes contemporaines captivent les regards qui s'attardent ensuite sur la pierre calcaire des façades et le verre opalescent des balcons. Un porche donne accès aux halls d'entrée sécurisés et aux appartements disposant d'un balcon ou d'une généreuse terrasse en attique.



VIVRE SUR UN PARC PAYSAGER DEPUIS L'INTIMITÉ DE SON APPARTEMENT

Déclinés du studio au 5 pièces, les appartements, soigneusement agencés, offrent des vues imprenables sur le quartier pavillonnaire et le cœur d'îlot paysager. Ses espaces extérieurs généreux, entre terrasses en attiques, balcons et jardins privatifs, bénéficient de très belles expositions sud, sur l'éco-quartier. Les intérieurs révèlent un séjour et une cuisine ouverte pour certains, créant un espace de vie convivial. Au sein des duplex, le séjour offre un volume et une luminosité remarquables. Les chambres, dont certaines suites parentales, assurent un bien-être optimal à chaque membre de la famille.









LES APPARTEMENTS AVEC ENTRÉE INDÉPENDANTE L'ACCORD PARFAIT

**Ces logements judicieusement pensés sont le compromis idéal
entre le confort d'un appartement et la qualité de vie d'une maison.**

Imagés comme des maisons sur le toit, les appartements avec entrée indépendante prennent place au centre d'Amytis, accessibles en toute sérénité par les allées piétonnes depuis le mail.

Entourés de prairies engazonnées plantées de pommiers, de poiriers et de cerisiers, ils bénéficient pleinement du calme qui règne en cœur d'îlot. Leur architecture moderne s'accorde au style contemporain du domaine en reprenant la pierre claire en façade, soulignée par le zinc des volumes en attique.

Du 3 au 5 pièces, les appartements profitent de prestations soignées garantissant une douceur de vivre durable. En rez-de-chaussée, ils disposent d'un jardin privatif clos par des haies végétales. À l'étage, un accès indépendant extérieur mène aux logements qui jouissent d'une terrasse et d'une belle luminosité naturelle.







LES MAISONS HAVRES DE CALME ET DE PLAISIR EN FAMILLE

Alignées le long de l'avenue Didier, les élégantes maisons de ville viennent s'accorder harmonieusement à leur environnement pavillonnaire.

Illustrant tout le talent de l'architecte, les découpages et retraits de façades ainsi que l'alternance de la pierre claire et de l'enduit blanc assurent un style sobre et équilibré à ces maisons.

Du 4 au 5 pièces, les surfaces à vivre sont lumineuses et généreuses, conçues pour tirer le meilleur profit de chaque mètre carré. Le séjour avec sa cuisine ouverte ou fermée accueille ainsi la famille et les amis lors de moments conviviaux. L'étage intègre quant à lui des chambres confortables et une salle de bains.

La douceur de vivre en maison passe aussi par le privilège d'avoir un jardin privatif. Cet écrin de nature est protégé des regards par ses haies végétales, subtilement ombragé par un arbre choisi parmi les essences d'alisier, de sorbier ou de cerisier du Japon.

Les plus beaux moments en famille se vivent ici, en toute intimité.



DES PRESTATIONS DE QUALITÉ VOTRE BIEN-ÊTRE EST ESSENTIEL

En plus de bénéficier des dernières innovations en termes d'isolation, de sécurité et d'économie d'énergie, chaque maison et appartement d'Amytis profite du meilleur choix de prestations, sélectionnées avec le plus grand soin par Cogedim.

Vous appréciez l'élégance du parquet massif ou d'un beau carrelage en grès cérame avec chape isophonique, habillant les sols de l'entrée et du séjour. Le carrelage ainsi qu'une faïence murale à hauteur d'huisserie ont été retenus pour la salle de bains qui est équipée d'un meuble vasque avec miroir, appliques murales et d'un radiateur sèche-serviettes électrique.

L'occultation des fenêtres par des volets roulants à télécommande centralisée garantit votre confort. Le chauffage et la production d'eau chaude sont assurés par une pompe à chaleur électrique dans les maisons et une pompe à chaleur au gaz dans les appartements. Ces derniers disposent également de panneaux solaires permettant de récupérer l'électricité générée par l'énergie du rayonnement solaire.

Accédez en toute sécurité aux halls d'entrée, disposant d'un contrôle d'accès par digicode, vidéophone et badge Vigik®. Une porte palière blindée anti-effraction avec serrure de sécurité multipoints A2P** équipe chaque logement.

