



SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS - 94



Bordée par la Marne, Saint-Maur-des-Fossés est une ville au cadre de vie ressourçant et dynamique

Saint-Maur-des-Fossés, une ville préservée dans une boucle de la Marne

À 11,7 km de la capitale, dans le Sud-Est parisien, existent encore des villes capables de vous surprendre agréablement par la qualité de leur univers de vie conjuguant vitalité, authenticité et dépaysement.

Bercée par le fil paisible de la Marne, Saint-Maur-des-Fossés se délecte d'une atmosphère paisible, profitant de l'oxygénation de quelque 49 ha d'espaces verts. Riche de près de 35 000 arbres, la commune a la faveur de compter l'un des plus importants patrimoines arborés de la région.

Ici, la quiétude va de pair avec l'énergie. Au quotidien, la vie locale s'organise autour de 1300 commerces et des marchés forains animant chacun des 8 quartiers de la commune. La vie culturelle et la pratique sportive sont encouragées par des infrastructures de qualité : théâtre, médiathèque, cinémas, conservatoire, piscines, bases nautiques, centres sportifs, club hippique, gymnases, etc.

Les Saint-Mauriens tirent avantage d'une excellente connexion avec le reste de l'Île-de-France : accès rapide à l'A4 et à l'A86 ; 2 aéroports internationaux à moins de 30 km ; 13 lignes de bus ; 4 gares RER A (Saint-Maur - Créteil, Le Parc de Saint-Maur, Champigny - Saint-Maur, La Varenne-Chennevières). Sans oublier une future station qui accueillera la ligne 15 Sud du Grand Paris Express à compter de 2025 ! Cette accessibilité ambiante soutient le dynamisme des plus de 51 600 établissements (parmi lesquels de grandes entreprises nationales comme Air Liquide, BNP Paribas, Axa ou Société Générale, etc.) ayant choisi l'hospitalité du territoire de Paris Est Marne & Bois.





Le privilège de résider
dans le quartier le plus prisé
de la ville

C'est le quartier le plus qualitatif de la ville que vous réserve *Jardin de La Varenne*. La Varenne - Saint-Hilaire concentre toutes les commodités qui simplifient le quotidien et le rendent agréable. Le bus à votre porte vous emmène en 10 min au RER A, qui sera sous peu en connexion avec la ligne 15 Sud du futur métro automatique régional.

Petits commerces, services et supermarchés sont à distance piétonne, sans oublier à 350 m, l'une des plus belles places commerçantes de la ville : la place Rimini. Quelques centaines de mètres plus loin, les marchés de La Varenne ou des Mûriers vous offrent la fraîcheur de leurs étals. Vos enfants, du plus petit au plus grand, ont la chance d'être accueillis et de poursuivre leur scolarité dans un rayon de 1,2 km : crèche Babilou, école maternelle Montessori bilingue les Bambins-de-la-Varenne, groupe scolaire Les Mûriers, collège Louis-Blanc, lycée Condorcet. Les plus sportifs sont ravis de la proximité du club de ski nautique, de la piscine Caneton, du centre sportif Gilbert-Noël et du stade des Corneilles.

À 5 min à vélo, la Marne vous apporte une véritable sérénité. C'est si plaisant de se détendre en famille en suivant la piste cyclable ou le tracé de la promenade de la Pie, ou encore de s'amuser grâce aux différents spots d'agrès sportifs en libre-service aménagés le long des berges !





Le prestige d'une très belle adresse néoclassique

Sur l'avenue Louis-Blanc, *Jardin de La Varenne* offre aux promeneurs, dès le premier regard, le cachet d'une architecture soignée, ainsi que la respiration d'un espace vert opérant la transition entre voie publique et domaine privé. Fruit d'une insertion particulièrement réussie, la résidence affiche une dimension humaine et une hauteur raisonnée de 4 étages. Son écriture associe dans un juste équilibre tradition et modernité. Elle est signée du cabinet d'architecture Laurence.

Sa façade côté rue est sublimée par un parement de pierre, avec joints creux horizontaux au niveau du socle et de l'attique. L'œil est aussi séduit par le style recherché de certains détails de composition rythmant la réalisation : élégants bandeaux, corniches et décrochés de balcons aux moulures décoratives revêtus d'enduit de ton pierre ; garde-corps raffinés en ferronnerie anthracite ; casquette en débord couronnant le projet en partie haute, etc.

