



Les Terrasses
des Coteaux

Noisy-le-Grand - 93



À seulement 16 km de la porte de Bercy, lovée entre les bords de Marne et le bois Saint-Martin, Noisy-le-Grand vous promet la jouissance d'un cadre naturel privilégié

Noisy-le-Grand, une ville verdoyante de l'Est parisien, connectée au Grand Paris

Autrefois terre de guinguettes, Noisy-le-Grand vous promet la jouissance d'un cadre naturel privilégié, à seulement 16 km de la porte de Bercy. Lovée entre les bords de Marne et le bois Saint-Martin, constellée d'espaces arborés où se ressourcer, la commune a su évoluer avec son temps pour trouver l'équilibre parfait entre douceur de vivre et dynamisme.

Acteur économique phare de l'Est parisien, Noisy-le-Grand est devenu le 3e pôle d'affaires d'Ile-de-France. Siège de firmes de renom, comme Herta, Findus ou IBM, elle accueille aussi la cité Descartes*, concentrant 25 % de la R&D française dédiée à la ville durable. Participent à l'émulation de ce pôle d'excellence du Grand-Paris, grandes écoles, université Gustave-Eiffel, plus de 50 laboratoires de recherche, 350 entreprises innovantes...

Cette vitalité ambiante va de pair avec une desserte performante : 11 lignes de bus, RER A et E, ainsi que l'A4. Et l'arrivée prochaine** des lignes 15 sud et 16, faisant de la future gare de Noisy-Champs un nœud stratégique du Grand Paris, renforcera encore l'attractivité noisienne.

Soucieuse de parfaire sa qualité de vie, Noisy-le-Grand métamorphose ses quartiers tout en valorisant ses atouts. Esprit village du centre briard, convivialité de 3 marchés, riche programmation culturelle, dynamique sportive et offre éducative complète sont autant d'atouts qui séduisent le plus grand nombre : les couples et les familles, les étudiants comme les actifs.

* La cité Descartes est située à cheval sur les communes de Noisy-le-Grand et de Champs-sur-Marne
** Mise en service escomptée en 2025 pour la ligne 15 sud, en 2028 pour la ligne 16. Source : societiedugrandparis.fr





Quartier Les Coteaux : une adresse agréable à vivre au quotidien, à proximité des berges de Marne

Profitant du cadre résidentiel qualitatif du quartier Les Coteaux, *Les Terrasses des Coteaux* vous assurent un quotidien agréable, connecté à l'essentiel. Ici, tout est si simple...

Vous récupérez vos courses au drive du supermarché à 2 min en voiture, vous vous rendez à la boulangerie, à la banque ou chez le coiffeur en quelques minutes à pied. Vous rejoignez la gare de Noisy-Champs en 9 min de bus. Les structures pédagogiques sont dans un rayon de 1,6 km : crèche du Champy, groupe scolaire Jules-Ferry, collège Jacques-Prévert et lycée Flora-Tristan. Comptez 10 minutes en bus pour rejoindre le cœur historique, où prend place le marché 3 fois trihebdomadaire.

À proximité vous attendent également le centre aquatique Les Nymphéas, le conservatoire Maurice-Baquet, le cinéma Le Bijou, la médiathèque Georges-Wolinski, ou encore l'espace Michel-Simon pour des soirées spectacle. Envie de pratiquer roller, gymnastique, karaté ou encore volley-ball ? Rendez-vous, à distance piétonne, au gymnase des Coteaux.

Le week-end, vous avez le choix : évasion à vélo sur la voie verte longeant la Marne à 900 m, journée en famille au parc départemental de la Haute-Île à 6 km ou à la base nautique de Vaires-sur-Marne à 5 km.

Une architecture de caractère voit le jour

Conçues par le cabinet Ausia, *Les Terrasses des Coteaux* illustrent une volonté de traiter le projet en un ensemble de petites résidences.

Composé de 2 volumes, le bâtiment A est implanté route de Gournay. Situés avenue Émile-Cossonneau, les bâtiments B et C sont également divisés en 2 entités. Épousant habilement le relief naturel du site, ces différentes unités résidentielles offrent à la lecture de grandes maisons de maître traitées architecturalement en osmose avec le quartier.

