



SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS | 94

## DOUCEUR DE VIVRE AU FIL DE L'EAU

---



### CONSTRUIRE UNE RELATION FIDÈLE, UNIQUE ET DURABLE

---

**Maîtrise et développement de l'habitat : une philosophie, un engagement.**

Dans la société d'aujourd'hui, être propriétaire de son logement est la réalisation d'un projet de vie.

C'est pourquoi nous nous efforçons de mettre en place tout ce qui est en notre pouvoir pour vous permettre d'acquérir un logement et de vous constituer un patrimoine.

---

**NOUS NE VENDONS  
PAS DU RÊVE,  
NOUS CONSTRUISONS  
LES VÔTRES**



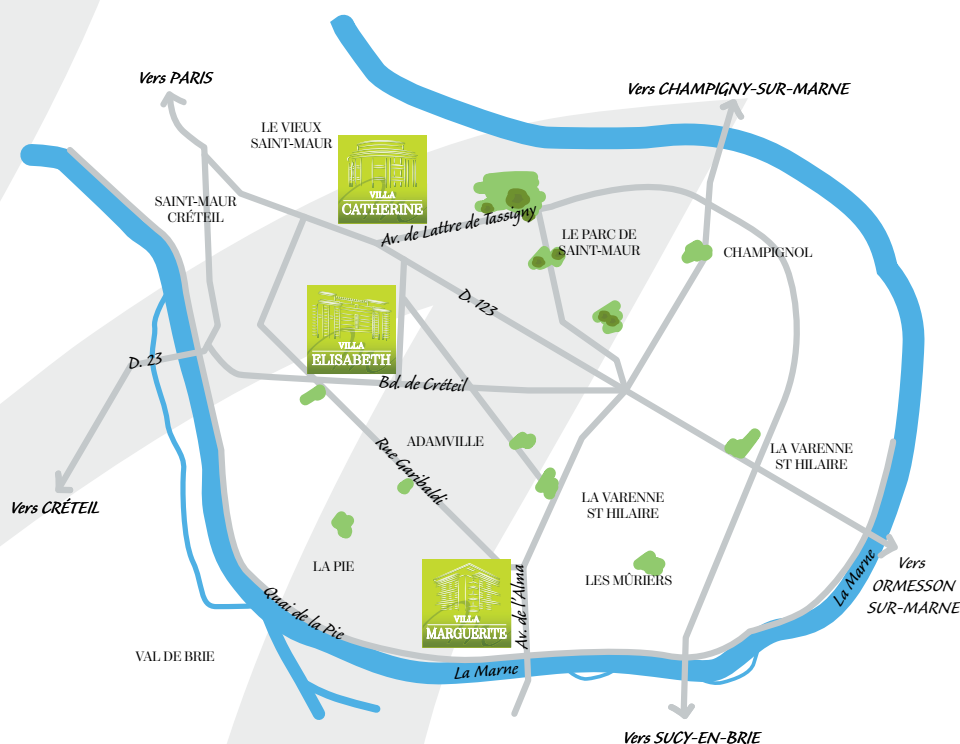
## 3 ADRESSES À SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS

Un cadre résidentiel, des quartiers ayant gardé la mémoire des villages d'antan, un très bon niveau d'équipements, un patrimoine naturel de qualité... Saint-Maur-des-Fossés vous réserve un environnement à l'équilibre entre vitalité, authenticité et dépaysement... à moins de 10 kilomètres de Paris !

Le vert de ses squares et jardins, du parc de détente et de loisirs du Tremblay ou encore des allées ombragées du bois de Vincennes tout proches, font de Saint-Maur-des-Fossés un lieu de résidence recherché.

Le bleu de la Marne avec ses îles, ses guinguettes et ses restaurants au fil de l'eau, ses paysages et balades appréciées des flâneurs comme des joggeurs, **les résidences Médicis** n'en sont jamais loin : **Villa Catherine** est à 800 m du quai du Parc, **Villa Marguerite** et **Villa Élisabeth** à respectivement 10 minutes à vélo et 4 minutes à pied de la promenade de la Pie...

La qualité d'un emplacement étant le premier critère de valeur d'un bien immobilier, **les résidences Médicis** s'invitent dans votre parcours de vie.





