

# Villa FLORA

FONTENAY-SOUS-BOIS

–  
94

UNE RÉFÉRENCE  
LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS



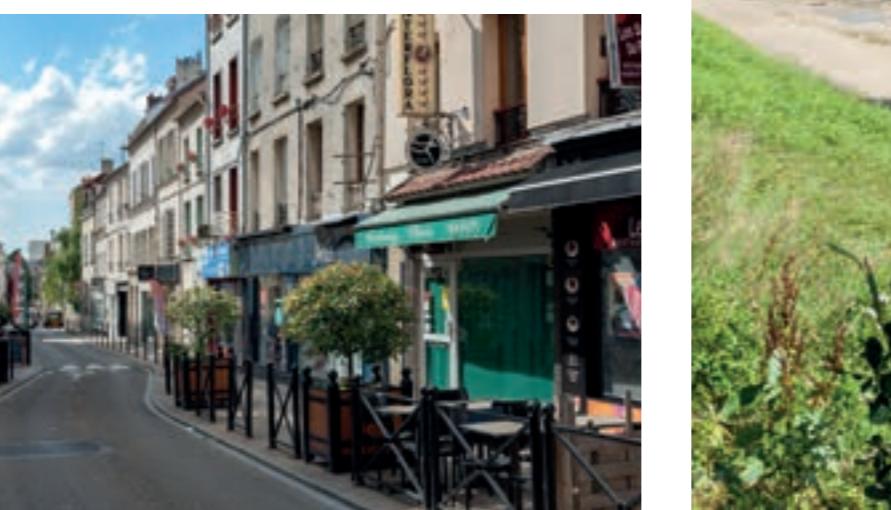
Dans un environnement cossu, à proximité immédiate du Bois de Vincennes

## Fontenay-sous-Bois Belle provinciale à l'échelle humaine

À 3 km à l'Est de Paris, entre Nogent-sur-Marne et Vincennes, Fontenay-sous-Bois a préservé un caractère provincial tout en se dotant des atouts d'une ville moderne.

Desservie par le RER A et par un maillage routier efficace, la 6e ville du Val-de-Marne suscite l'intérêt conjoint des familles et des entreprises. Ses habitants trouvent à leur service une large palette d'équipements culturels (espace Gérard Philippe, salle Jacques Brel, cinéma « Kosmos » etc) et de loisirs (piscine, patinoire ...). Le charme du centre historique avec la vénérable église de Saint-Germain l'Auxerrois et l'ancienne mairie coexiste en harmonie avec les réalisations d'artistes et de graffeurs célèbres à découvrir au fil des rues de la commune... et faisant de Fontenay-sous-Bois l'une des plus belles galeries de Street Art à ciel ouvert d'Île de France.

Au 93/95 rue des Trois Territoires, à 10 mn de vélo du centre-ville, Villa Flora a le privilège de se situer à toute proximité du Parc des Beaumonts, en lisière de Vincennes et de ses très emblématiques bois et château. Le quartier résidentiel « Les Parapluies » compte de nombreux lieux d'intérêt : square et ludothèque des Parapluies, gymnases Delaune et Léo Lagrange, la Halle Roublot... Les établissements scolaires sont rapidement accessibles : groupe scolaire Jules Ferry à 12 mn à pied, la crèche des Naclières et le collège Joliot Curie à 8 mn en voiture ou 10 mn en bus.



Élégance classique  
et influences  
contemporaines à  
l'unisson

Villa Flora accueille derrière ses façades 28 appartements du 2 au 5 pièces. La résidence se compose de 2 bâtiments de 3 niveaux avec attique. S'accordant avec le vocabulaire architectural alentour, ils s'affirment dans un registre classique teinté de modernité, signé 2AD Architecture. En élévation, la réalisation conjugue harmonieusement trois éléments : un socle campé par un parement de pierres de coloris naturel ; un corps de bâtiment formé de trois étages courants, marqué verticalement par une alternance de pierre et d'enduit clair ; un dernier étage en attique habillé de zinc libérant des terrasses d'agrément et couvert d'un toit terrasse végétalisé. Des éléments architecturaux (balcons, corniches, serrureries) participent pour leur part à rythmer horizontalement la composition ou à souligner la variété des percements.

*Point plus :*

Disposant chacun de leur propre hall d'entrée, les 2 volumes sont érigés sur un parc de stationnement privé d'un niveau. Celui-ci comprend 31 places, dont plus de 50% pré-équipées pour l'installation ultérieure de recharges électriques.