La modernité de leur design contemporain se conjugue à une sélection de matériaux pérennes et à une gamme chromatique élégante : enduit ton pierre, blanc et gris clair ; bardage composite de couleur zinc ou marron ; parement de plaquettes moulées main ; garde-corps en verre dépoli ; menuiseries aluminium anthracite...

Ces résidences sont respectivement reliées à la rue par un porche ou un hall double hauteur assurant une transparence vers le cœur d'îlot aménagé en jardin d'agrément. Ce travail de composition et ces jeux de rythme permettent de proposer une architecture sobre et intemporelle conférant à la réalisation une identité forte.





Une allée douce à votre porte

Les amateurs de mobilité active seront séduits par un atout attractif de la résidence *Les Terrasses des Coteaux*. La copropriété est bordée par une allée douce exclusivement dédiée aux piétons et aux cycles.

Paysagée avec beaucoup de soin pour en faire un lieu de vie agréable, elle est ornée d'érables champêtres, de lilas blanc, de saules tortueux, de poiriers pleureurs et de cerisiers du Japon.

C'est une voie privilégiée pour rejoindre chemin faisant la promenade des bords de Marne.

S'épanouir chaque jour au contact de la nature

À l'intérieur comme à l'extérieur, *Les Terrasses des Coteaux* distillent une qualité de vie précieuse. Au sein de la résidence, les jardins privatifs, ornés de cerisiers du Japon et de rosiers, se développent dans l'intimité de haies champêtres. Ils coexistent harmonieusement avec les espaces verts communs, conçus comme des jardins à thème, que les résidents s'approprient à loisir pour se détendre.

Planté de mirabelliers et de cognassiers, le jardin collectif propose un agréable lieu de rencontre et de convivialité entre petits et grands, au même titre que son potager partagé. Des bacs potagers sont installés et permettent aux jardiniers en herbe comme aux plus aguerris de cultiver fleurs, fruits et légumes.





Pour vivre heureux, vivons perchés côté ciel

Les appartements avec spacieuse terrasse multi-orientée sont rares et convoités en environnement urbain.

Les Terrasses des Coteaux vous proposent en attique quelques logements penthouses plaçant le curseur au point culminant de l'exception et de la clarté. Les terrasses panoramiques prolongent et magnifient ces intérieurs grâce à de larges ouvertures. Ce sont de véritables promontoires livrant de tous côtés un panorama sur les toits de la ville.

Depuis ces mètres carrés plein ciel, on profite de bons moments de détente en solo, mais aussi d'échanges avec les autres. Imaginez : prendre le petit-déjeuner en famille le dimanche matin, installer votre chevalet pour peindre au grand air, faire un jeu de société avec vos enfants en fin de journée, inviter des collègues pour un afterwork... Et si vous montiez encore plus haut pour partager plus de bon temps ensemble ?

Des prestations soignées au service du raffinement intérieur

La palette des intérieurs de la résidence *Les Terrasses des Coteaux* s'étend du 2 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. En complément au jardin commun animant le cœur d'îlot, chaque logement bénéficie d'au moins un extérieur privatif, voire de deux pour quelques privilégiés : jardin individuel, balcon, terrasse.

Certains appartements profitent de plans traversants et d'une double orientation aux nombreux avantages : points de vue multiples sur l'extérieur accroissant la sensation d'espace, luminosité maximale en toute saison et ambiances lumineuses différentes au fil de la journée, aération naturelle optimale, confort thermique idéal été comme hiver...





Une résidence où quiétude et quotidien ne font qu'un

Au sein de la résidence *Les Terrasses des Coteaux*, les accès pour les piétons et les véhicules sont judicieusement organisés dans le but de libérer en surface le maximum de place pour le règne végétal. Le bâtiment A est accessible par un porche double hauteur sur la route de Gournay, offrant une vue oxygénante sur le cœur d'îlot.