Architecte : Marc ROQUETA



L'art de vivre  
en centre-ville

## PLUS QU'UNE ARCHITECTURE, UNE SIGNATURE

C'est dans le quartier « Le Parc », en lisière du Vieux Saint-Maur, que vient s'inscrire **Villa Catherine**. Voisine d'une belle demeure bourgeoise, la propriété se situe **en face de la gare RER A**.

Son architecture néoclassique de belle facture s'affirme tel un signal à la croisée de l'avenue de la Tourelle et de l'avenue de Lattre de Tassigny : façades lumineuses ennoblies de pierres de taille, corniches ouvragées soulignant l'attique en retrait avec séquences en zinc de coloris quartz et de spacieuses terrasses.

Posée en retrait du domaine public derrière une élégante grille, **Villa Catherine** privilégie les orientations à l'ouest, au sud et à l'est, gage d'ensoleillement. Elle révèle en rez-de-chaussée des jardins privatifs et des massifs fleuris.

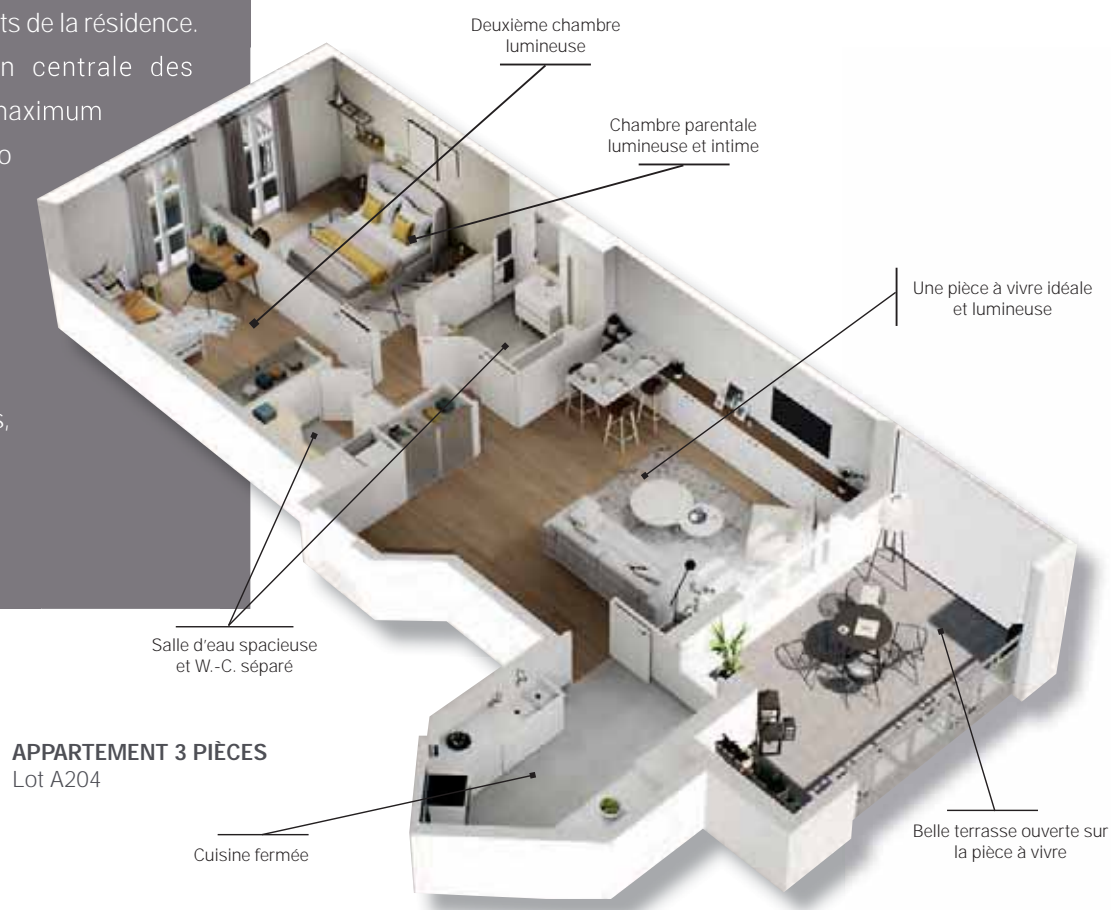


Deux halls d'entrée répartissent les appartements de la résidence.