### Un agréable cœur paysager

Implanté en retrait de la rue des Trois Territoires derrière un élégant mur en ferroviaire, le premier volume de *Villa Flora* intègre, sous un passage couvert, la rampe d'accès au sous-sol et l'accès piétons. Le second volume, en cœur de parcelle, libère quant à lui les espaces verts partagés et les jardins privatifs du rez-de-chaussée. Une percée visuelle ménagée depuis la rue des Trois Territoires fait profiter le promeneur d'un point de vue sur ce cœur d'îlot végétalisé. Il conjugue un cheminement minéral, des pelouses arborées, des massifs colorés ainsi que des haies intimisant les terrasses d'agrément. Au-delà de l'agréable perspective qu'il offre depuis les étages supérieurs, il est, dès les beaux jours, un havre de quiétude.



Savourez l'art de  
vivre à ciel ouvert

La majorité des appartements de *Villa Flora* s'ouvre sur une « pièce » à l'air libre à l'image des envies de leurs occupants : balcon, jardin, terrasse...

Au dernier niveau de la résidence, l'appartement prend des allures de villa sur le toit avec une multi-orientation propice à tirer bénéfice toute l'année de la lumière naturelle et des apports solaires. Les grandes baies vitrées accentuent la sensation d'ouverture et d'espace tout autant que la respiration visuelle. La spacieuse terrasse ceinturant le logement offre à ses propriétaires des m<sup>2</sup> en plus à aménager en salle à manger d'été, jardin suspendu ou salon plein ciel... Véritable espace d'intimité sous le signe de la détente en famille ou de la convivialité entre amis !





## Des prestations de qualité

### Économies d'énergie et maîtrise de la consommation :

- Chaudières individuelles gaz
- occultation de toutes les baies
- Thermostat d'ambiance
- Robinets thermostatiques

### Confort et Sécurité :

- Résidence entièrement close
- Accès des halls commandé par digicode et vidéophone
- Porte de parking télécommandée par émetteur
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points horizontaux A2P
- Système Vigik
- Ascenseurs sécurisés par un digicode ou clé pour l'accès au sous-sol
- Parking en sous-sol

### Des prestations intérieures de qualité :

- Vidéophone dans l'entrée
- Parquet dans les pièces sèches
- Carrelage grès émaillé au sol dans les pièces humides
- Faïences agrémentées d'un listel dans les salles de bains
- Robinetterie de type mitigeur dans les salles de bains
- Meuble vasque surmonté d'un miroir et d'un bandeau lumineux dans les salles de bains et salles d'eau
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds
- RJ45 (téléphone / internet / télévision) dans le séjour et les chambres
- Chape isophonique
- Sèche-serviettes dans les salles de bains et salles d'eau

### Parties communes

- Décoration des halls d'entrée et parties communes conçue par un décorateur ou architecte
- Locaux vélos/poussettes

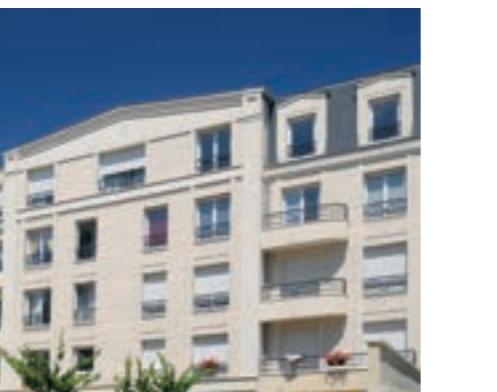
## Exemples de réalisations dans le Val de Marne



