

N o g e n t - s u r - M a r n e



LA CLOSERIE
É M I L I A

Qualité de vie et cœur village



Le Parc Watteau



Le Lac des Minimes



Le Cinéma Royal Palace



Grande-rue Charles de Gaulle



Le Port de Nogent

UNE ADRESSE RECHERCHÉE POUR SON CALME ET SA PRATICITÉ

La "Closerie Emilia" a tout pour séduire le citadin recherchant calme et confort de vie. Ainsi, cette nouvelle réalisation réunit dans un rayon de 750 m² tout ce dont vous avez besoin pour vivre un quotidien pratique et animé. Idéal pour les familles, la crèche départementale Cury se trouve à 8 min à pied, l'école Guy Môquet à seulement 750 m², le collège Antoine Watteau à 6 min² à pied; quant au lycée Édouard Branly, comptez 10 min².



NOGENT-SUR-MARNE, UN IDÉAL DE VIE AUX PORTES DE PARIS

DYNAMIQUE, Nogent-sur-Marne profite du rayonnement économique de Paris, Ivry, Créteil ou encore Marne-la-Vallée.

PRATIQUE, elle possède de nombreux commerces de proximité et toutes les infrastructures scolaires nécessaires aux familles avec enfants, et ce, de la crèche au lycée, ainsi que deux gares RER et des lignes de bus.

ANIMÉE, elle offre à ses habitants une grande variété d'équipements culturels, à l'instar du théâtre La Scène Watteau, du cinéma Royal Palace ou du Pavillon Baltard, et de centres sportifs tels qu'un centre nautique, des courts de tennis ou l'espace David Douillet.

NAUTIQUE, nichée sur les rives de la Marne, la ville dispose d'un Port de plaisance et invite ses habitants à se dépenser lors d'escapades fluviales en kayak ou aviron. Elle possède d'ailleurs le label "Station Nautique de la vallée de la Marne".

SÉDUISANTE, ses pavillons de style Art Nouveau contribuent à entretenir le patrimoine historique nogentais tout comme l'église Saint Saturnin du XII^{ème} siècle, l'Hôtel Coignard et la Maison des Artistes du XVII^{ème}.

NATURELLE, Nogent-sur-Marne possède en plus du Bois de Vincennes de nombreux espaces verts dont le Parc Watteau: construit en terrasse il offre des vues d'exception sur tout le Val-de-Marne.

Une chose est sûre, ici tout est fait pour vous offrir une douceur de vivre sans pareille, à moins de 7 km de Paris!

Côté loisirs, quelques pas suffisent pour rejoindre le cinéma Royal Palace et la Maison d'Art Bernard Anthonioz. Sans oublier le théâtre Watteau et sa programmation variée, distant de seulement 550 m². Enfin, le square Dagobert et le Parc Watteau, tout proches, vous offrent une parenthèse naturelle dans l'animation de la ville. Et pour faciliter vos déplacements, la gare RER de Nogent-le-Perreux idéalement située à 700 m² de cette nouvelle adresse vous permet de rejoindre Paris-Magenta (Gare du Nord) en 21 min².

*Source Mappy. **Source Transilien.

LA CLOSERIE

É M Í L Í A



UNE ÉLÉGANCE NATURELLE

Découvrez une réalisation contemporaine et intimiste, aux lignes fluides et élancées, rythmée par des jeux de volumes et sublimée par des teintes naturelles alternant le blanc, le gris et le brun. La façade, ponctuée de balcons, loggias et terrasses, alterne des jeux de pierre et de brique qui lui confèrent une identité propre.



Dès l'entrée, rue des Héros Nogentais, La Closerie Emilia affiche une élégance singulière avec sa façade et son muret surmonté d'une grille, gage de sérénité. Une succession de jardins permet d'accéder aux deux autres bâtiments. Côté impasse Cabit, le dernier bâtiment, avec ses cascades de terrasses, profite d'un environnement calme et verdoyant en cœur d'îlot.