La distribution centrale des parties communes permet d'allouer un maximum de volume aux intérieurs déclinés du studio cosy au 4 pièces familial<sup>(1)</sup>. Une grande majorité d'entre eux bénéficient d'une double exposition optimisant la luminosité en toute saison, d'une cuisine ouverte ou fermée (selon les plans). L'art de vivre se prolonge à l'extérieur par de profondes loggias, de spacieuses terrasses plein ciel.

(1) Dans la limite des stocks disponibles

## DES INTÉRIEURS CONÇUS POUR VOTRE BIEN-ÊTRE



### L'ESSENTIEL À PORTÉE DE MAIN

- Gare RER A - Le Parc de Saint-Maur - à 50 m
- Squares Victor-Basch à 500 m et Émilie-Tillion à 800 m
- Lycée d'Arsonval à 1 km - Groupe scolaire « Les Tilleuls » et collège « Le Parc » à 1,5 km, école maternelle à 600 m
- Hôtel de ville, marché Diderot (jeudi et dimanche matin), commerces, restaurants, supermarchés
- Gymnase Henri-Pathé, stade Adolphe-Chéron, tennis club VGA, piscine et centre sportif Pierre-Brossolette
- Médiathèque Germaine-Tillion



Architecte : Marc ROQUETA - illustrations : Denis Barçon



Une résidence  
proche de la Marne

## MODERNITÉ ET TRADITION AU DIAPASON

Au point de rencontre de l'avenue de l'Alma et de l'avenue des Perdrix, entre les quartiers de La Pie et des Mûriers, **Villa Marguerite** prend place à seulement 350 m de la Marne.

Afin de s'intégrer au mieux dans son environnement, ce projet d'orientation contemporaine s'inspire de l'architecture de la ville.

La composition est harmonieusement rythmée par des séquences en parement de briques gris perle. Elles habillent l'angle de la résidence, certains balcons, ainsi que l'attique en retrait ménageant de spacieuses terrasses, ombragées par une casquette en débord.

Entièrement clôturée sur son périmètre, la réalisation bénéficie de jardins paysagers et d'un espace vert d'ornement en cœur d'îlot.



Lumière, volume, confort, fonctionnalité, sécurité... Telles sont les qualités de vie au sein de **Villa Marguerite**. Du 2 au 4 pièces<sup>(1)</sup>, la résidence propose

des configurations variées satisfaisant toutes les envies d'habiter ! Un grand nombre de logements à double orientation privilégient majoritairement le sud et l'est. Les cuisines sont fermées ou ouvertes sur le séjour (selon les plans), les chambres sont dotées de placards, la salle de bains est complétée par une salle d'eau pour les appartements 4 pièces. Sans oublier les prolongements extérieurs offrant de véritables espaces de détente à l'intimité préservée.

(1) Dans la limite des stocks disponibles

## DIALOGUE PARFAIT DE L'INTÉRIEUR ET DE L'EXTÉRIEUR



## SI PROCHE DE L'ESSENTIEL

- Arrêts de bus « Alma » à 65 m
- Promenade de la Pie à 300 m
- Micro-crèche « Les Reinettes des Chérubins » à 500 m
- Groupe scolaire des Mûriers à 900 m, école et collège privés Montessori bilingues à 350 m, collège Louis-Blanc à 160 m, lycée François-Mansart à 500 m
- Marché des Mûriers à 950 m (mardi et vendredi matins)
- Piscine Caneton à 1,2 km, médiathèque Germaine-Tillion à 1,5 km, conservatoire, théâtre à 1,6 km et cinéma « Le Lido » à 1,7 km.





Architecte : Marc ROQUETA - illustrations : Denis Barçon



Un havre de paix  
au cœur des commerces

## ACCENT CONTEMPORAIN POUR UNE RÉALISATION DE CARACTÈRE

Au 71-73, boulevard de Créteil, **Villa Élisabeth** offre une nouvelle partition architecturale dans le quartier d'Adamville et la commodité de 2 commerces en rez-de-chaussée.

Une sélection de matériaux de qualité confère à son écriture contemporaine un caractère résidentiel : parement de pierres sèches naturelles, revêtement en pierre dans les étages, l'ensemble ponctué de gracieuses corniches.

Côté ciel, l'attique en retrait est habillé d'un parement de briques gris perle. Il parachève en beauté la composition d'ensemble par une pergola en métal laqué jouant des effets d'ombres et de lumière.

