

SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS

avenue  
CAVAIGNAC

L'adresse connectée à toutes vos envies.





Bords de marne, quai Beaubourg

## LE CHARME DE LA VILLE ET DE LA NATURE AUX PORTES DE PARIS... SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS VOUS OFFRE LE MEILLEUR DES DEUX MONDES.

Presqu'île nichée dans une boucle de la Marne, Saint-Maur-des-Fossés est un havre de paix verdoyant à seulement 13 km<sup>2</sup> du cœur de la capitale. Cette ville prisée, issue de la réunion de huit villages devenus ses quartiers, a su préserver l'authenticité et l'identité de chacun d'entre eux. Tous ont, d'ailleurs, conservé leur centre-ville et leur marché de produits frais.

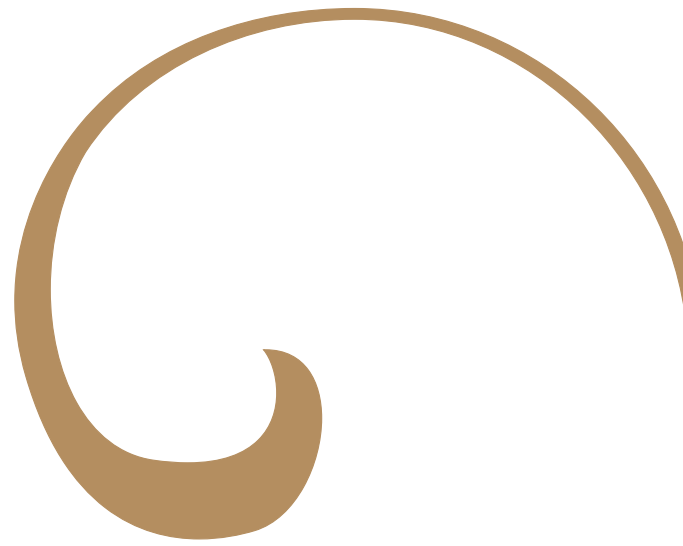
Parfaite pour les familles, Saint-Maur conjugue sécurité, calme et qualité éducative. Au cœur du territoire Paris-Est - Marne et Bois, elle est également très bien connectée à d'autres bassins d'emploi que sont Créteil, Orly et Marne-la-Vallée, sans oublier Paris. Elle profite enfin d'une vie dynamique grâce à ses nombreuses activités culturelles et sportives.



# UN CADRE DE VIE RECHERCHÉ QUI CONJUGUE CALME ET PROXIMITÉ DE TOUTES COMMODITÉS.

À moins de 15 min\* du centre-ville, « Avenue Cavaignac » offre un cadre de vie idyllique, recherché par de nombreux Franciliens, offrant un environnement composé de maisons fleuries et de rues bordées d'arbres. Pour rejoindre le charmant quartier de la Varenne, 15 min\* à vélo suffisent. Le marché du Vieux Saint-Maur, véritable institution locale avec ses étals de produits frais, renforce encore l'attrait de cette adresse exceptionnelle.

Profitez également des bords de Marne, pour des promenades bucoliques à moins de 10 min\* à pied de la résidence. La base nautique Roland-Bouchier de Champigny-sur-Marne, quant à elle, se trouve à seulement 10 min\* en vélo. Enfin, la proximité de la gare RER A Saint-Maur-Créteil qui accueillera d'ici 2025 la future ligne 15 du métro, facilitera les déplacements vers Paris ou en petite couronne.



## ÉQUIPEMENTS & SERVICES

- École maternelle Schaken à 1 km\* > 11 min\* à pied
- École primaire de Marinville à 350 m\* > 5 min\* à pied
- Collège François Rabelais à 400 m\* > 6 min\* à pied
- Lycée Marcelin Berthelot à 400 m\* > 6 min\* à pied
- Boulangerie au pied de la résidence
- Supermarché à 170 m\* > 2 min\* à pied
- Marché du Vieux Saint-Maur > 9 min\* à pied
- Centre commercial Créteil Soleil à 5,2 km\* > 14 min\* en voiture
- Centre Hospitalier Intercommunal Créteil à 1,6 km\* > 6 min\* en voiture
- Bords de Marne > moins de 10 min\* à pied
- Base nautique Roland-Bouchier de Champigny-sur-Marne > 10 min\* en vélo