Opérant une transition douce entre l'animation urbaine et le calme des lieux, le jardin donne accès aux halls B et C. Il est introduit par une allée située sur l'avenue Émile-Cossonneau. Cette voie dessert parallèlement la rampe du parking souterrain. Intégrant deux locaux vélos au premier sous-sol, celui-ci répond pleinement aux besoins de stationnement de cet ensemble immobilier.

Entièrement close, la propriété est dotée d'accès sécurisés afin de garantir aux résidents une parfaite tranquillité.



Des prestations de qualité

Sécurité

- Résidence entièrement close
- Contrôle d'accès par digicode et vidéophone
- 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 des halls d'entrée conçue par l'architecte: revêtement décoratif et miroirs aux murs, carrelage au sol
- Locaux vélos/poussettes



Décoration

- Revêtement stratifié dans l'entrée et le séjour
- Carrelage dans les pièces humides et sols souples dans les chambres
- Faïence murale toute hauteur au pourtour des baignoires et des bacs à douche
- Plan vasque surmonté d'un miroir et d'un bandeau lumineux dans les salles de bains et salles d'eau principales
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds



Confort et maîtrise de vos consommations

- Occultation de toutes les baies en rez-de-chaussée et sur les chambres en étage
- Robinetterie de type mitigeur dans les salles d'eau et salles de bains
- Prise RJ45 (TV/internet/téléphone) dans le séjour et les chambres



Un acteur global de la construction - Promotion immobilière

KALKAN PROMOTION FILIALE DU GROUPE KALKAN

Fort d'une expérience de plus de trente années dans les métiers de la construction et de l'immobilier, le Groupe Kalkan a su se développer, s'implanter et élargir ses domaines de compétences pour devenir un Opérateur Global de la construction. Comptant plus de 250 collaborateurs, les différentes activités du Groupe ont été renforcées par la création de filiales spécialisées garantissant notre professionnalisme et notre savoir-faire.

La Société Kalkan Promotion (filiale du Groupe Kalkan) exclusivement dédiée aux métiers de l'immobilier, réalise différentes Opérations qui se démarquent par une architecture soignée, des prestations qualitatives et le soin particulier apporté à la création d'espaces de vie répondant aux attentes actuelles.

KALKAN PROMOTION : DES ENGAGEMENTS FORTS

Afin de garantir la qualité de nos réalisations ainsi que les meilleures performances énergétiques possibles, l'ensemble de nos programmes répondent aux normes, certifications et labels en vigueur. Soucieux des enjeux d'aujourd'hui et de demain en terme de qualité de vie et de préservation des énergies, nous proposons à nos clients des logements à Haute Qualité Environnementale et répondant aux Réglementations Thermiques en vigueur (régulièrement actualisées en vue d'optimiser les niveaux de consommations énergétiques). La préservation de notre environnement étant au cœur de nos préoccupations, nous nous entourons de nombreux professionnels en phase construction afin de minimiser l'impact de nos programmes en limitant les émissions de CO2 par l'emploi de matériaux locaux et à faible bilan carbone.

KALKAN PROMOTION : UN ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ

Du premier contact jusqu'à la livraison de votre logement, nos équipes veillent à entretenir un lien privilégié avec vous et vous garantissent un accompagnement personnalisé à chaque étape de votre acquisition. Spécialisés dans la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement, nous vous proposons des logements personnalisables et conçus pour votre confort. Quel que soit votre projet, KALKAN PROMOTION se tient à votre écoute et vous garantit la réussite de votre achat au sein de ses programmes immobiliers neufs.



Un promoteur important de l'immobilier

50 ANS DE SAVOIR-FAIRE IMMOBILIER

Société familiale fondée en 1972 par Olivier Mitterrand, Les Nouveaux Constructeurs s'est imposée comme un acteur de référence dans le domaine de la promotion immobilière. L'expertise et la solidité du groupe reposent sur plus de 80 000 biens livrés, en habitat collectif et individuel, ainsi que sur la commercialisation et la construction de 700 000 m² de bureaux.

UNE PRÉSENCE À L'ÉCHELLE NATIONALE

Nos agences sont historiquement implantées au cœur des plus grandes métropoles. Proches du terrain, nos équipes travaillent main dans la main avec les acteurs publics et les collectivités locales pour vous proposer un patrimoine pérenne : des projets immobiliers à l'architecture de qualité sur des emplacements rigoureusement sélectionnés pour vous offrir bien-être, proximité et accessibilité.

