





# CHAMPIGNY-SUR-MARNE, *une bouffée d'air sur les hauteurs de Paris*



Au Parc du Plateau, vue imprenable sur Paris avec la Défense et la Tour Eiffel au loin.



Nichée dans une large boucle de la Marne, entourée d'eau et peuplée de verdure, Champigny-sur-Marne offre à ses habitants un cadre de vie paisible et une mobilité servant parfaitement son excellente situation géographique. Riche en projets pour demain, Champigny-sur-Marne, toujours plus attractive, conserve l'atmosphère prisée d'une petite ville au bord de l'eau où il fait bon vivre en famille.



Musée de la Résistance Nationale

À seulement 10 km de Paris, à mi-chemin entre les 2 principaux aéroports d'Île-de-France et au cœur d'un bassin d'emplois fortement dynamisé par le Val Maubuée ou Disneyland Paris, Champigny-sur-Marne offre un cadre de vie qui allie harmonieusement ville et nature.

Avec la Marne qui entoure la commune d'une large boucle, nombreux sont les espaces aménagés au fil de l'eau, propices à la promenade, à l'activité physique et aux loisirs nautiques. Partout dans la ville, de beaux espaces

verts sont des haltes nature très appréciées, comme des îlots de verdure au cœur du quotidien. Riche des services d'une grande ville, le centre de Champigny concentre commerces et équipements avec un Monoprix ou un marché hebdomadaire ainsi qu'une école d'art, un cinéma ou encore une médiathèque, le tout dans l'ambiance inimitable des bords de Marne où l'on vient encore danser dans les guinguettes !

Idéale donc pour son cadre de vie authentique et son





*Proches du centre-ville, des bords de Marne et d'un futur collège, les Hauteurs de Cœuilly profitent du meilleur de Champigny, authentique, verte et dynamique.*

dynamisme sportif et culturel très épanouissant pour les familles, la ville offre également une excellente mobilité vers les grands pôles d'Île-de-France.

Déjà desservie par 2 lignes de RER, une gare SNCF, l'autoroute A4 et de nombreux bus RATP, la ville accueillera bientôt 2 nouvelles gares du super-métro francilien pour des trajets quotidiens toujours plus simples et plus rapides.



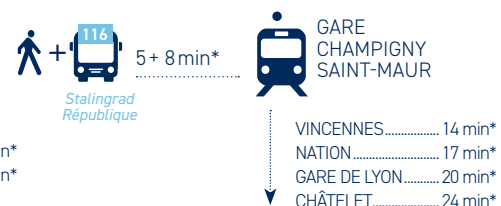
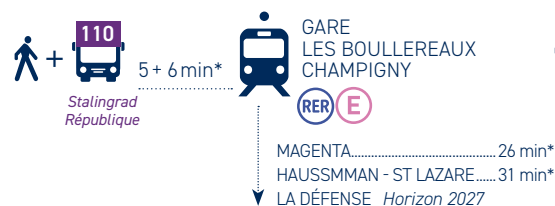
Quelques loisirs de Champigny : cinéma et guinguette

*Des loisirs de qualité, juste à côté :*

- > Stades, gymnases, salles de sport
- > Salles d'escrime, de boxe, de tennis de table
- > Patinoire
- > Court de tennis Nelson-Mandela
- > Base nautique Roland-Bouchier
- > Piscine Auguste-Delaune
- > Golf du parc du Tremblay
- > Écoles d'art plastique, de théâtre, de danse et de musique
- > Cinéma Studio 66
- > Médiathèque
- > Centre culturel Jean Vilar
- > L'Atelier espace créatif
- > Centre de loisirs Jean Goujon



<ul style="list-style-type: none"> <li> Crèche Stalingrad ..... 8 min*</li> <li> Groupe scolaire Politzer..... 8 min*</li> <li> Collège Nelson Mandela (ouverture en sept. 2022) .....à proximité immédiate</li> <li> Collège Lucie Aubrac..... 11 min*</li> <li> Lycée Langevin Wallon par 110 ..... 15 min*</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Accès A4 .....6 min*</li> <li> Accès A86.....8 min*</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Parc du Plateau ..... 7 min*</li> <li>Centre-ville (hôtel de ville, marché Lénine, médiathèque) ..... 10 min*</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Centre Commercial LES LUATS Champigny-sur-Marne.....4 min*</li> <li>Zone commerciale LES ARMOIRIES .. 6 min*</li> <li>Parc du Tremblay et son golf .....7 min*</li> <li>Bois et Château de Vincennes.....9 min*</li> <li>Paris (P<sup>ie</sup> de Bercy) ..... 14 min*</li> </ul>



\*Sources : google.com/maps - ratp.fr - societedugrandparis.fr



## CONFORT 2012, LA MAÎTRISE DES DÉPENSES ÉNERGÉTIQUES

La résidence est construite selon la réglementation RT 2012 qui est pour vous la garantie d'une performance énergétique optimale par la diminution des consommations.

