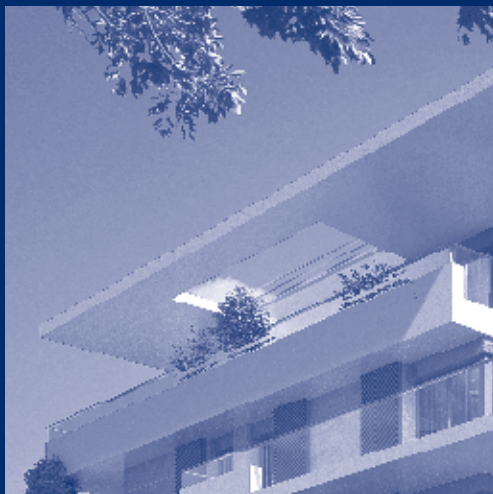
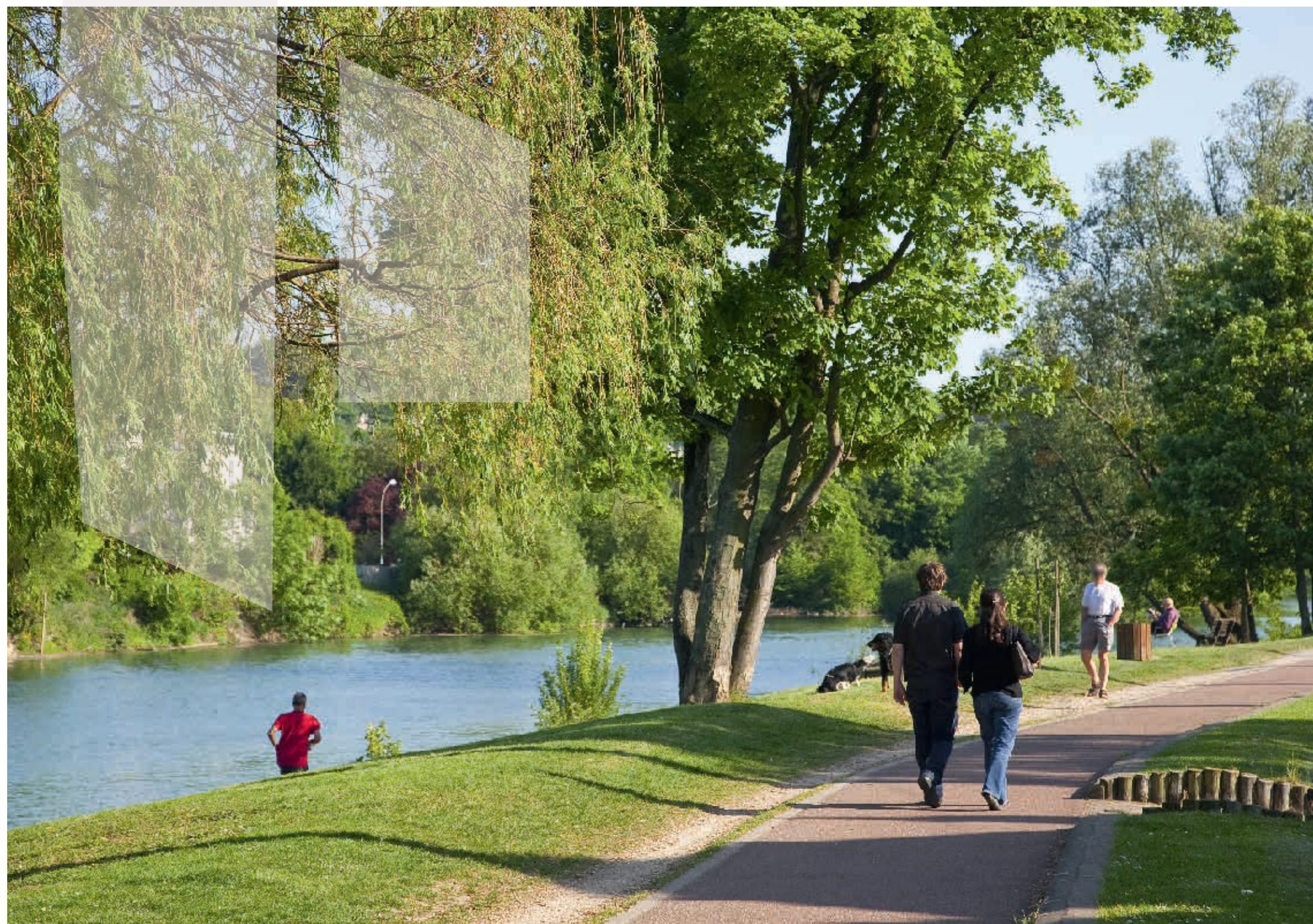


SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS



LES TERRASSES DE
LA VARENNE



SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS, UNE VILLE AU FIL DE L'EAU AU PASSÉ RAYONNANT...

Lovée dans la dernière boucle de la Marne et située à seulement 14 km au sud-est de Paris, Saint-Maur-des-Fossés est une ville verdoyante et paisible qui a su résister à l'agitation parisienne et conserver son âme de bourgade provinciale.

Entre guinguettes et bords de Marne, Saint-Maur-des-Fossés est, depuis la nuit des temps, plébiscitée par de nombreux artistes et intellectuels, comme les impressionnistes. C'est aussi cette ville que Jacques Tati a choisi pour symboliser le foyer préservé de M. Hulot, dans le film

Mon Oncle... C'est dire si la vie y est douce ! Au-delà de ces noms prestigieux, de nombreux artistes contemporains trouvent encore l'inspiration sur les bords de Marne qui ont su conserver tout leur charme.



... UNE VILLE RÉSOLUMENT TOURNÉE VERS L'AVENIR !

Sans se départir de son âme villageoise, Saint-Maur-des-Fossés possède tous les attraits d'une ville moderne.

La politique d'investissement urbain y est très soutenue : crèches, stades, bibliothèques, écoles réputées, conservatoire, théâtres, cinémas, centres de loisirs ont été construits pour satisfaire une population grandissante et de nombreux équipements sportifs ont été réhabilités. La ville encourage les déplacements doux, en témoignent ses nombreuses pistes cyclables qui ont amplement contribué à l'apaisement des circulations.

La qualité de vie qui s'en dégage est exceptionnelle : Saint-Maur-des-Fossés est un véritable havre de paix verdoyant et paisible mais pourtant si proche de la capitale et des pôles d'emplois de l'Est de l'Île-de-France.

Grâce à ses nombreuses lignes de bus et ses 4 gares sur la ligne A du RER, les Saint-Mauriens rejoignent Paris en 4 stations et seulement 20 min*. Pour les automobilistes, Saint-Maur est aussi à proximité immédiate du réseau autoroutier d'Île-de-France avec l'A4 et l'A86, ce qui facilite notamment la desserte des deux aéroports parisiens.

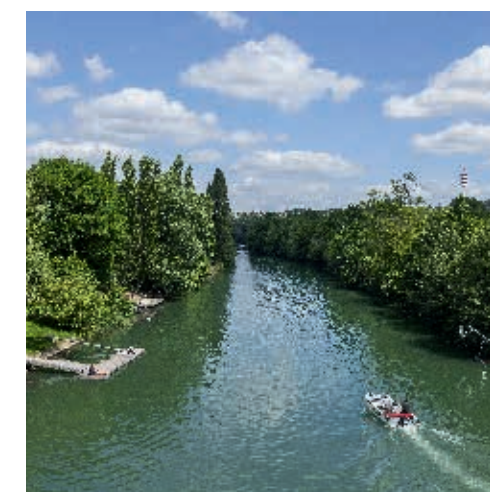


ST-MAUR-DES-FOSSÉS, UNE VILLE VIVANTE AVEC SES NOMBREUX ÉQUIPEMENTS :

Sportifs : 3 centres sportifs, 5 stades, 3 gymnases, 2 piscines et 1 bassin d'apprentissage, 32 courts de tennis, 3 bases nautiques (voile, aviron...) et 1 centre hippique situé à Marolles-en-Brie.