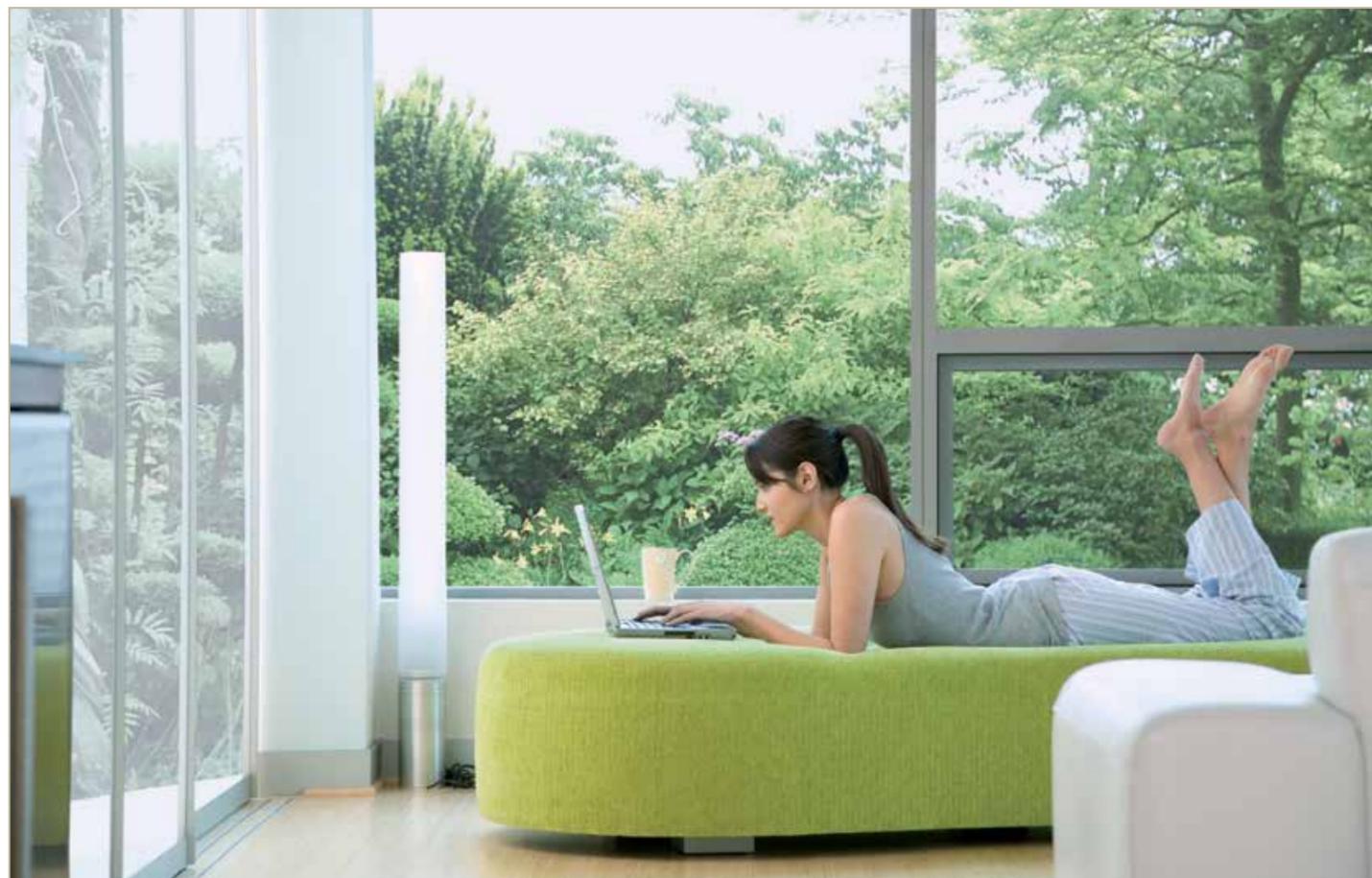


LA CLOSERIE É M I L I A

UN CONFORT INTÉRIEUR QUI SE PROLONGE À L'EXTÉRIEUR

Les appartements, du studio au 5 pièces, offrent de belles surfaces à vivre à l'image de la cuisine ouverte sur le séjour. Les chambres sont spacieuses et certains privilégiés bénéficieront même d'une suite parentale avec salle d'eau

privative. Tout a été pensé pour vous offrir des intérieurs fonctionnels qui s'adaptent aux modes de vie actuels. Enfin, les balcons, terrasses ou jardins privatifs vous invitent à profiter des beaux jours.