À tous les niveaux, loggias, balcons et terrasses complètent agréablement le confort des intérieurs. Se développant en T, **Villa Élisabeth** libère sur l'arrière de beaux jardins privatifs avec terrasse, dessinés avec soin et délimités par des haies vives.



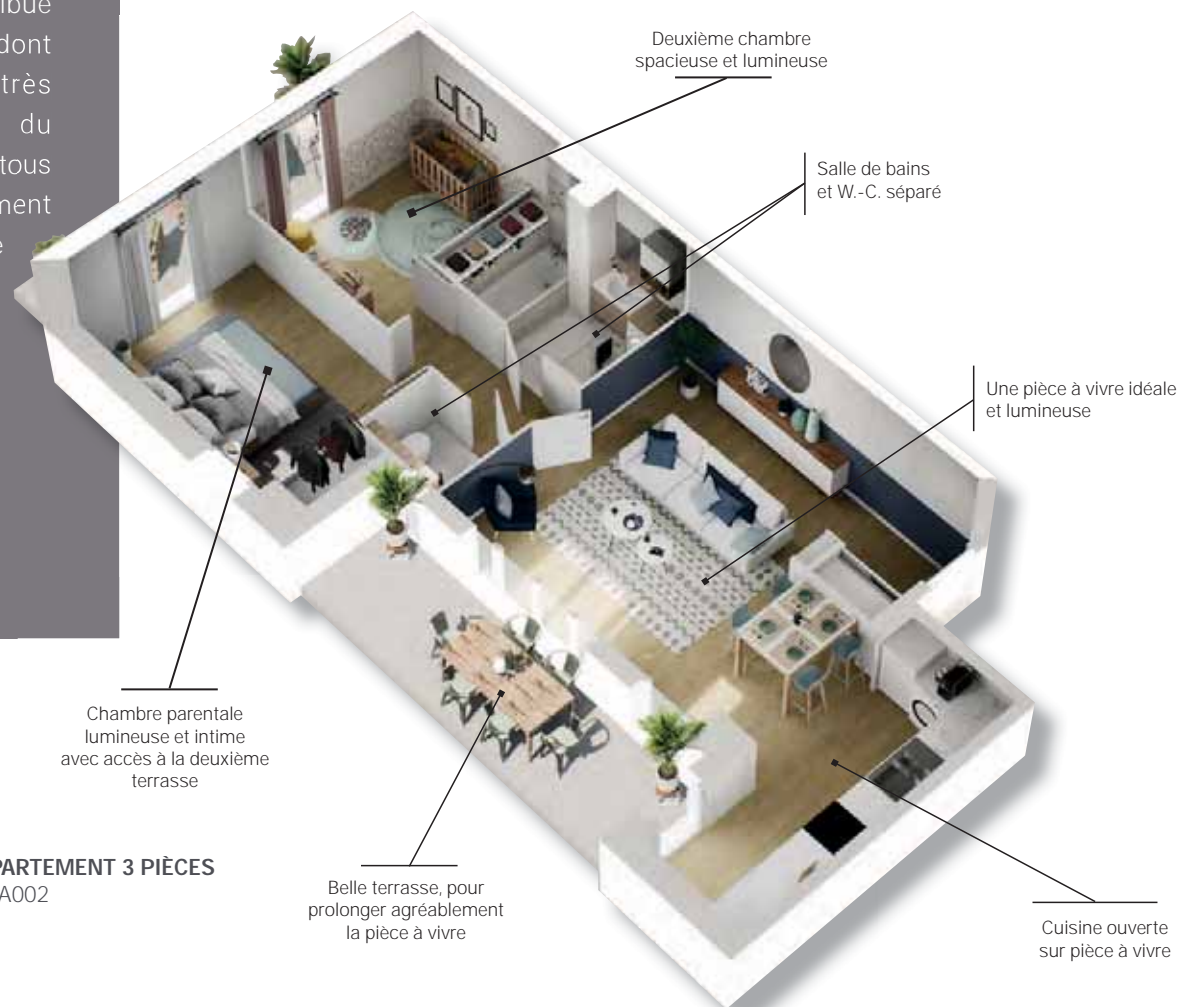
## LE CHOIX PAR EXCELLENCE DE CET APPARTEMENT QUI VOUS RESSEMBLE



Le hall d'entrée de la **Villa Elisabeth** distribue des appartements dont la typologie est très diversifiée. Allant du studio au 5 pièces<sup>(1)</sup>, tous

reflètent les grands principes actuels d'agencement intérieur : omniprésence de la lumière, cuisine ouverte sur le séjour, côté nuit organisé autour d'un dégagement. Se distinguent aussi des logements d'exception avec deux terrasses en attique exposées plein sud pour certains et doubles exposition pour d'autres. Des aménagements fonctionnels améliorent les usages au quotidien : salle de bains et salle d'eau, 2 WC indépendants (selon les plans).