Le hall, double hauteur sous plafond revêtu de carrelage aspect pierre, abondamment vitré, dote l'entrée dans les lieux d'un caractère monumental et majestueux. Il participe à conférer au *Jardin de La Varenne* tous les traits d'une belle adresse pour habiter ou investir.





Un havre de tranquillité au cœur de la verdure

En façade avant, *Jardin de La Varenne* illustre déjà le soin accordé à la qualité de vie en extérieur par le biais de ses jardins individuels, se développant dans la confidentialité de haies denses.

En partie arrière, le volume de la réalisation se déploie suivant une configuration en T. Ce parti pris d'implantation, associé au stationnement en sous-sol, permet aussi de faire place à d'agréables écrans verts privatifs avec terrasse. Ils ouvrent l'horizon des appartements sur un tapis de pelouse, orné d'arbustes et de massifs colorés : un espace de choix, source de mille et un plaisirs pour toute la famille dès les beaux jours. Depuis leur généreux balcon ou leur terrasse plein ciel en attique, les occupants des étages supérieurs jouissent aussi de la vue sur un jardin de contemplation, situé en fond de propriété.

Arbre de Judée, pin noir d'Autriche, magnolia grandiflora, bouleaux en cépée, poirier, cerisier japonais, charme et chêne pyramidaux : la palette arborée du *Jardin de La Varenne* livre, au fil des saisons, un spectacle vivant de floraisons et de feuillages qui enthousiasme les sens.





*Des prestations
soignées au service du
raffinement intérieur*

La palette des intérieurs du *Jardin de La Varenne* s'étend du studio au 4 pièces. Ces espaces de vie sont fonctionnels et personnalisés, afin de vous offrir tout le confort requis. Imaginez de beaux volumes, habillés par des matériaux de grande qualité choisis avec soin, qui révèlent toute leur élégance. La générosité des vitrages assure bien-être et apport solaire passif permettant de réaliser des économies d'énergie.

Chaque logement bénéficie d'un extérieur privatif conçu comme le prolongement de l'habitation : jardin individuel, balcon, terrasse. Certains appartements profitent aussi d'une double ou d'une triple orientation aux multiples avantages : clarté maximale quelle que soit la saison, ambiances lumineuses variées en intérieur au fil de la journée, aération naturelle optimisée.





*Quand l'élégance
et la distinction
font leur entrée*

L'architecte d'intérieur Solveig Tønning de l'Atelier 1.2.3 Couleur a imaginé pour le hall du *Jardin de La Varenne* un concept à la mesure de l'élégance distinguant l'écriture néoclassique de la résidence.

Dès l'entrée, le regard du visiteur est séduit par la double hauteur sous plafond revêtu de carrelage aspect pierre et la majestueuse baie verticale invitant la nature par transparence. Comme dans un écrin blanc, un chandelier doré au design contemporain, inspiré de la forme d'un flocon de neige, est la pièce maîtresse de ce premier espace. En partie basse, les murs sont ornés d'un beau carrelage en travertin aspect pierre de coloris beige, faisant écho au matériau habillant les façades de la réalisation. Soulignées de 2 appliques en laiton satiné, les boîtes aux lettres jouent habilement du contraste de leur revêtement en stratifié bois de ton wengé.

Le sol est, quant à lui, ennobli par un dallage clair imitation marbre, ponctué de cabochons noirs disposés en étoile. Ses contours sont ourlés d'un liseré assorti offrant un effet de finition très couture. Un trio de miroirs finement sertis de métal noir vient visuellement agrandir l'espace et parachever l'ambiance raffinée de ce hall.





Plan de masse de la résidence



Des prestations de qualité

Confort et sécurité

- Résidence entièrement close
- Contrôle d'accès par digicode et vidéophone, doublé d'une serrure à clé
- Système mixte Vigik et clé
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points A2P*
- Parkings en sous-sol
- Porte de parking télécommandée
- Ascenseurs sécurisés pour l'accès sous-sol

Parties communes

- Décoration du hall d'entrée et parties communes conçue par un décorateur
- Local vélos/poussettes

Décoration

- Parquet contrecollé dans les pièces sèches
- Carrelage grès émaillé au sol dans les pièces humides
- Faïence murale toute hauteur dans les salles de bains et salles d'eau
- Sèche-serviettes électriques dans les salles de bains et salles d'eau
- Meuble vasque surmonté d'un miroir et d'un bandeau lumineux dans les salles de bains et salles d'eau
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds

