

nexity



Épinay-sur-Seine / 93

Villa Joffre

Une adresse confidentielle
aux portes d'Enghien-les-Bains





Épinay-sur-Seine

Une ville en plein renouveau

Ville à l'histoire culturelle forte et tournée vers l'avenir, Épinay-sur-Seine séduit par son dynamisme économique, son offre culturelle et ses nombreux espaces verts. En accueillant des studios célèbres, elle a développé un goût durable pour la culture et l'innovation, un héritage qui attire aujourd'hui de nombreuses entreprises dynamiques et des citoyens à la recherche d'un art de vivre épanouissant.

Ce dynamisme s'accompagne d'un environnement verdoyant et paisible. Avec ses 33 hectares de parcs et ses deux kilomètres de berges de Seine aménagées, la ville offre la douceur d'un village et de grands espaces de promenade.

Idéalement située au sein du pôle d'activités Plaine Commune, Épinay-sur-Seine bénéficie d'une accessibilité exceptionnelle. Les habitants profitent de connexions rapides grâce aux autoroutes A15 et A86, mais aussi d'un réseau de transports complet (RER C, Transilien H, Tramways T8 et T11) permettant de rejoindre Paris en moins de 15 minutes*.

Au quotidien, les Spinassiens disposent d'une vie locale riche et pratique : des écoles de la maternelle au lycée, des commerces variés, deux marchés de produits frais et une offre culturelle et sportive généreuse, incluant un conservatoire et des salles de spectacles.



ACCÈS

En voiture

- À 5 min* de l'A15.
- À 15 min* de Paris - Porte de Clichy.

En transports en commun

- Gare de "Saint-Gratien" **RER C** à 10 min* à pied, reliant "Paris Champ de Mars - Tour Eiffel" en 32 min*.
- Tramway **T8** "Épinay - Orgemont" à 15 min* à pied, reliant "Saint-Denis - Porte de Paris".
- Arrêt de bus "Saint-Gratien RER Guynemer" à 4 min* à pied desservi par les lignes : **261** et **N154**.
- Arrêt de bus "Cygne d'Enghien" à 4 min* à pied desservi par les lignes : **7**, **138**, **254**, **1511**, **1537**, **N51**, **N148**, **N154**.

Une adresse privilégiée à la lisière de Saint-Gratien

Le long d'une avenue arborée, **Villa Joffre** s'inscrit au cœur d'un quartier neuf et dynamique. Cette situation idéale permet de conjuguer la vitalité de deux communes et de profiter d'un quotidien facilité par les nombreux commerces de proximité.

Ici, l'art de vivre se dessine à pied : 10 minutes* de marche suffisent pour rejoindre la gare RER C de Saint-Gratien, les établissements scolaires, de l'école Victor Hugo au lycée Louise Michel, ou encore les sentiers du parc de la Réserve Écologique.

Dès que le temps le permet, les rives bucoliques du Lac d'Enghien s'offrent à vous en à peine 13 minutes* de marche, tandis que les étals colorés du marché de produits frais vous accueillent en moins de 15 minutes*.





Un esprit classique pour une expression contemporaine

Sur l'avenue Joffre, Villa Joffre dévoile une architecture sobre et pérenne, parfaitement intégrée à son environnement. Le projet mise sur la transparence avec de grandes percées visuelles qui ouvrent des perspectives verdoyantes vers le cœur d'îlot.



Deux bâtiments structurent la réalisation, reliés par de vastes loggias et des pergolas formant un porche majestueux. Ce passage mène à une allée centrale qui dessert les halls d'entrée en cœur d'îlot. Les façades se parent de pierre naturelle et d'enduit clair, elles sont ponctuées de serrureries en métal, au ton taupe qui en souligne l'élégance.

Les balcons et les loggias sculptent une silhouette dynamique tandis que les derniers niveaux s'effacent pour laisser place à de larges terrasses en attique.

Au cœur d'un véritable havre de paix, des espaces paysagers et arborés proposent une ambiance bucolique aux senteurs variées. Pour préserver l'intimité, des haies arbustives créent un écran végétal naturel le long des clôtures, offrant aux habitants un cadre de vie serein, protégé des regards extérieurs.