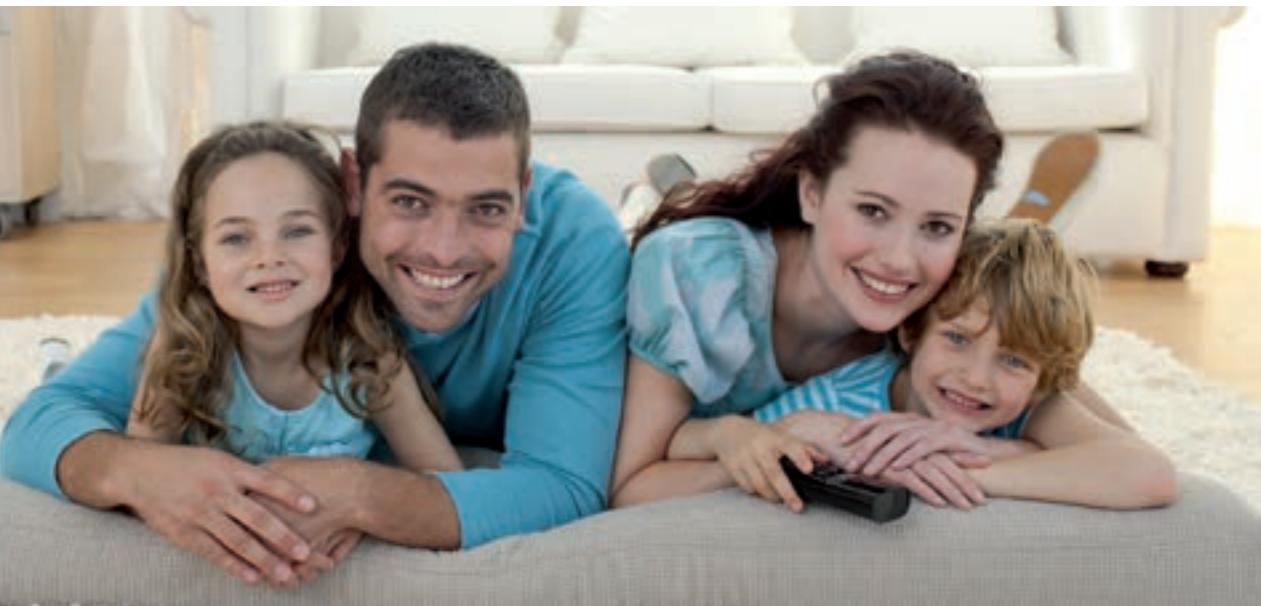
Côté Ville - Le Perreux  
Architecte : Lionel de Segonzac



L'Orée du Bois - Limeil-Brévannes  
Architecte : Arc Arne



Les Chartreuses - Charenton-le-Pont  
Architecte : 3AM



Une présence européenne

Depuis plus de 45 ans, la société Les Nouveaux Constructeurs est un acteur important de la promotion immobilière en France ainsi qu'en Allemagne et en Espagne. Forte de cette expérience, la société a conçu et livré plus de 80 000 maisons et appartements de qualité. Depuis 2006, Les Nouveaux Constructeurs est cotée en bourse sur NYSE-Euronext Paris (compartiment B) et fait partie de l'indice SBF 20.

### Des équipes implantées localement

Proches du terrain et de nos clients, nos équipes, implantées localement, bénéficient d'un savoir-faire et d'une expérience reconnus dans le secteur immobilier. Les Nouveaux Constructeurs, en collaboration avec ses partenaires, œuvre pour réaliser des projets immobiliers de qualité, pérennes et bien intégrés au tissu urbain existant. Engagés dans une démarche environnementale globale, nos programmes immobiliers respectent les normes de la réglementation thermique RT 2012. L'entreprise attache un soin particulier aux économies d'énergie en visant des performances encore plus élevées sur certains projets, notamment par le biais du label Passivhaus.

### Votre projet au cœur de nos préoccupations

L'acquisition d'un appartement ou d'une maison est un acte engagé dans une vie. Pour mener à bien votre projet et faire de l'investissement un lieu qui vous ressemble, nos collaborateurs vous accompagnent depuis le financement jusqu'à la livraison de votre logement.

## Un promoteur important de l'immobilier



## Accès \*

### EN VOITURE

Accès depuis l'A86 (Sortie 19 « Fontenay-sous-Bois ») à 20 mn (5 km)

Porte de Vincennes à 14 mn (3 km) via la D220

### EN TRANSPORT EN COMMUN

#### BUS

10 lignes de bus desservent la ville de Fontenay-sous-Bois

- Arrêt « Hector Malot » (ligne 124 et navette) à 4 mn (300 m) dessert le château de Vincennes en 14 mn, la gare RER de Fontenay-sous-Bois en 10 mn