Stationnez enfin votre véhicule grâce aux places de parking en sous-sol, accessibles depuis un portail télécommandé, dont certaines sont pourvues de bornes électriques.

L'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE UNE DÉMARCHE RESPECTUEUSE POUR TOUS

Les certifications NF Habitat HQE et Effinergie + sont délivrées par l'organisme indépendant CERQUAL, filiale de l'association Qualitel. Pour l'obtenir, COGEDIM répond à un ensemble de critères stricts : sécurité, confort, performance énergétique, durabilité et service aux acquéreurs.

Les certifications NF Habitat HQE et Effinergie + constituent un réel gage de qualité : elles contrôlent tant les matériaux utilisés que l'optimisation des habitations (isolation, consommation énergétique, ventilation).

Elles garantissent aussi la pérennité de votre achat immobilier.

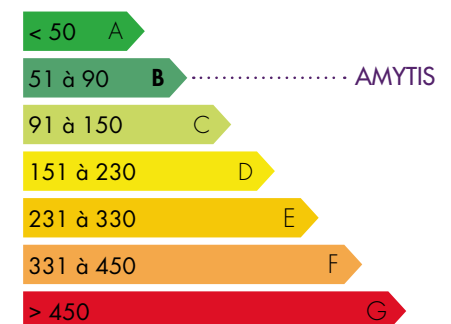
Réduire l'impact énergétique de votre appartement sur l'environnement, c'est aussi bénéficier :

- D'un confort optimisé au quotidien
- De réduction de charges grâce à la maîtrise de votre consommation
- D'une garantie patrimoniale à terme