Scolaires : de la crèche au lycée, les établissements scolaires présents sur la commune de Saint-Maur dispensent un enseignement public d'une grande qualité

Culturels : la Ville dispose de nombreux équipements culturels : musée, cinéma, théâtre, artothèque, archives municipales, logithèque, et conservatoire musical forment le cœur de l'offre culturelle de Saint-Maur



LA VARENNE SAINT HILAIRE, UNE ADRESSE PRIVILÉGIÉE, CONJUGUANT À MERVEILLE VILLE ET NATURE.

Saint-Maur-des-Fossés est composée de 8 quartiers villages, conservant chacun leur âme et leur identité, avec leurs petits centres villageois et leurs marchés. Très prisé pour son cadre exceptionnel en bordure directe de la Marne et de ses promenades aménagées situées à seulement 10 min* à pied de la résidence, le quartier de la Varenne est à proximité des jardins du Beach de la Varenne Saint Hilaire, promesse de belles flâneries.

Ici, on profite de la vie au naturel. De nombreuses activités aquatiques s'offrent à vous : pêche, aviron, canoë-kayak... Enfin, de multiples parcs et jardins achèvent d'insuffler un caractère paisible à ce quartier.

Et si le temps semble s'y être arrêté, le quartier de la Varenne Saint-Hilaire bénéficie de tous les commerces et services indispensables à une vie

quotidienne facilitée. Entre son centre-ville et ses nombreux équipements culturels et sportifs, votre vie familiale sera bien remplie.

Ultime privilège, la gare RER A "La Varenne-Chennevières", reliant Paris en moins de 20 minutes*, est à seulement 100 mètres* de la résidence.

HABITER LE JARDIN DES FACULTÉS

- 1 gare RER "La Varenne-Chennevières" à seulement 100 m* de la résidence
- 1 collège
- 1 centre sportif
- 1 parc arboré
- 1 crèche de 60 berceaux
- Des commerces
- 1 parc de stationnement public de 100 places
- 1 résidence pour personnes âgées
- 1 résidence étudiante
- 1 centre aquatique



LE JARDIN DES FACULTÉS, UN ÉCOQUARTIER NOUVELLE GÉNÉRATION POUR UNE QUALITÉ DE VIE INCOMPARABLE !

Au cœur du quartier de la Varenne, bienvenue dans l'écoquartier "Le jardin des Facultés", ambitieux projet placé sous le signe du développement durable, aménagé par Grand Paris Aménagement. Étendu sur 6,5 hectares, dont 1 hectare de parc arboré respectant la biodiversité, ce quartier nouvelle génération laisse une grande place aux circulations douces, aux venelles, aux voies piétonnes et aux vélos.

Imaginé pour offrir un confort incomparable, le Jardin des Facultés est un espace de vie privilégié pensé dans le sens d'un urbanisme à taille humaine et maîtrisé, au service de ses habitants. Ses aménagements paysagers soignés, ses sentes piétonnes et ses agréables petites places feront de cet écoquartier un cocon de bien-être.

La qualité des créations architecturales et paysagères affirmées, crée un environnement propice à toutes les familles, en témoignent les nombreuses infrastructures en son sein : un collège, un centre sportif, une crèche, des commerces, des résidences étudiantes et seniors ou encore un centre aquatique, le tout accessible en quelques pas !

Ce projet d'écoquartier forme un écrin entièrement dédié à la qualité de vie de ses habitants.

C'est dans cette ville conjuguant avec brio la praticité citadine et la douceur de vivre des petites bourgades que PROVINI et CFD IMMOBILIER ont choisi d'édifier leur nouvelle résidence de grand standing : « Les Terrasses de la Varenne ».





