



LES MARQUISES

GOUSSAINVILLE – 95

LA VILLE ET LE QUARTIER



## GOUSSAINVILLE – AUX PORTES DE PARIS, UNE VILLE DYNAMIQUE QUI AFFIRME SON POTENTIEL

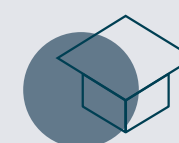
Jouissant d'une situation privilégiée entre le parc naturel régional Oise – Pays de France et la capitale, tous 2 à seulement une vingtaine de kilomètres, Goussainville conjugue modernité citadine et qualité de vie au sein d'un territoire dynamique. Bénéficiant d'une excellente desserte routière (A1, A3, Francilienne), de 2 gares de RER D et de 14 lignes de bus, la ville offre aux actifs une mobilité pratique pour rejoindre les bassins d'emploi à proximité (Roissy-Charles de Gaulle, Le Bourget, Villepinte...).

Avec l'accueil d'Agoralim, "extension" de Rungis, sur son territoire et la réalisation d'ambitieux projets d'aménagement, Goussainville voit son audace récompensée par une attractivité croissante. Déjà animé par de nombreux commerces et riche d'infrastructures qualitatives, son cadre de vie en constante amélioration séduit les familles, tout en ouvrant de belles perspectives pour les investisseurs.

## PROFITEZ D'UNE ADRESSE CONVOITÉE, À DEUX PAS DU RER D

Vous offrant l'opportunité d'habiter ou d'investir dans un secteur très demandé, la résidence *Les Marquises* bénéficie d'un emplacement attractif dans un quartier essentiellement pavillonnaire en plein centre-ville. Ici, la proximité est le maître-mot. Non seulement vous avez tous les commerces, le marché et les services essentiels à côté de chez vous, mais vous avez aussi, presque à votre porte, des bus et le RER D plaçant Paris à 26 min. Crèches, groupe scolaire et collège à distance piétonne simplifient l'organisation des parents. À quelques minutes à pied ou à vélo, vous allez aussi pouvoir pratiquer différents sports, assouvir votre soif de culture ou emmener vos enfants s'amuser aux parcs Auguste Delaune et Olympe de Gouges, prisés des familles.

### À PROXIMITÉ ! \*



- Crèche en seuil de résidence et Les Petits Pas à 400 m
- Groupe scolaire Anatole France à 450 m
- Collège Pierre Curie à 750 m
- Lycée polyvalent Romain Rolland à 7 min à vélo ou à 20 min en bus



- Mairie, commerces et marché à 450 m
- Marché des Grandes Bornes à 6 min en voiture
- Centre commercial Les Olympiades avec hypermarché à 7 min en voiture



- Espace culturel Sarah Bernhardt à 350 m
- Conservatoire municipal à 350 m
- Médiathèque François Mauriac à 6 min à vélo



- Salle de gymnastique l'Étoile goussainvilloise à 230 m
- Piscine intercommunale à 5 min à vélo



- Square du Cottage à 550 m
- Parc de loisirs Auguste Delaune à 4 min à vélo



- Gare RER D à moins de 100 m

\*Distances et temps indicatifs. Sources : [google.fr/maps](https://google.fr/maps)

# LA RÉSIDENCE



OSTEOPATHE

DENTISTE

CABINET MEDICAL  
CABINET  
MÉDICAL

CABINET MEDICAL

LABORATOIRE

CRECHE

## LE CHARME VALEUR SÛRE D'UNE INSPIRATION HAUSSMANNIENNE

Se développant entre la rue des Pinsons, la rue des Bergeronnettes et la rue Étienne Dolet, la résidence des *Marquises* est un ensemble immobilier de très belle facture qui s'affirme par une architecture classique de belle facture signée par l'agence EBSG. La réalisation se compose de 3 unités résidentielles se déployant sur 5 niveaux. Accueillant 3 surfaces commerciales (dont une crèche et un cabinet médical), son soubassement élégant marqué de joints creux est travaillé en enduit gris chaud. Courant le long des façades, le regard est aussi séduit par la richesse des détails ornementaux qui font le style intemporel de la réalisation.