RT2012

Bâtiment économe



Bâtiment énergivore

Étiquette énergétique en kWh_{ep}/m²/an

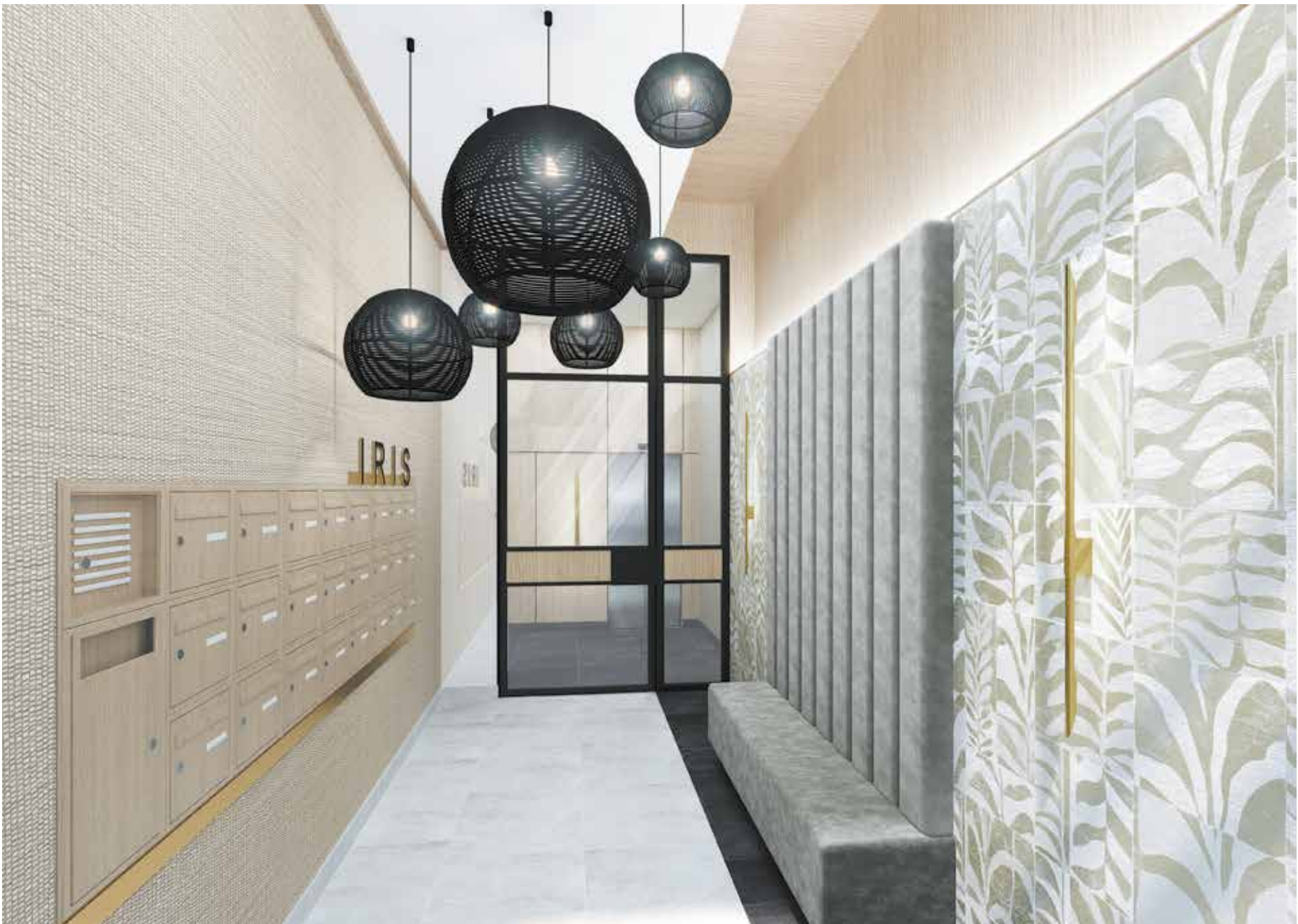
HALL D'ENTRÉE

ENTREZ AU CŒUR DE L'EXCEPTION

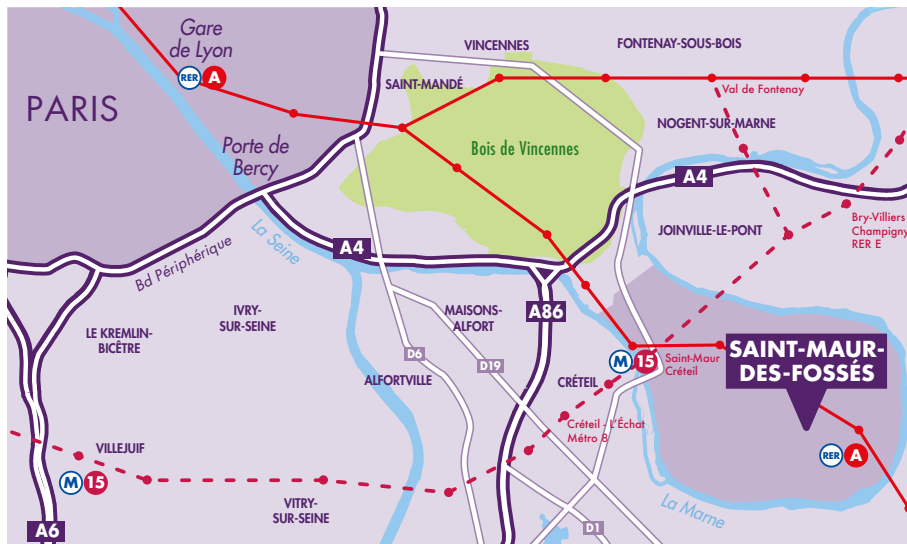
Spécialement conçus par l'architecte, les halls séduisent par une décoration contemporaine raffinée.

Au sol, un jeu de carrelage aux teintes et formats différents dessine le cheminement des résidents et visiteurs. L'attention se porte ensuite aux murs, habillés d'un revêtement aux airs de textile tissé et aux couleurs subtiles. Une majestueuse banquette en velours sur-mesure est entourée d'un autre revêtement aux nuances de vert, marqué d'un motif géométrique de plantes grimpantes aux effets brillants.

Quelques notes de chêne clair naturel et des détails en laiton apportent une touche chic et intemporelle tandis que de belles suspensions en rotin noires contrastent avec l'ensemble et offrent une lumière diffuse.