UNE SITUATION IDÉALE FACE AU PARC, DES VUES IMPRENABLES SUR LA NATURE

Idéalement située au centre de l'éco-quartier, la résidence « Les Terrasses de la Varenne » possède un emplacement de choix : elle surplombe le Parc arboré des Facultés, véritable poumon vert de l'écoquartier, offrant aux logements des vues imprenables et sans vis-à-vis face à une végétation luxuriante.

Sur son autre flanc, le mail piéton, artère centrale de l'écoquartier délimité par une place arborée et une venelle, propose des commerces de proximité, pour une vie quotidienne toujours plus facilitée. Vous êtes au centre de tout, dans une atmosphère paisible et sereine.

« Les Terrasses de la Varenne » sont composées de cinq petits « immeubles-villas » indépendants de 4 étages seulement. C'est ce côté intimiste et à taille humaine qui offrira sérénité et bien-être à ses futurs résidents. Tout a été mis en œuvre pour favoriser la qualité des liens entre voisins : les parties communes sont lumineuses et aérées, invitant à la détente dès les premiers pas dans la résidence.

LE MOT DE L'ARCHITECTE

Pensé pour s'intégrer dans le paysage urbain qui l'encadre, l'ensemble immobilier « les terrasses de la Varenne », est constitué de 5 volumes « plots » aux lignes épurées et au graphisme contemporain dégageant une sobriété à l'élégance intemporelle et pérenne.

Sublimé par de riches jeux de volumes, mais aussi par les lignes tendues des balcons filants et les « casquettes » qui couronnent chaque immeuble, l'architecture générale est conçue afin de délivrer aux futurs occupants, de nombreux et généreux espaces extérieurs, (balcons et terrasses).

La majorité des logements, proposent quant à eux, des vues exceptionnelles « multi-orientations », sur le paysage environnant et notamment, au sud-est sur les coteaux verdoyants de Chennevières.

Enfin, les jardins qui séparent chaque immeuble forment un prolongement au parc public qui borde l'ensemble immobilier et libèrent des transparences privilégiées depuis le mail commercial, sur ce vaste « poumon vert ».

Richard Sennepin & Patrick Lherbet



UNE ARCHITECTURE CÉLESTE ET SUSPENDUE, VÉRITABLE PARENTHÈSE VERDOYANTE AU CŒUR DE LA VILLE...

Son architecture élégante et aérienne semble arrêter le temps. Sa toiture en porte à faux, ses attiques et ses balcons aux garde-corps transparents, laissant entrevoir de vastes espaces extérieurs, rythment cet ensemble aux lignes épurées, en y apposant une signature contemporaine. Entre volumes simples mais expressifs, la réflexion modulaire de cette création est mise en exergue par des matériaux nobles et de qualité. Ses façades en pierre semi-porteuse rythmées par les menuiseries et panneaux aluminium confèrent à cet ensemble un certain cachet et une identité remarquable.

Les jeux de transparence imaginés sur les garde-corps allient harmonieusement le verre et la pierre pour une écriture architecturale toute en légèreté, offrant une véritable parenthèse dans le paysage de l'écoquartier.

*“ Ô temps, suspends ton vol !
Et vous, heures propices,
suspendez votre cours !
Laissez-nous savourer
les rapides délices des plus
beaux de nos jours ! ”*

