

# Villa du Golf

94 - Champigny-sur-Marne



Le parc du Tremblay, un espace vert d'une superficie de 73 hectares



Champigny-sur-Marne,  
Le bonheur au Fil de l’eau et  
aux portes de Paris

À seulement 11,4 km de la porte de Bercy, et à environ 5 km à l’Est du bois de Vincennes, Champigny-sur-Marne vous invite à couler des jours heureux. Nichée dans une boucle de la Marne, elle affiche toutes les qualités d’une ville active qui respire le bien-vivre.

À cette situation enviable, Champigny-sur-Marne ajoute un indéniable confort de déplacement : accès rapide à l’A4 et à l’A86, important réseau de bus, RER A et E. Les futures\* lignes 15 Sud et 15 Est du Grand Paris Express viendront accroître l’hyperconnectivité du territoire. Cette attractivité vaut à la commune une belle vitalité économique : plus de 11 000 entreprises\*\* y sont installées.

La ville est également animée par une belle dynamique associative. Un large panel d’activités est au service de l’épanouissement de tous : 3 médiathèques, 4 écoles d’art, 2 centres culturels, cinéma, 10 gymnases, 3 stades, piscine, dojo, patinoire, golf, etc. Et même une base nautique ! En centre-ville, le marché trihebdomadaire de la place Lénine participe à la convivialité locale à grand renfort de produits frais.

Que demander de plus à Champigny-sur-Marne ? De beaux espaces de nature ? La ville peut compter sur l’appui indéfectible des berges de la Marne. Et s’y ajoutent 2 poumons verts très prisés : le parc départemental du Tremblay, dédié à la pratique sportive, et le parc du Plateau avec ses aires de jeux, ses jardins à thème, ses jolies vues sur la tour Eiffel et le Sacré-Cœur. Ici, vous allez pouvoir cultiver votre bien-être sans modération !

\* Horizon 2025 - source : [societedugrandparis.fr](http://societedugrandparis.fr)  
\*\* Source : [parisestmarnebois.fr](http://parisestmarnebois.fr)



Votre atout majeur : vivre à  
côté d’un écrin de verdure !

Pour apprécier la qualité de vie offerte par Champigny-sur-Marne, *Villa du Golf* est l’adresse idéale : en lisière de Joinville-le-Pont et à seulement 200 m du parc du Tremblay. Imaginez... 73 ha de nature presque à votre porte pour vous oxygéner en toute liberté...

Envie de changer de décor ? À 6 min à bicyclette, les bords de Marne sauront vous dépayser le temps d’une balade. Au quotidien, vous avez accès à 2 supermarchés et aux commodités essentielles (boulangerie, banque, pharmacie...) dans un rayon de 1 km : pratique pour les courses de dernière minute ! La crèche Jean Effel à 100 m et le groupe scolaire Maurice Denis à 750 m facilitent la vie des parents actifs. Les adolescents rejoignent le collège Cécile et Henri Rol-Tanguy, les lycées Louise Michel ou Langevin Wallon en 5 min à vélo. Côté loisirs, toutes les envies sont comblées dans les 2 km : stade René Rousseau, piscine Auguste Delaune, dojo Roger Ginet, patinoire, école d’arts plastiques, centre culturel Jean Vilar, etc.

Au pied de la réalisation, différentes lignes de bus vous conduisent rapidement au RER A ou au RER E. À l’horizon 2025, la future gare des lignes 15 Sud et 15 Est du Grand Paris Express, à 1,3 km de la réalisation, boostera aussi la mobilité de chacun.



## Une belle architecture à la Française, ennoblie par la pierre de taille

Prenant place avenue du Général-de-Gaulle, *Villa du Golf* témoigne d'une insertion particulièrement réussie, respectueuse de l'esprit des lieux. L'écriture néoclassique soignée et élégante de cette réalisation a été imaginée par l'agence Synthèse Architecture. Elle est fidèle à l'image de son quartier, connu pour être l'un des plus convoités de la ville.