NOTRE MISSION, VOUS ACCOMPAGNER DURABLEMENT

Cet engagement, nous le prenons quotidiennement vis-à-vis de vous, que ce soit dans le cadre de l'acquisition d'une résidence principale, secondaire, ou d'un investissement immobilier locatif. Depuis le premier contact jusqu'à la livraison de votre logement, et même au-delà, nos équipes sont à vos côtés. Vous pouvez compter sur un suivi personnalisé basé sur l'écoute, la transparence et la confiance.

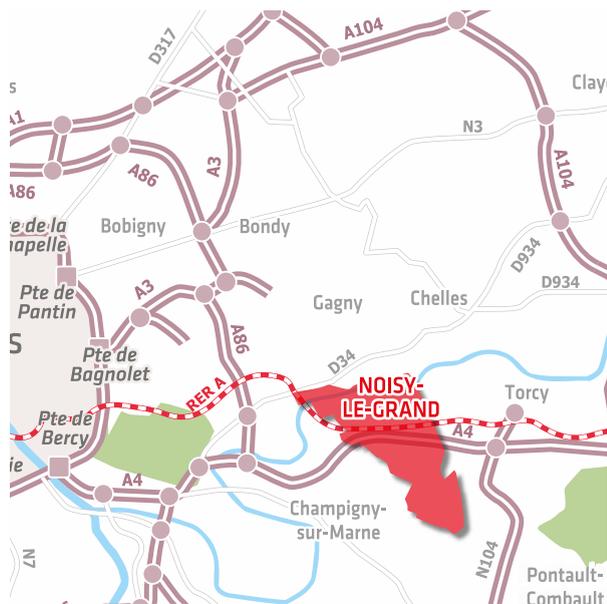
PROMOTEUR RESPONSABLE ET ENGAGÉ

Dans une démarche environnementale globale, tous nos programmes immobiliers sont conformes à la réglementation RE 2020* et certains bénéficient d'engagements supplémentaires : certifications NF habitat / NF Habitat HQE ou BEE / BEE+, E+C-**, Bâtiment Biosourcé et Effinature.

Nous travaillons également au développement de nouveaux usages, tels que les jardins communs avec potagers, les terrasses partagées en rooftop ou les véhicules électriques en autopartage participant ainsi à édifier la ville de demain.

Enfin, entreprise engagée depuis 50 ans, nous apportons notre soutien à des actions de solidarité, comme l'accès à l'éducation pour des enfants défavorisés en France et à l'étranger, grâce à notre fondation « Yara Les Nouveaux Constructeurs ».

* Pour tous les permis de construire déposés à compter du 01/01/2022. ** BEE : Bâtiment Énergie Environnement - Bâtiment à Énergie Positive et Réduction Carbone.



Accès*

EN VOITURE

- La résidence *Les Terrasses des Coteaux* est située à 17 km de la porte de Saint-Mandé via l'A4, sortie n° 10 « Noisy-Richardets Champs-sur-Marne »

EN TRANSPORT EN COMMUN BUS

- Arrêt « Pointe-de-Gournay » à 350 m de la réalisation desservi par les lignes 220, 320 et N34 reliant la gare de Noisy-Champs en 9 min ou la gare des Yvris-Noisy-le-Grand en 17 min