Lamartine



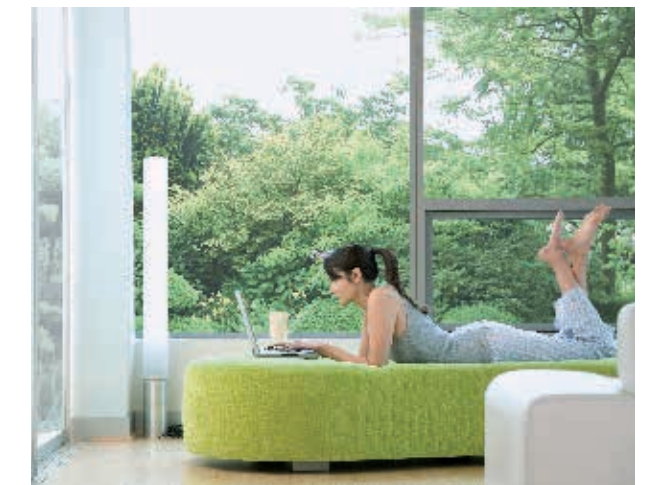
DES APPARTEMENTS MAJESTUEUX, SUBLIMÉS PAR DE GÉNÉREUX ESPACES EXTÉRIEURS



Du studio au 5 pièces, les 65 appartements de la résidence, avec cave et parking, sont particulièrement bien agencés. Ils conjuguent belles pièces à vivre lumineuses et des prestations haut de gamme. Cuisines ouvertes, grandes chambres, dressings ou encore suites parentales pour certains appartements, vous offriront une qualité de vie agréable et fonctionnelle à travers de beaux volumes adaptés aux modes de vie actuels.

À son confort prestigieux, s'ajoutent les attraits de plaisants prolongements extérieurs : jardins, vastes balcons ou loggias, faisant office de véritables pièces en plus, pour profiter des beaux jours. Aux derniers étages, ce sont de vastes et magnifiques duplex d'une centaine de m² qui attendent les résidents. Dominant l'ensemble et agrémentés de terrasses filantes aux multiples orientations, ce sont des privilèges rares en ville.

Dans une démarche éco responsable de développement durable, une attention toute particulière a été portée aux performances énergétiques des logements, promesses d'économies mais aussi d'écologie, offrant un mode de vie responsable. Détenteurs de la norme NF Habitat, ces logements sont l'assurance pour les acquéreurs de jouir d'un habitat de grande qualité : sain, sûr, fonctionnel et confortable.



DES PRESTATIONS INTÉRIEURES DE QUALITÉ

Standing

- Parties communes décorées
- Faïence murale sur tous les murs de la salle de bains jusqu'à 2 m de hauteur
- Parquet chêne massif ou carrelage grès cérame 45 x 45
- Menuiseries aluminium et volets roulants électriques
- WC suspendus (sauf impossibilité technique)

Sécurité

- Vidéophone
- Système de télésurveillance dans l'ascenseur
- Résidence entièrement close par une grille ouvragée avec accès protégé par digicode
- Porte palière à âme pleine
- Serrure de sûreté 5 points
- Volets roulants électriques ou coulissants

Fonctionnalité

- Sèche-serviette dans la salle de bains principale
- Chauffage par pompe à chaleur
- 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



LES TERRASSES DE
LA VARENNE

ACCÈS & TRANSPORTS

Par la route

Paris Porte de Vincennes
en 20 minutes* par l'autoroute A4

Par le RER A

Station La Varenne-Chennevières à
5 minutes* à pied de la résidence :
Gare de Lyon en 20 minutes*



CFD, UN AUTRE REGARD SUR L'IMMOBILIER.

Créé en 1993, CFD intervient en Île-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.



PROVINI, PRÈS D'UN SIÈCLE D'HISTOIRE.

Fondée en 1920, PROVINI était à l'origine une entreprise de construction qui, depuis sa création, a eu comme marqueur fort de son activité l'exigence de qualité. Promoteur-constructeur historique du Val-de-Marne, PROVINI étend aujourd'hui son expertise à la région francilienne. Son équipe hautement qualifiée et pluridisciplinaire dans les domaines du montage d'opérations immobilières, du suivi de chantier et de la commercialisation ont pour objectif principal la recherche de qualité et la satisfaction du client.

01 78 05 45 10
terrasses-de-la-varenne.fr



grandparis
aménagement

UNE CO-RÉALISATION