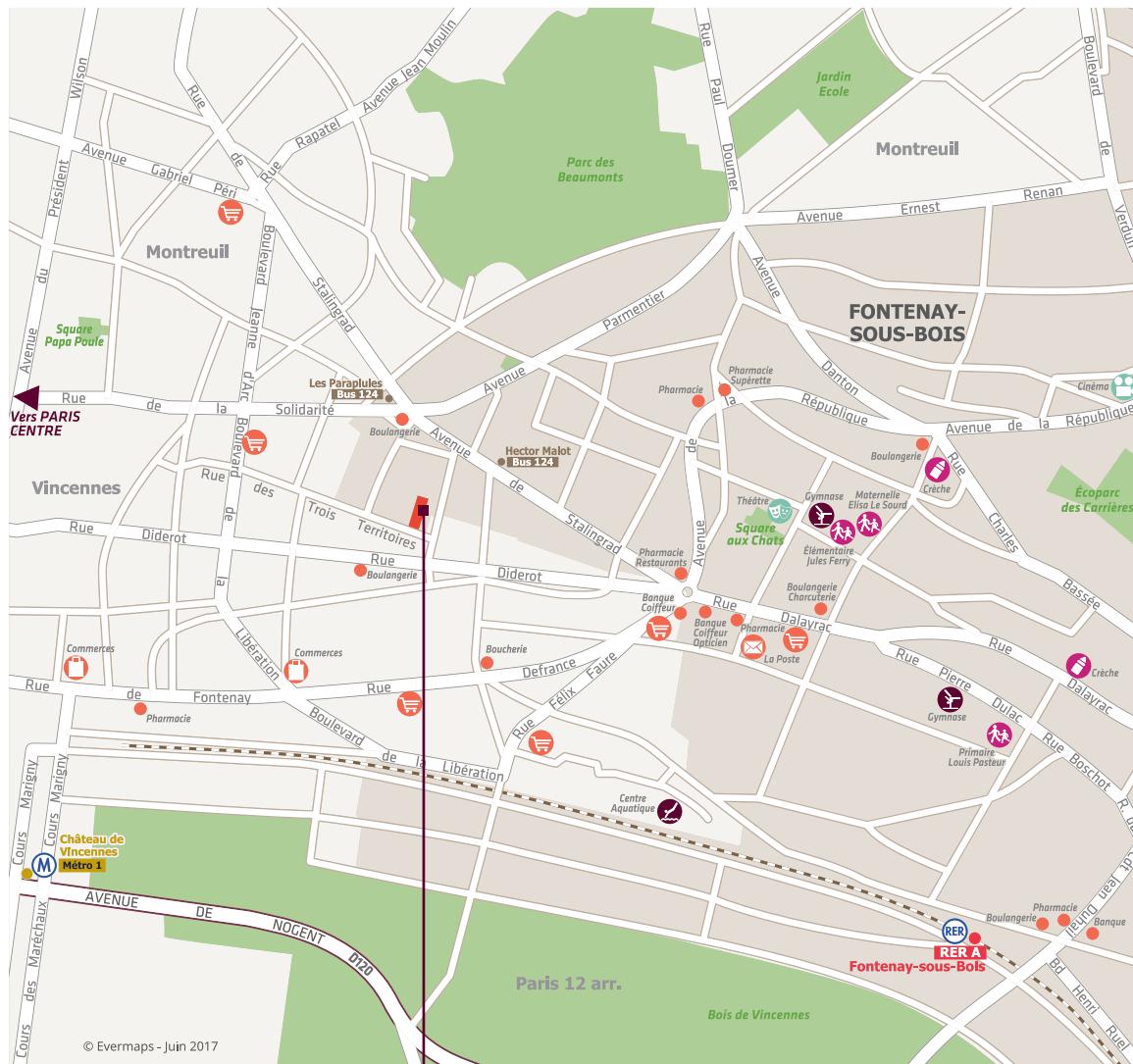
#### TRAIN

- Gare RER A de Fontenay-sous-Bois à 7 mn dessert La Défense en 23 mn, la gare de Lyon en 9 mn
- Gare RER A et E Val-de-Fontenay à 15 mn dessert Marne-la-Vallée Chessy en 26 mn, Paris-Saint-Lazare en 19 mn

#### INFO +

Dans le cadre du Grand Paris Express, la gare de Val-de-Fontenay est également appelée dans un avenir proche à être en correspondance avec la ligne 1 du métro et le tramway T1.

\* Temps indicatif - Source : Google Maps, RATP



# Villa FLORA

0 805 405 485

Service & appel  
gratuits

LNC.fr

LES NOUVEAUX  
CONSTRUCTEURS