

Vertu'oise





La voie Lamarque, une promenade plantée de 2km qui traverse la ville et relie la gare au centre-ville.

NEUILLY-PLAISANCE,

un air de villégiature à 15 min de Paris

Idéalement située dans l'Est parisien, Neuilly-Plaisance est une ville pleine de charme et d'authenticité. Bordée par la Marne, elle a su préserver le caractère de son joli centre-ville et cultive l'atmosphère accueillante d'un village en ville.

À la fois proche de Paris et de beaux espaces naturels, Neuilly-Plaisance est une ville à taille humaine où il fait bon vivre en famille. Très bien desservie par les bus et le RER A, elle offre une excellente mobilité et permet de rejoindre le cœur de Paris en transport en commun en trajet direct.

Traversée par une coulée verte aménagée en jardin urbain, Neuilly-Plaisance est une ville où la nature est au cœur du quotidien. Véritable corridor écologique à l'abri de la circulation automobile, la voie Lamarque dessert les grands pôles attractifs de la ville, depuis la gare RER et les bords de Marne aménagés, en passant par le centre-ville et jusqu'au très beau parc des Coteaux d'Avron. Cet environnement propice aux loisirs et aux promenades en famille offre à la ville un charme très recherché, très



La mairie au cœur du centre-ville



L'entrée du Parc des Coteaux d'Avron

À pied ou à vélo, vous rejoignez facilement la voie Lamarque et le quotidien prend des airs de promenade. Gare, parc urbain, berges aménagées et centre-ville, tout est à proximité.

complémentaire avec le dynamisme du joli centre-ville. Là sont rassemblés de nombreux commerces, le marché couvert ainsi que les principaux équipements culturels. À quelques minutes du cœur de la ville, la résidence Vertu'Ose permet de profiter du meilleur de Neuilly-Plaisance.

Au bord de l'eau ou au grand vert, la douceur de vivre prend tout son sens, la proximité des commerces simplifie le quotidien, la proximité de la gare également. Et pour les plus jeunes, toutes les écoles, de la maternelle au lycée sont accessibles à pied.



L'une des nombreuses avenues arborées de la ville



Le centre-ville commerçant et fleuri

- Boulangerie.....2 min*
- Centre-ville (mairie, marchés de proximité, brasseries)8-9 min*
- Parc des Côteaux d'Avron..... 7 min*
- Crèche du centre.....7 min*
- École maternelle Paul Doumer ... 11 min*
- École élémentaire Joffre4 min*
- École élémentaire du Centre 8 min*
- Collège Jean Moulin..... 13 min*
- Lycée Charles de Gaulle (Rosny)..... 12 min*
- Lycée Cugnot (Neuilly/Marne)..... 20 min*

- 20 min* GARE DE NEUILLY-PLAISANCE (RER A)
- 20 min* MONTREUIL CROIX DE CHAUX (M 9)
- 127 Eugène Sue
- Accès A86.....6 min*
- Centre commercial Baobab..... 7 min*
- Centre commercial Westfield Rosny 2..... 12 min*
- Paris (P^{te} de Bercy)..... 15 min*

- 116 Boureau Guérinière 13 min* GARE DE VAL DE FONTENAY (RER A, E, P)
- VINCENNES.....4 min*
- NATION.....7 min*
- GARE DE LYON..... 10 min*
- CHÂTELET..... 14 min*
- AUBER..... 16 min*
-
- Vers Magenta / Haussman (RER E)
- PARIS - GARE DE L'EST.....12 min* (RER P)

Des loisirs variés et à proximité

- > Bibliothèque Guy de Maupassant
- > Cinéma le Fauvette
- > École municipale de musique
- > Studio de musique
- > Centre municipal d'action sportive et culturelle
- > Stade municipal
- > Courts de tennis
- > Aire de street workout
- > Gymnases
- > Piscine municipale
- > Terrains sportifs des bords de Marne
- > Aires de jeux du parc de Côteaux d'Avron
- > Prairie des petits planteurs
- > Mur d'escalade



Les nombreux balcons et terrasses offrent une vraie respiration au quotidien tandis que les jardins privés sont des trésors de verdure, eux-aussi très prisés en région parisienne.