(1) Dans la limite des stocks disponibles



**APPARTEMENT 3 PIÈCES**  
Lot A002

## SI PROCHE DE L'ESSENTIEL

- Arrêts de bus « Théâtre de Saint-Maur » à 180 m
- Squares Émile-Zola à 350 m, des Deux Lions à 230 m et Jules-Ferry à 600 m
- Crèches des Deux Lions à 350 m
- Groupe scolaire Diderot à 600 m, collège Pierre de Ronsard à 600 m – Lycée François-Mansart à 1,6 km
- Marché couvert d'Adamville à 350/400 m (mercredi et samedi matins).
- Commerces, restaurants, supermarchés à proximité
- Théâtre à 850 m, cinéma « Le Lido » à 280 m, médiathèque Germaine-Tillion à 600 m et conservatoire à 800 m.





## VOTRE CADRE DE VIE S'EMBEILLIT

Nous proposons des appartements dotés d'un large choix de typologies et d'expositions. L'ensemble des prestations est sélectionné avec soin, l'exigence étant axée sur le confort et la sécurité accompagnés d'un objectif d'intimité et d'épanouissement. Cette philosophie du bien-être est aussi servie par des équipements récents de grande qualité et synonymes de tranquillité pérenne.

### Le privilège de finitions soignées

Les résidences sont accessibles par un sas protégé par un Digicode® et la porte intérieure par un vidéophone. Les halls d'entrée sont soigneusement réalisés : carrelage en grès cérame au sol, enduit décoratif, peinture et miroirs sur les murs. Les aménagements extérieurs sont composés de surfaces engazonnées et paysagères.

## PRESTATIONS DE QUALITÉ RÉPONDANT À LA RT2012

## TOUTES LES NUANCES DU CONFORT

- ▶ Menuiseries extérieures en aluminium pour Villa Catherine et Villa Élisabeth, en PVC plaxé pour Villa Marguerite avec double vitrage isolant, ouvrant à la française ou oscillo-battantes, selon les plans
  - ▶ Volets roulants électriques
  - ▶ Garde-corps en acier laqué
  - ▶ Revêtement de sol en parquet massif ou contrecollé dans les chambres, entrées et séjours.
  - ▶ Carrelage en grès cérame pour les pièces humides.
  - ▶ WC suspendu (selon la résidence)
  - ▶ Parking en sous-sol
  - ▶ Salles de bains équipées d'un meuble vasque avec miroir surmonté d'un bandeau lumineux, ainsi que d'un radiateur sèche-serviettes. Robinetterie chromée dotée d'un limiteur de débit
- L'installation et les équipements électriques des appartements sont pensés pour une vie pratique et selon la norme NF C 15-100 :
- ▶ Prise RJ45 dans le séjour et dans toutes les chambres
  - ▶ Sonnette et vidéophone

## LE CHOIX DE LA SÉCURITÉ

- Vidéophone et Digicode®, portes palières blindées, résidences entièrement clôturées, vitrage à retardateur d'effraction pour les appartements en rez-de-chaussée.
- Parking en sous-sol protégé par une porte basculante à télécommande

## BIEN-ÊTRE AU QUOTIDIEN

- Conception fonctionnelle des parties communes de la résidence
- Isolation acoustique de haut niveau entre les appartements
- Isolation thermique conforme à la RT 2012 assurant un confort parfait, été comme hiver
- Système de ventilation régulée Hygro B dans chaque appartement pour une meilleure qualité de l'air ambiant

## MAÎTRISE DES DÉPENSES

### Économies d'énergie

- Consommation d'énergie normalisée certifiée conforme à la RT 2012 par une étude thermique
- Chauffage et production d'eau chaude sanitaire par chaudière individuelle à gaz
- Fenêtres et portes-fenêtres équipées de double vitrage thermique

### Contrôle de la consommation d'eau

- Équipement sanitaire certifié NF
- Double chasse avec économiseur d'eau dans les toilettes
- Mitigeurs avec limiteur de débit sur les appareils sanitaires

### Contrôle des dépenses de charges

- Durabilité de la construction
- Éclairage par détecteur de présence dans les parties communes



UN LOGEMENT CERTIFIÉ  
NF HABITAT À CHACUN  
DE NOS CLIENTS

Un logement certifié NF Habitat est un logement qui répond à un cahier des charges exigeant et qui représente, pour vous, des bénéfices concrets au quotidien pour vous apporter qualité de vie, maîtrise des consommations, sécurité et confort.