La réglementation implique plusieurs mesures dont une mise en œuvre très soignée de l'ensemble, avec des prestations irréprochables :

- > typologie et orientation des bâtiments pour profiter pleinement de la lumière du jour et réduire les heures d'éclairage,
- > qualité des matériaux de construction,
- > performance de l'isolation afin d'assurer une étanchéité à l'air des bâtiments : double vitrage thermique et phonique avec aussi une attention particulière aux ponts thermiques.
- > chaudière individuelle gaz à condensation.

### DES PARTIES COMMUNES SOIGNÉES

- > Porte de hall équipée d'un lecteur de badges VIGIK et d'une platine vidéophone
- > Ascenseur desservant tous les étages
- > Parking souterrain sécurisé dont l'accès se fait par porte télécommandée
- > Hall décoré
- > Local vélo et espace moto



## UNE ARCHITECTURE 1930

*et un confort très contemporain*

Sur les hauteurs de la ville, face à une maison remarquable en pierre meulière, le programme est pensé pour s'intégrer harmonieusement à son environnement pavillonnaire et verdoyant.

Regroupant 50 appartements du 2 au 5 pièces, il offrira de nombreux espaces extérieurs aux belles vues dégagées, avec jardins en rez-de-chaussée et spacieux balcons et terrasses en étage.

Avec sa toiture végétalisée, sa vingtaine d'arbres et ses jardins verdoyants privés, les Hauteurs de Cœuilly proposent un bâtiment bénéficiant d'une excellente luminosité grâce son l'orientation est/ouest. La plupart des logements maximiseront d'ailleurs cette exposition idéale grâce à un plan traversant des appartements.

L'architecture du projet reprendra l'esprit de la maison remarquable qui lui fait face. Le socle en pierre meulière du bâtiment s'inspire du patrimoine architectural local et l'angle sera traité avec un élément type campanile qui rendra hommage à l'architecture voisine. D'inspiration 1930 avec sa pierre apparente et ses toitures rappelant les pavillons du début du siècle passé, les Hauteurs de Cœuilly offrent tous les avantages et le confort d'une construction récente, conçue dans le respect de normes environnementales strictes qui garantissent un maximum d'économies d'énergie, tout en s'intégrant harmonieusement à son environnement.

Le parc de stationnement souterrain et sécurisé, le local à vélo et l'espace moto garantissent un accès et un confort d'usage aux propriétaires via des ascenseurs qui desservent tous les niveaux.



“  
*Conçue comme une vraie respiration urbaine,  
l'architecture du bâtiment propose des hauteurs  
et des séquences différentes pour rythmer  
la façade et proposer des espaces de respiration  
entre les entités bâties.*







## LUMIÈRE, ESPACE ET GRAND AIR *un confort absolu*

Spacieux et intensément lumineux, la plupart des appartements des Hauteurs de Cœuilly sont traversants. Ouverts sur l'extérieur par de grandes baies vitrées qui vous font profiter de belles vues dégagées, la lumière est une des clés du bien-être de nos intérieurs.

Au cœur de la conception de nos appartements, la grande pièce de vie, chaleureuse et modulable, offre des usages multiples qui permettent de se retrouver et de vivre ensemble dans un lieu plein de convivialité. Cuisine ouverte sur le grand salon, espace détente, coin repas et même bureau pour les jours de télétravail, la surface permet de moduler les aménagements.