Confort et maîtrise de vos consommations

- Occultation de toutes les baies
- Thermostat d'ambiance
- Robinetterie de type mitigeur dans les salles d'eau et salles de bains
- Prise RJ45 (TV/internet/téléphone) dans le séjour et chambres
- Chape isophonique

Exemples de réalisations dans le Val-de-Marne



Côté Ville - Le Perreux-sur-Marne
Architecte : Lionel de Segonzac



26 rue de Paris - Joinville-le-Pont
Architecte : Smaïn Barkat



Villa Flora - Fontenay-sous-Bois
Architecte : A2D Architecture

Un promoteur important de l'immobilier

Une présence européenne

Depuis plus de 45 ans, la société Les Nouveaux Constructeurs est un acteur important de la promotion immobilière en France ainsi qu'en Allemagne et en Espagne. Forte de cette expérience, la société a conçu et livré plus de 80 000 maisons et appartements de qualité.

Des équipes implantées localement

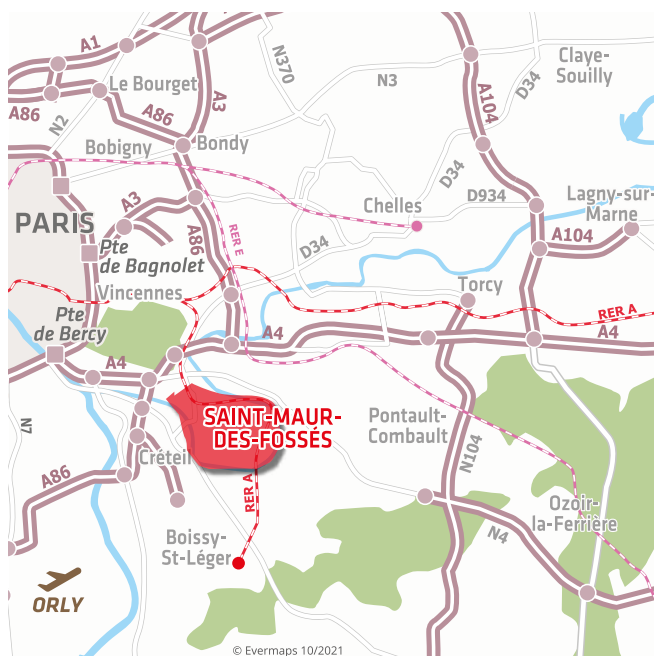
Proches du terrain et de nos clients, nos équipes, implantées localement bénéficient d'un savoir-faire et d'une expérience reconnus dans le secteur immobilier. Les Nouveaux Constructeurs, en collaboration avec ses partenaires, œuvre pour réaliser des projets immobiliers de qualité, pérennes et bien intégrés au tissu urbain existant.

Engagés dans une démarche environnementale globale, nos programmes immobiliers respectent les normes de la réglementation thermique RT 2012. L'entreprise attache un soin particulier aux économies d'énergie en visant des performances encore plus élevées sur certains projets, notamment par le biais du label Passivhaus.

Votre projet au cœur de nos préoccupations

L'acquisition d'un appartement ou d'une maison est un acte engageant dans une vie.

Pour mener à bien votre projet et faire de cet investissement un lieu qui vous ressemble, nos collaborateurs vous accompagnent depuis le financement jusqu'à la livraison de votre logement.



Accès*

EN VOITURE

- Depuis Paris, porte de Bercy, à 11,7 km via l'A4, puis sortie n° 4 « Saint-Maur »
- Accès à l'A4 à 4,3 km et à l'A86 à 5,4 km

EN TRANSPORT EN COMMUN

BUS

- Arrêt « Rue de la Ferme » à moins de 100 m de la résidence – ligne 117 (Créteil Préfecture <-> Champigny – Saint-Maur RER) reliant la gare Champigny – Saint-Maur RER en 10 min

RER

- La Varenne-Chennevières à 1 km reliant la gare de Saint-Maur – Créteil en 6 min, Paris-Gare-de-Lyon en 22 min, Châtelet-Les Halles en 25 min
- Champigny – Saint-Maur à 1,7 km

INFO MÉTRO

À compter de 2025, l'actuelle gare de Saint-Maur – Créteil accueillera une station de la ligne 15 Sud du Grand Paris Express.

AVION

- Aéroport de Paris-Orly à 17,7 km via l'A86
- Aéroport de Paris-Charles de Gaulle à 27,7 km via l'A86

*Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps, me-deplacer.iledefrance-mobilites.fr, saint-maur.com, societeducgrandparis.fr