Le projet est mis en valeur par une palette chromatique raffinée de tons clairs et naturels, ainsi que des matériaux qualitatifs. En figure de proue : une pierre de taille semi-porteuse conférant à la résidence noblesse et caractère. Chaque élément de composition reflète une démarche environnementale visant la pérennité de l'ouvrage : garde-corps en serrurerie anthracite, volets battants en bois, combles à la Mansart en ardoise animés de lucarnes...

Le volume est rythmé par des balcons, des loggias et des terrasses dans un jeu de retraits et d'avancées bien orchestré. Chaque étage participe à donner sens et cohérence à cet ensemble immobilier de très belle facture.





### Voir la vie en vert côté jardins !

Accueillant un commerce sur l'avenue, *Villa du Golf* compte également un porche donnant accès au hall d'entrée, et livrant une perspective sur le cœur d'îlot paysager. Ici, en façade arrière, le volume s'abaisse d'un étage et se développe en T pour ceinturer la résidence d'un cordon verdoyant très ressourçant. Les occupants du rez-de-chaussée ont le privilège de privatiser l'espace libéré grâce au parking aménagé sous l'emprise de la réalisation.

Dès les beaux jours, ils savourent pleinement les agréments de leur jardin individuel. Arborés et tapissés de pelouse, ceux-ci sont intimisés en limites séparatives par des haies panachées, mêlant les essences persistantes pour garantir un écran végétal permanent. Cet écrin de quiétude à ciel ouvert offre un tête-à-tête quotidien avec la nature. Il dépose sous les fenêtres des résidents un spectacle vivant et animé de floraisons, de changements de couleurs de feuillages, au fil des saisons.







## Belvédères de rêve au Firmament

Majoritairement tournés vers le Sud, l'Est ou l'Ouest, et jouissant même pour certains d'une double exposition, les appartements de *Villa du Golf* sont généreusement abreuvés de lumière. Tous ont la chance de communiquer avec un prolongement extérieur, ouvrant l'horizon des intérieurs.

Dans ses derniers niveaux, la résidence réserve à quelques privilégiés la faveur de superbes terrasses, en communion avec le ciel et les toits de la ville. Vous prendrez plaisir à aménager ces mètres carrés en plus à votre image : aire de jeux pour faire la joie des enfants, coin solarium avec chaises longues pour la détente des grands, larges balconnières pour cultiver votre passion du jardinage et bénéficier d'un cadre ressourçant à contempler toute l'année depuis le séjour... Laissez libre cours à votre imagination !



## Des prestations soignées au service du raffinement intérieur

La palette des intérieurs de *Villa du Golf* s'étend du studio cosy au 5 pièces à vocation familiale. Ces espaces de vie sont fonctionnels et personnalisés, afin de vous offrir tout le confort requis. Imaginez de beaux volumes, habillés par des matériaux de grande qualité choisis avec soin, qui révèlent toute leur élégance. La générosité des vitrages assure bien-être et apport solaire passif permettant de réaliser des économies d'énergie.

Tous les logements tirent parti d'un extérieur privatif, conçu comme le prolongement de l'habitation : jardin individuel, balcon, loggia, terrasse. Nombreux sont également les appartements à profiter d'une double orientation cumulant les avantages : clarté maximale en toute saison limitant le recours à l'éclairage artificiel, ambiances lumineuses différentes au fil des heures, optimisation de l'aération naturelle, sensation d'espace accrue grâce à différents points de vue sur les environs.







Une belle entrée en matière  
dans votre nouveau chez vous

« Nous avons préconisé pour *Villa du Golf* un hall d'entrée conjuguant modernité et tradition, à l'image de l'architecture néoclassique soignée de la réalisation. Nous avons ainsi opté pour un dallage imitation carreaux de ciment. Ce modèle se distingue par un motif barocco chic à l'ancienne, revisité dans un esprit assez contemporain, et mêlant des tons brun foncé, beige et gris. Son contour est souligné par un liseré noir apportant une note de finition très couture.