RER

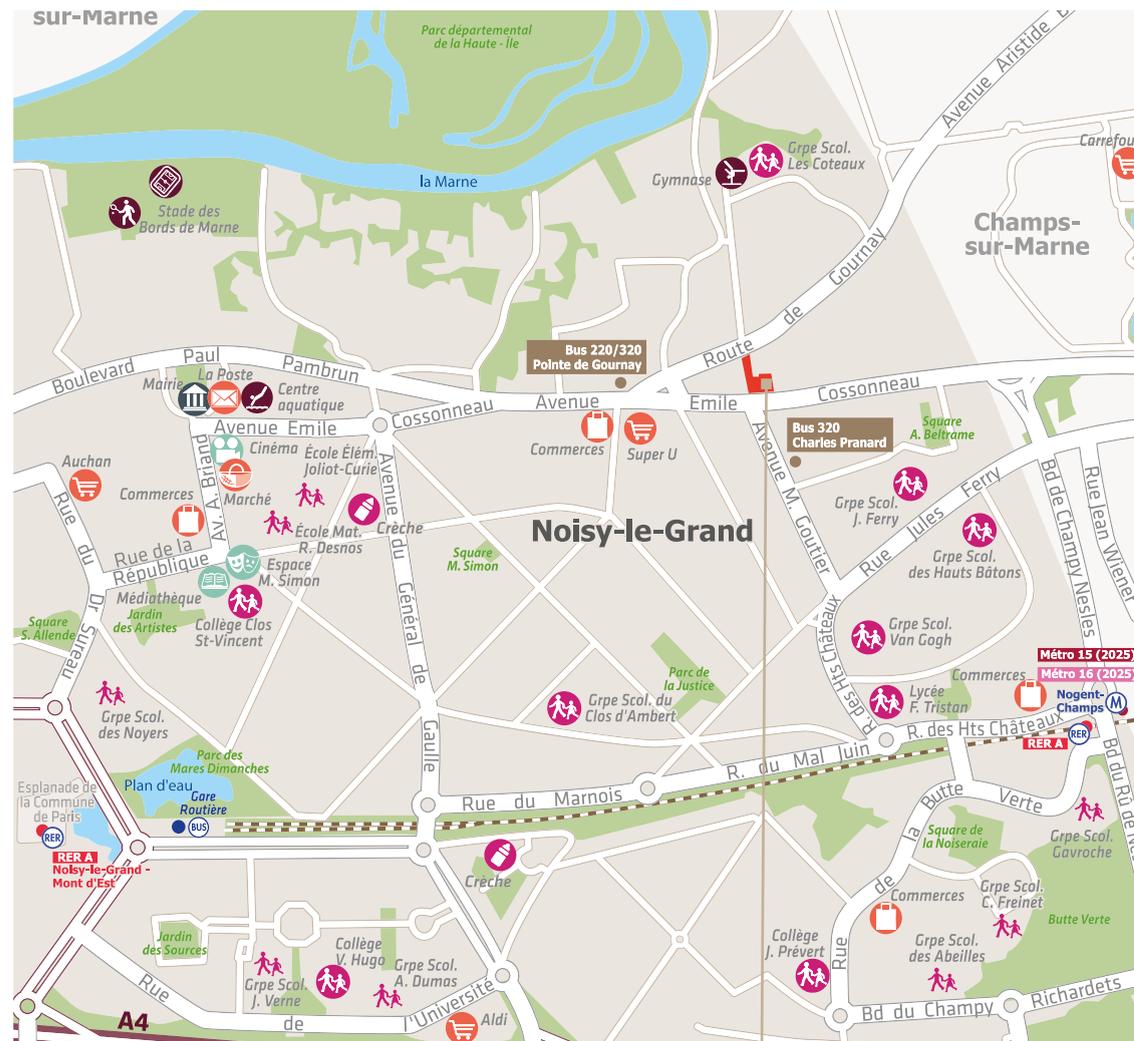
- Gare RER A de Noisy-Champs à 1,7 km reliant la Défense en 33 min
- Gare RER E des Yvris-Noisy-le-Grand à 4 km reliant Paris-Gare-du-Nord Magenta en 35 min

INFO + : La future gare de Noisy-Champs est appelée à devenir fin 2025 un pôle multimodal d'envergure assurant la connexion entre le RER A, les lignes du métro 15 sud et 16 du Grand Paris Express.

AVION

- Aéroport de Paris-Orly à 27,4 km via l'A4 et l'A86
- Aéroport de Paris-Charles de Gaulle à 33,8 km via l'A104

*Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps, societudugrandparis.fr, me-deplacer.iledefrance-mobilites.fr, noisylegrand.fr, epamarne-epafrance.fr



Les Terrasses
des Coteaux