DES LIGNES DOUCES *inspirées du courant Art Déco*

À quelques pas du centre-ville, la résidence Vertu'Ose est un bel ensemble contemporain regroupant 27 appartements proposés du studio au 4 pièces et 2 maisons individuelles, chacune de 4 chambres. Implanté en retrait de la rue, le programme sera bordé de larges espaces verts plantés et arborés.

Située au croisement de la rue de la Marne et de l'avenue du Maréchal Joffre, l'extrémité du terrain sera entièrement aménagée en jardins pour adoucir l'angle créé par les 2 rues. Ainsi, dans un souci d'harmonie et de cohérence globale, l'avant du bâtiment collectif affichera des lignes courbes, toutes en rondeur qui participeront elles-aussi au réaménagement de l'angle du terrain. Véritable signal architectural, le bâtiment fait penser à la proue d'un navire et les balcons d'inspiration art déco profiteront d'une exposition optimale, captant un maximum de luminosité.

Le bâtiment s'élève ainsi en R+3 et les hautes baies vitrées élancent la façade tout en offrant la promesse d'appartements eux-aussi baignés de lumière. Vaste parking souterrain, ascenseur allant jusqu'au sous-sol, espaces extérieurs pour la majorité des logements



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
- > Local vélo



et jardins privés, accès sécurisés, les prestations du programme allient confort, praticité et verdure.

Coté avenue du Maréchal Joffre, 2 maisons de 5 pièces avec jardin complètent ce nouveau lieu de vie et s'intègrent harmonieusement dans l'architecture du programme. Contemporaines et bâties en R+2, elles affichent en façade des matériaux similaires au bâtiment collectif fait de brique et d'enduit minéral avec des teintes allant des tons pierre au blanc.



CONFORT RT2012, 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.



EXTÉRIEURS, INTÉRIEURS *des espaces contemporains tout confort*

Vastes, lumineux et chaleureux, nos intérieurs sont conçus pour offrir des lieux de vie où le confort est roi. Offrant de beaux extérieurs sous la forme de balcon, terrasse ou jardin privatif, ils sont parfaitement pensés pour nos modes de vie contemporains.

Dans la grande pièce de vie, place à l'espace et aux usages multiples. Salon, espace repas, coin bureau ou cuisine ouverte, la surface de la salle principale permet de nombreux aménagements. Toute la famille a la place de se retrouver. Les chambres, bien isolées, sont propices au repos. Jusqu'à 2 chambres sont disponibles dans les appartements, 4 dans les maisons individuelles dont une grande suite parentale.

De la place pour de nombreux rangements, surfaces bien adaptées aux usages de chaque pièce, la clé du bien-vivre dans nos intérieurs réside aussi dans leurs nombreux espaces extérieurs. Sur le balcon ou au jardin, vous profiterez de surfaces à vivre supplémentaires grâce à des espaces intimes et facilement aménageables.

*Baignée de lumière, la pièce de vie s'ouvre
pleinement sur l'extérieur par
de hautes baies vitrées et aux beaux jours,
dehors et dedans ne font plus qu'un.*



ALLIANCE D'ÉLÉGANCE ET DE PRATICITÉ

- › Appartement : Revêtement stratifié sur sous couche acoustique dans les pièces sèches et cuisine (si ouvertes sur séjour) - carrelage dans les pièces humides dont cuisine (si fermée)
- › Maison : carrelage en RDC et pièces humides - parquet strat dans les pièces sèches en étage
- › Peinture blanche,

- › Faïence murale salle de bains,
- › Salle de bains équipée de baignoire ou receveur à douche selon plan, de vasque sur meuble avec miroir, bandeau LED et robinetterie mitigeuse,
- › Fenêtres et portes-fenêtres en PVC, double vitrage, équipées de volets roulants en PVC
- › Prises RJ 45 (séjour et chambres).

Vertu'Ose

16-20 rue de la Marne
et 4 avenue du Maréchal Joffre
93 360 NEUILLY-PLAISANCE

À seulement 20 min de Paris, Neuilly-Plaisance est une ville à taille humaine, authentique et pleine de charme. Tout proche du centre-ville, dans un quartier résidentiel et calme, la résidence Vertu'Ose est un programme contemporain aux lignes art déco regroupant 27 appartements disponibles du studio au 4 pièces ainsi que 2 maisons individuelles de 4 chambres avec jardins privés.

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*

GROUPE **D** Edouard
Denis