Des prestations de qualité

Standing

- Parties communes décorées
- Faïence murale décorative dans les salles de bains
- Vidéophone
- Système de télésurveillance dans l'ascenseur
- Parquet chêne massif ou carrelage dans les pièces sèches

Sécurité

- Résidence entièrement close par une grille ouvragée avec accès protégé par digicode
- Porte palière à âme pleine
- Serrure de sûreté 3 points
- Volets roulants électriques ou coulissants

Fonctionnalité

- Sèche-serviette dans la salle de bains principale
- Chauffage gaz
- Volet ou store sur toutes les baies

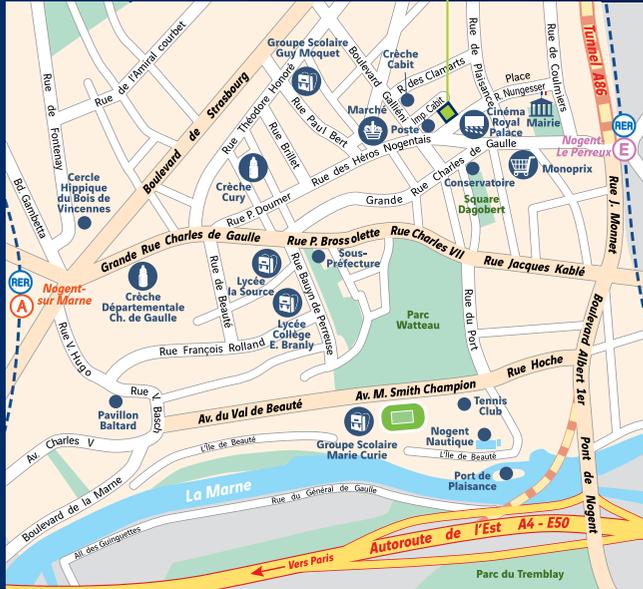
Espace et soleil

- Beaux volumes
- Bonne séparation jour/nuit
- Belles expositions
- Jardins, terrasses ou balcons-loggias
- Environnement verdoyant



LA CLOSERIE

É M I L I A



Accès & Transports

Par la route

De Paris: Prendre l'A4 au Pont de Bercy (direction Metz-Nancy).
Sortie Pont de Nogent.

De Marne-la-Vallée, Disneyland Paris:
Prendre l'A4. Sortie Nogent.
De l'A86: Sortie Pont de Nogent.

Gares RER:

Ligne E station Nogent le Perreux (Paris - Gare du Nord en 22 mn').
Ligne A station Nogent-sur-Marne (Paris - Gare de Lyon en 7 mn').

Deux lignes de BUS:

(114 et 210) partent du terminus de la ligne 1 de métro à Vincennes.
Elles desservent les deux gares RER.
Les lignes 113 et 120 partent de la gare RER A.



CFD, UN AUTRE REGARD SUR L'IMMOBILIER.

Créé en 1993, CFD intervient en Ile-de-France, sur des projets résidentiels et tertiaires. La société conçoit chacune de ses réalisations avec une approche spécifique. CFD remplit sa mission de promoteur par la recherche d'une parfaite adéquation des réponses aux problèmes posés. Promoteur indépendant, CFD cultive sa différence en capitalisant sur une équipe à taille humaine, soucieuse d'apporter les bonnes réponses aux demandes des villes et des acquéreurs.

Espace de Vente :

12, Impasse Cabit
à Nogent-sur-Marne

01 78 05 45 10
www.cfd-immo.com