SITUATION ET DESSERTES



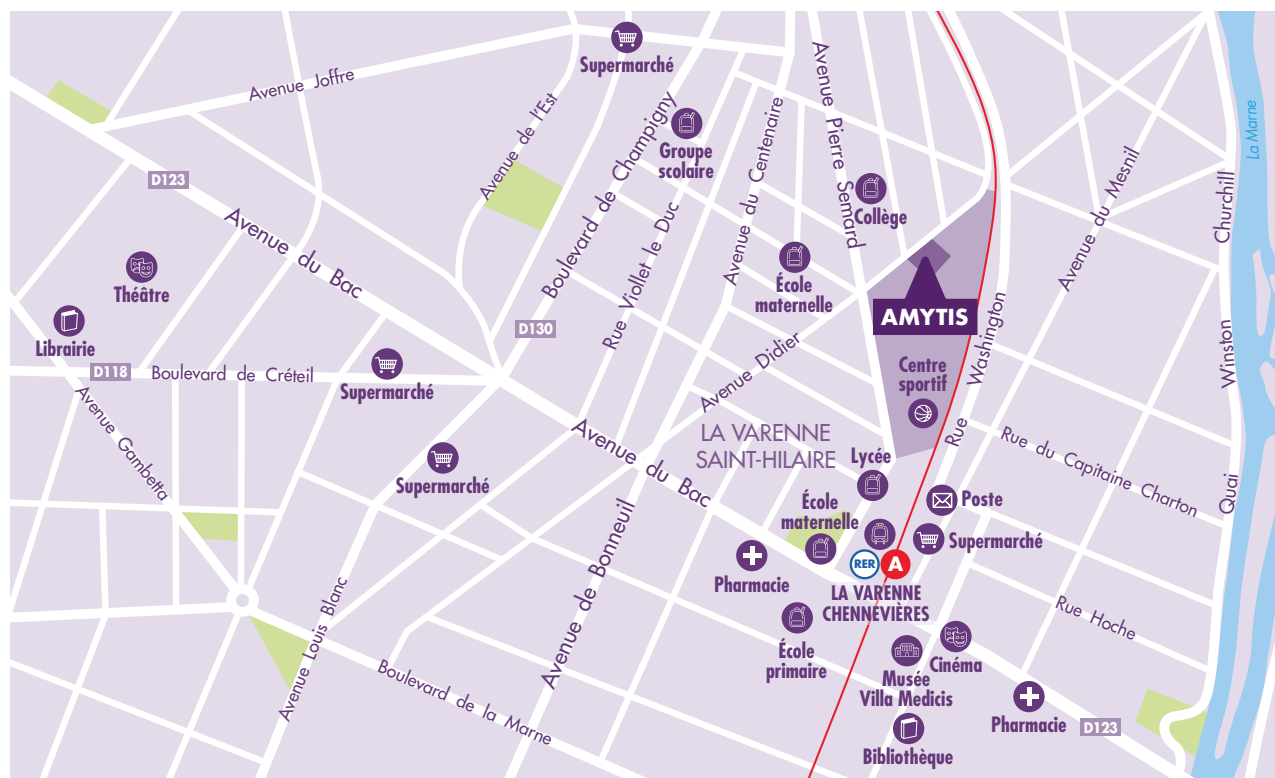
EN VOITURE*


- Depuis la résidence, accès à l'A4 en 14 min, pour rejoindre Paris Porte de Bercy en 17 min.

EN TRANSPORTS EN COMMUN*

- À 9 min à pied du RER A, gare de « La Varenne-Chennevières » permettant de rejoindre Châtelet-Les Halles en 25 min ou La Défense (Grande Arche) en 37 min.
- La gare RER A « Saint-Maur - Créteil » accueillera la ligne 15 du Grand Paris Express, pour rejoindre le métro 8 en 3 min ou Pont de Sèvres en 28 min.
- À 9 min à pied en bus de l'arrêt « La Varenne-Chennevières », lignes 111 et 112 pour rejoindre la Porte de Charenton (Tramway T6) ou le Château de Vincennes (Métro ligne 1) en 45 min.

RÉSIDENCE AMYTIS
 16, avenue Didier et
 50-56, avenue Pierre Semard
 94210 SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS



*Google Maps, RATP, sociétédugrandparis.fr. Illustrations : Scenesis. Les illustrations présentées sont une libre interprétation des projets élaborés par l'artiste : en conséquence, les caractéristiques présentées dans ce document ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées par Cogedim, notamment lors de l'instruction des autorisations à construire. Non contractuelles, elles sont destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptible d'adaptations. Ces caractéristiques n'entrent donc pas dans le champ contractuel. Les appartements sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Cogedim SAS - Capital de 30 000 000 € - Siège social : 8, avenue Delcassé, 75008 Paris - RCS PARIS n° : 054 500 814 000 55 - SIRET 054 500814000 55. Document non contractuel - Création :  **ibiza** - Août 2019.

01 76 499 499 | **cogedim.com**
APPEL NON SURTAXÉ

grandparis
aménagement