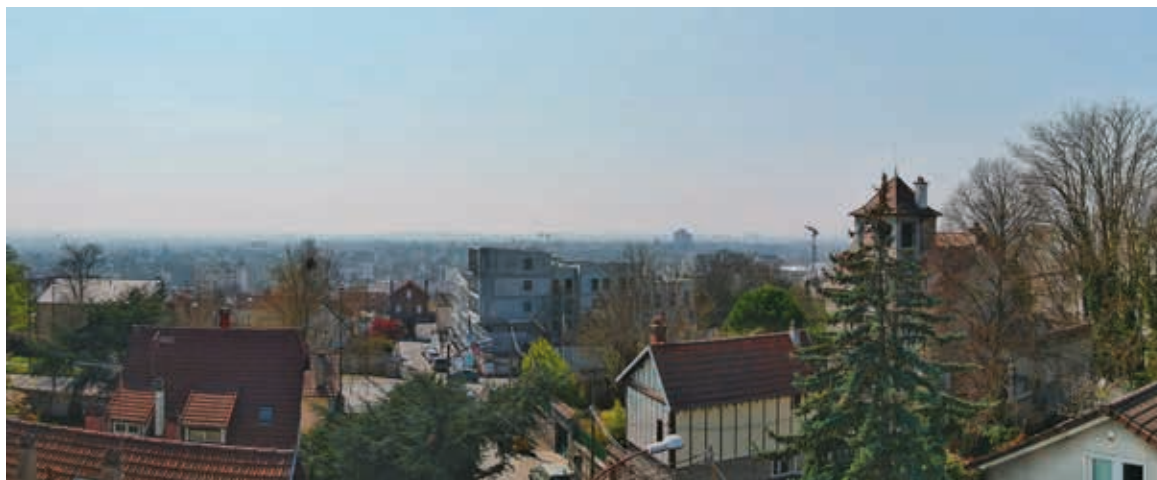
Aux beaux jours, la pièce se prolonge sur un bel extérieur, jardin privé, balcon ou terrasse. À la fois intimes et spacieux, ils sont orientés pour maximiser l'ensoleillement. Salle à manger d'été ou petit potager, ils sont une véritable pièce de vie supplémentaire dès le retour du printemps.



Pensée pour le bien-être et la tranquillité, la partie nuit propose de belles chambres avec des rangements faciles à installer ou déjà prévus dans les recoins inexploités, Avec un soin particulier accordé aux finitions, au choix des matériaux et à la qualité de l'isolation, vous êtes bien chez vous, pour longtemps et en toutes saisons.

*Traversants et lumineux avec des vues dégagées, les appartements bénéficient d'une clarté absolue qui rend l'espace toujours plus vaste.*

*Côté jardin, la noblesse de la pierre en façade offre un cachet supplémentaire aux jardins privés, un atout supplémentaire qui allie charme et verdure.*



### ALLIANCE D'ÉLÉGANCE ET DE PRATICITÉ

- › Revêtement stratifié sur sous couche acoustique dans les pièces sèches
- › Carrelage dans les pièces humides,
- › Peinture blanche,
- › Faïence murale salle de bains et salle d'eau,
- › Salle de bains équipée de baignoire ou bac à douche selon plan, de vasque sur meuble avec miroir, bandeau LED et robinetterie mitigeuse,
- › Emplacement de placard avec porte mélaminé
- › Fenêtres et portes-fenêtres en PVC , double vitrage, équipées de volets roulants en PVC
- › Prises RJ 45 (séjour et chambres).

10 bis -18 rue  
des Hauts de Perreux  
94 350 CHAMPIGNY  
SUR-MARNE



À 10km de Paris, Champigny-sur-Marne profite d'un cadre de vie prisé au bord de l'eau. Avec 2 nouvelles gares du Grand Paris prévues pour 2025, la ville déjà desservie par 2 lignes de RER offrira une mobilité toujours plus grande. Proche de la Marne et du centre, les Hauteurs de Cœuilly profiteront du meilleur de la ville au cœur d'un programme de 50 appartements du 2 au 5 pièces et à l'architecture mêlant charme et verdure.

Edouard DENIS et ses collaborateurs mettent toutes leurs connaissances de la promotion et de la construction à votre service pour votre investissement. Notre credo : la qualité.

### DES INVESTISSEMENTS GARANTIS

Les qualités et les garanties :

- Qualité architecturale dans le respect des spécificités locales,
- Qualité du bâti du gros œuvre à la décoration,
- Qualité de la conception des espaces communs ou privés
- Garantie financière d'achèvement,
- Garantie décennale et respect total des réglementations sous le contrôle d'un bureau de vérification.



WWW.IMMOBILIER-EDOUARDDENIS.COM

0 800 950 750\*

GRUPE **D** Edouard  
Denis