## EN TRANSPORTS EN COMMUN

- Station Saint-Maur-Créteil (RER A + métro ligne 15 Sud fin 2025) à 270 m\* > 4 min\* à pied
- Arrêt de bus Godefroy Cavaignac en pied de résidence (ligne 107)
- Arrêt de bus Libération - Rabelais à 100 m\* > 2 min\* à pied (lignes 107, 317, N35, N71)

## EN VOITURE

- A4 à 1,8 km\* > 5 min\*
- A86 à 3,5 km\* > 12 min\*
- Paris - Porte de Charenton à 7,9 km\* > 13 min\*





vue de la résidence depuis l'avenue Cavaignac

## UNE ARCHITECTURE RICHE ET RYTHMÉE, AUX IDENTITÉS MULTIPLES.

«Avenue Cavaignac» propose une architecture de standing qui s'inspire subtilement du style Art Déco tout en se réappropriant les codes des maisons traditionnelles des bords de Marne. Ici, chaque bâtiment semble avoir son identité propre, son charme unique. Avec ses faibles hauteurs couronnées de toitures mansardées, la résidence est empreinte d'un caractère singulièrement intimiste, pour un lieu de vie à taille humaine et de bien-être partagé.

La conception paysagère du projet favorise la sérénité des habitants et la proximité avec la nature. Ces espaces verdoyants, qui s'étendent sur 1 532 m<sup>2</sup>, sont accessibles via un petit chemin piétonnier, offrant un lieu de promenade privilégié.







Vue de la résidence depuis les espaces paysagers



# ESPACE, LUMIÈRE, CONFORT... BIENVENUE CHEZ VOUS.

Du studio au 4 pièces, ces appartements de haut standing sont conçus pour maximiser votre confort et vous offrir des volumes spacieux et lumineux.

Les parties communes sont décorées avec soin et réalisées avec des matériaux nobles, pérennes. Le parking en sous-sol est accessible par ascenseur depuis l'ensemble des halls.

## DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

### LES APPARTEMENTS

- Chauffage par pompe à chaleur
- Cloisons épaisseur 7 cm dans l'ensemble des logements
- Équipement intérieur des placards
- Menuiseries extérieures mixtes bois aluminium
- Volets roulants en PVC, commande électrique, coffres en médium

### LES PIÈCES SÈCHES

- Revêtement contrecollé lames larges

### LES PIÈCES HUMIDES

- Meuble vasque avec miroir, double vasque à partir du 3 pièces
- WC suspendus et lave-mains dans WC indépendant (suivant plans)
- Revêtement carrelage grand format dans la salle d'eau
- Faïence grand format sur deux murs dans les salles d'eau et salles de bain à hauteur d'huissieries

### LES PARTIES COMMUNES

- Accès par digicode et vidéophone

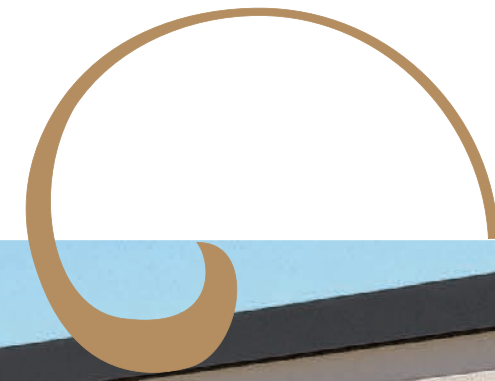


Vue d'un appartement au dernier étage - lot F31



# VIVEZ UN BIEN-ÊTRE EXTÉRIEUR À CIEL OUVERT.

Véritables extensions de l'espace de vie intérieur, les extérieurs, d'une surface moyenne de 12 m<sup>2</sup>, offrent un lieu idéal pour se détendre, recevoir des invités ou simplement profiter de la sérénité du cœur d'îlot paysager.



Vue depuis la terrasse plein-ciel d'un appartement 4 pièces



avenue  
CAVAIGNAC

avenue-cavaignac.fr  
01 85 78 35 29

co-promotion

**EMERIGE** **M**  
EMERIGE MARIGNAN