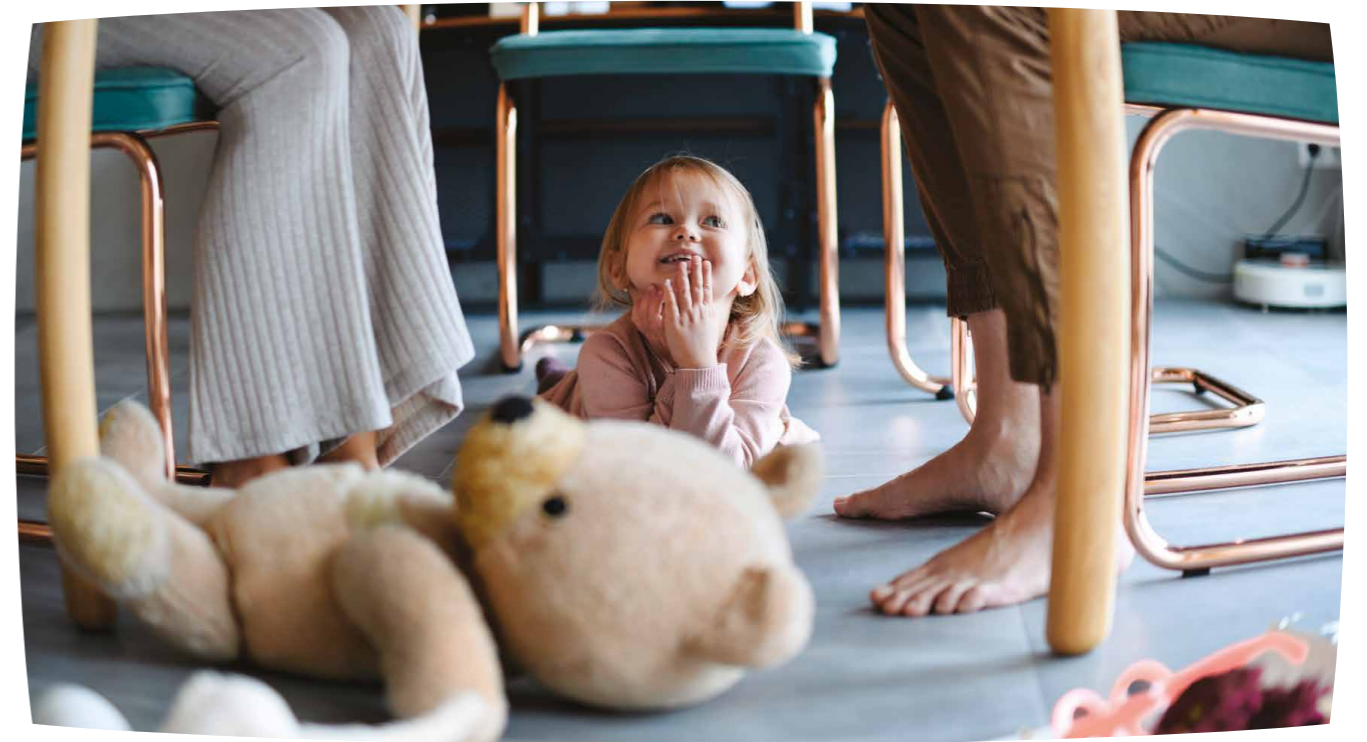
Le confort intérieur réinventé

Au sein d'un écrin de verdure, **Villa Joffre** propose de grands appartements lumineux du studio au 4 pièces duplex offrant des vues dégagées. Adaptés à tous les styles de vie, ils bénéficient de finitions de qualité, d'espaces optimisés et d'aménagements astucieux. La plupart des appartements profitent d'une double orientation pour laisser la lumière naturelle inonder les intérieurs.

Idéalement exposés, ils sont majoritairement prolongés par de beaux espaces extérieurs, jardin privatif ou

terrasse dont certaines plein-ciel. Les duplex se distinguent par des volumes remarquables et de vastes séjours, offrant une clarté exceptionnelle.

Le quotidien est facilité par une allée arborée desservant quelques places de stationnement en surface, complétées par des places en sous-sol. Des locaux vélos accessibles au rez-de-chaussée et en sous-sol viennent compléter l'offre de cette très belle réalisation entièrement sécurisée.



Des prestations de qualité

- Hall d'entrée protégé par un sas de sécurité accessible par un digicode puis par un visiophone.
- Porte palière anti-effraction, pions anti-dégondage, serrure et cylindre A2P* garantissant une résistance accrue. Microviseur, poignée en inox.
- Menuiseries mixtes en bois-aluminium.
- Volets roulants manuels.
- Porte d'intérieur blanche laquée équipée d'une poignée en acier inox.
- Large choix de sols PVC.
- Nombreuses harmonies de faïences dans la salle de bains et la salle d'eau, meuble vasque 2 tiroirs avec miroir.
- Baignoire ou bac à douche selon le logement.
- Mitigeurs chromés.
- Sèche-serviettes électriques.
- Production de chauffage et d'eau chaude sanitaire via pompe à chaleur avec appoint sur chaudière à gaz collectif.
- Porte d'accès au parking sous-sol commandée par émetteur.

RE 2020
RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE



nexity



nexity.fr
01 73 604 603

Prix d'un appel local

Document indicatif, non contractuel. * Source : Google Maps. Temps et distance donnés à titre indicatif. NEXITY GRAND PARIS - RCS Nanterre 334 850 690 - 2 rue Olympe de Gouges - CS 90062 - 92665 Asnières-sur-Seine Cedex. Architecte : Elleboode Architecture. Perspectiviste : Miysis. Crédit photos : Philippe Moulu. Crédit illustrations : Alva Skog. Conception : **AGENCE JFKA** - 05/2026