Encastrées dans un mur en bois de coloris wengé, les boîtes aux lettres sont éclairées par 3 spots en laiton satiné. Ce matériau dialogue harmonieusement avec celui de la suspension que nous avons choisie pour illuminer l'ensemble. Réalisée en laiton brossé à la main, elle propose une déclinaison moderne et élégante du chandelier, tout en faisant écho par ses rondeurs et ses formes courbes aux dessins du revêtement de sol. Les autres murs, dont un orné d'un grand miroir accroissant le sentiment d'espace, sont, pour leur part, habillés avec raffinement et sobriété par un grès cérame de tonalité écru. »

Solveig Tønning – Architecte d'intérieur  
Atelier 1.2.3 Couleur



# Villa du Golf

Plan de masse de la résidence



## Des prestations de qualité

### Sécurité

- Résidence entièrement close
- Contrôle d'accès par digicode et vidéophone
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points A2P\*
- Parkings en sous-sol
- Porte de parking télécommandée
- Système Vigik
- Ascenseurs sécurisés pour l'accès sous-sol

### Décoration

- Parquet contrecollé dans les pièces sèches
- Carrelage grès émaillé au sol dans les pièces humides
- Faïence murale toute hauteur dans les salles de bains et salles d'eau
- Sèche-serviettes électriques dans les salles de bains et salles d'eau
- 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

### Confort et maîtrise de vos consommations

- Occultation de toutes les baies
- Thermostat d'ambiance
- Robinetterie de type mitigeur dans les salles d'eau et salles de bains
- Prise RJ45 (TV/internet/téléphone) dans le séjour et chambres
- Chape isophonique

### Parties communes

- Décoration du hall d'entrée et parties communes conçue par un décorateur
- Locaux vélos/poussettes

## Exemples de réalisations dans le Val-de-Marne



Côté Ville - Le Perreux-sur-Marne  
Architecte : Lionel de Segonzac



26 rue de Paris - Joinville-le-Pont  
Architecte : Smaïn Barkat



Villa Flora - Fontenay-sous-Bois  
Architecte : A2D Architecture



## Un promoteur important de l'immobilier

### 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.

### 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 engageant dans une vie.

Pour mener à bien votre projet et faire de cet investissement un lieu qui vous ressemble, nos collaborateurs vous accompagnent depuis le financement jusqu'à la livraison de votre logement.





## Accès\*

### EN VOITURE

- Depuis Paris, porte de Bercy, à 11,4 km via l'A4, sortie n° 5 « Nogent-sur-Marne – Champigny-La Fourchette »
- Accès à l'A4 et à l'A86 à 1,4 km

### EN TRANSPORTS EN COMMUN

#### BUS

- Arrêt « Les Marronniers » au pied de la réalisation – lignes 106, 317 et N71 rejoignant notamment la gare RER E Les Boullereaux Champigny en 4 min ou la gare RER A de Joinville-le-Pont en 12 min

#### RER

- Gare RER E Les Boullereaux Champigny à 1,7 km reliant Gare-du-Nord-Magenta ou Haussmann – Saint-Lazare en 33 min
- Gare RER A de Joinville-le-Pont à 2,2 km desservant Paris-Gare-de-Lyon en 15 min et Châtelet-Les Halles en 18 min

#### INFO+

À 1,3 km de *Villa du Golf*, la nouvelle gare Champigny Centre va accueillir, à l'horizon 2025, 2 lignes du Grand Paris Express : la ligne 15 Sud (Pont de Sèvres à 31 min), ainsi que la ligne 15 Est dont elle sera le point de départ vers Saint-Denis Pleyel (à 25 min).

#### AVION

- Aéroport de Paris-Orly à 20,7 km via l'A86

\* Temps indicatifs – sources : [google.fr/maps](https://google.fr/maps), [me-deplacer.iledefrance-mobilites.fr/](https://me-deplacer.iledefrance-mobilites.fr/), [societedugrandparis.fr](https://societedugrandparis.fr), [champigny94.fr](https://champigny94.fr), [parisestmarnebois.fr](https://parisestmarnebois.fr)