L'exigence de cette certification tournée vers l'avenir se traduit par notre engagement dans la qualité de la conception et de la construction de votre logement et du service délivré.

*La certification NF Habitat est délivrée par CERQUAL Qualitel Certification, organisme certificateur de l'Association QUALITEL.*

# SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS

Une ville active à l'esprit village

Presqu'île lovée dans une boucle de la Marne, Saint-Maur fait partie de ces villes d'Île-de-France convoitées par les entreprises comme les particuliers recherchant un cadre de vie prisé et apaisant à proximité de la capitale.

Jouissant de quelque 49 ha d'espaces verts, la « ville aux 8 villages » conjugue un niveau d'équipements modernes avec le charme préservé d'une bourgade provinciale. Les familles trouvent de nombreux établissements scolaires publics ou privés allant jusqu'aux lycées, ainsi qu'un large choix d'activités pour s'épanouir. L'offre culturelle est de qualité : théâtre, médiathèque, 2 cinémas, conservatoire...

Encourageant la pratique sportive, la commune met à disposition de nombreuses installations parmi lesquels 2 piscines, 3 bases nautiques, 3 centres sportifs, 3 gymnases et un centre hippique. Son tissu économique est riche de plus de 1 300 commerçants et de 9 marchés.

À sa facilité d'accès par l'A4 et l'A86 s'ajoute la présence de 4 gares RER A, et son attractivité sera encore décuplée en 2025 avec la gare de Saint-Maur Créteil qui accueillera la ligne 15 Sud du Grand Paris Express (Pont de Sèvres à 28 minutes).



Hôtel de Ville



Notre-Dame du Rosaire



Bords de Marne

## UNE NOUVELLE PAGE DE VOTRE VIE S'OUVRE À SAINT-MAUR



### ► ACCÈS ROUTIERS :

Depuis Paris-Porte de Bercy à 26 minutes (11,2 km) via l'A4

### ► TRANSPORTS EN COMMUN :

#### RER

4 stations de RER A sur la commune dont la gare « Parc de Saint-Maur » desservant la gare de Saint-Maur Créteil en 4 minutes, Paris-Gare de Lyon à 18 minutes et Châtelet-Les Halles à 21 minutes.

**Villa Catherine** est à proximité immédiate de cette station et **Villa Élisabeth** à 12 minutes à pied (900 m). **Villa Marguerite** étant à 12 minutes de bus de la gare de Saint-Maur Créteil.

#### BUS

##### Villa Catherine :

- Arrêt « Parc Saint-Maur » à 2 minutes à pied (180 m) – Lignes 107 (École vétérinaire de Maisons-Alfort <-> Saint-Maur-La Pie) et 317 (Hôtel de ville de Créteil <-> Nogent-le-Perreux RER)

##### Villa Marguerite :

- Arrêt « Alma » au pied de la résidence - Ligne 111 reliant la gare de Saint-Maur Créteil en 12 minutes

##### Villa Elisabeth :

- Arrêt « Beaujeu » à 5 minutes à pied (250 m) – Ligne 112 (Château de Vincennes <-> La Varenne – Chennevières RER) desservant la gare de La Varenne – Chennevières RER en 16 minutes
- Arrêt « Théâtre » à 5 minutes à pied (250 m) – Ligne 317 (Hôtel de ville de Créteil <-> Nogent-le-Perreux RER) desservant la gare RER A « Parc de Saint-Maur » en 4 minutes

#### AVION

- Aéroport de Paris- Orly à 23 minutes (15,5 km) via la D86 et l'A86

Temps indicatifs, sans circulation. Sources : Google Maps, Vianavigo, Société du Grand Paris, ville de Saint-Maur



RENSEIGNEMENTS & VENTE  
**01 86 95 26 36**  
[www.mdh-promotion.com](http://www.mdh-promotion.com)