On remarque les marquises en verre coiffant les halls d'entrée, les garde-corps à balustre ou métalliques anthracite, les corniches, les jeux d'enduits blanc et beige clair... Côté ciel, l'attique en retrait de la résidence se distingue par la fantaisie de ses lucarnes et par sa couverture en tuiles aspect ardoise.



### LES ÉLÉMENTS FORTS À RETENIR



Une architecture classique



3 locaux d'activité en rez-de-chaussée



Des matériaux de qualité

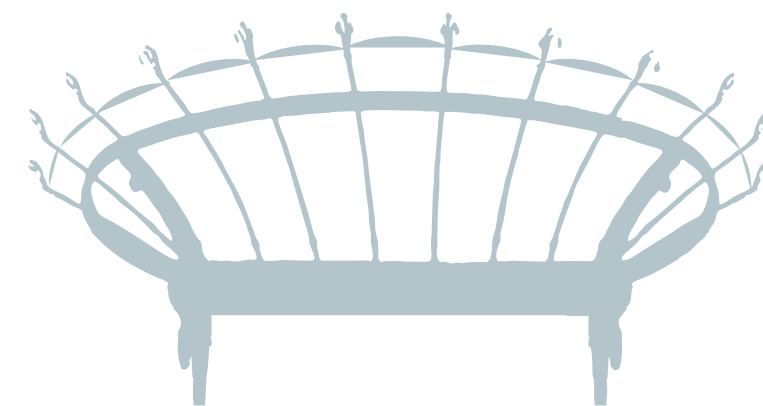
# LA RÉSIDENCE



## BIENTÔT, UN CENTRE-VILLE DOTÉ D'UNE NOUVELLE IDENTITÉ

La résidence *Les Marquises* a le privilège de faire partie du grand projet de requalification du centre-ville de Goussainville. Étendue sur 13 ha, cette opération, désormais entrée en phase opérationnelle, vise à impulser la création d'un cœur de ville dynamique.

Elle englobe de nombreux aménagements parmi lesquels résidences neuves, 2 500 m<sup>2</sup> de commerces, nouvel accès direct à la Francilienne, ainsi que des équipements publics comme un pôle culturel et un marché couvert.



# LE VOLET PAYSAGER





## VALORISER LA NATURE EN VILLE

Attestant de l'attention accordée à la qualité du cadre de vie, le cœur des *Marquises* offre à la copropriété un bel espace de calme et de respiration. Ici, les jardins individuels prolongeant les appartements du rez-de-chaussée voisinent en harmonie avec des pelouses, des massifs fleuris et des plantations arborées permettant d'évoluer quotidiennement au contact du milieu naturel.



### LES ÉLÉMENTS FORTS À RETENIR



Appartements  
du 2 au 4 pièces



Avec jardin privatif,  
balcon ou terrasse



Cœur d'îlot  
paysager



## UNE CONCEPTION SOIGNÉE AU SERVICE DU RAFFINEMENT INTÉRIEUR

La palette des intérieurs des *Marquises* s'étend du 2 au 4 pièces. 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.

La plupart des logements bénéficient d'un extérieur privatif conçu comme le prolongement de l'habitation : jardin individuel, balcon ou terrasse. Certains grands appartements profitent également d'une double orientation, synonyme de lumière et de ventilation naturelles optimales en toute saison, mais aussi de points de vue variés sur les environs.

## DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

### SÉCURITÉ

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

### DÉCORATION

- Revêtement sol souple dans toutes les pièces
- Faïence murale au pourtour des baignoires et des bacs à douche
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds

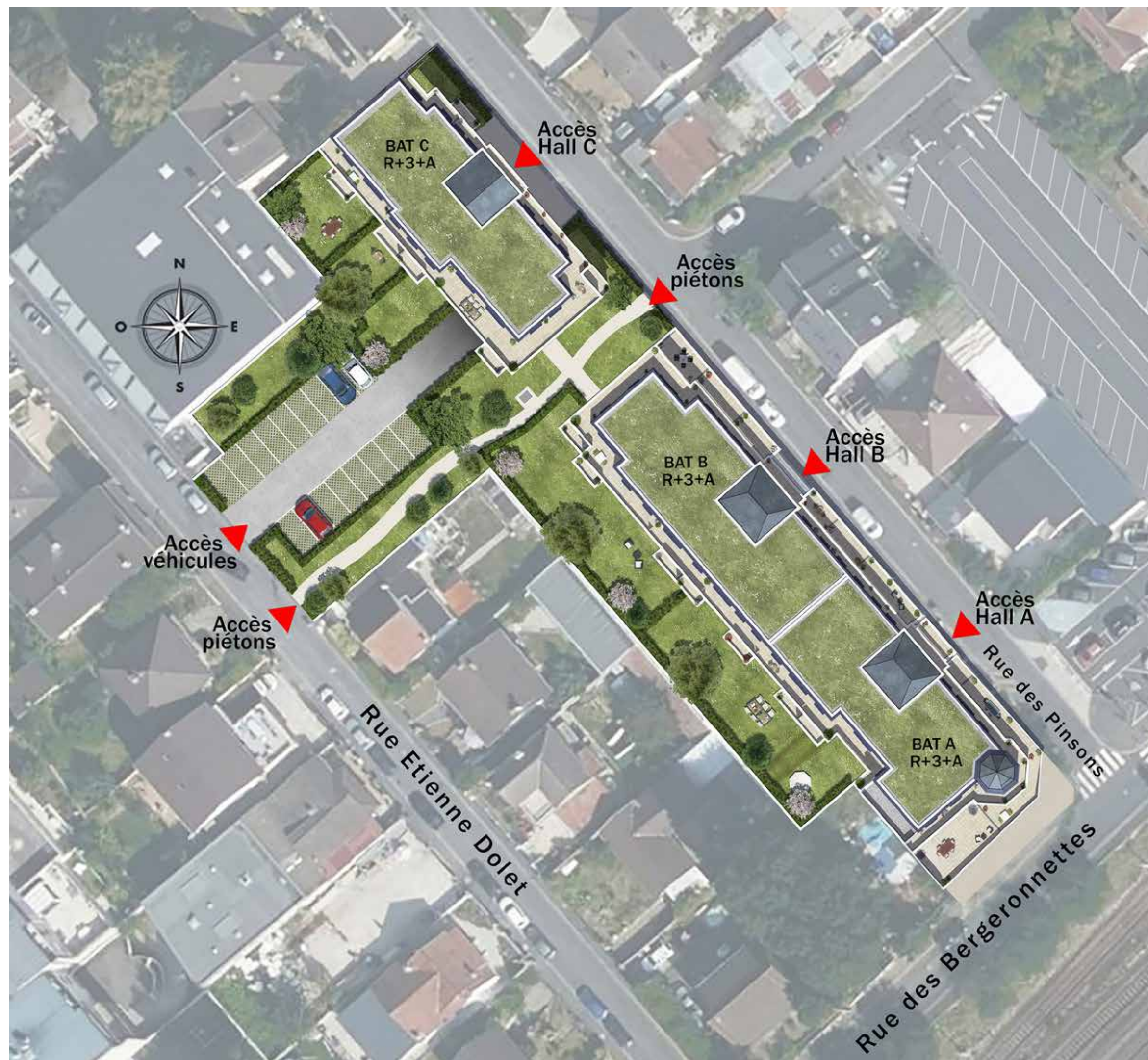
### CONFORT ET MAÎTRISE DE VOS CONSOMMATIONS

- Occultation de toutes les baies en rez-de-chaussée et dans les chambres en étage
- Robinetterie de type mitigeur dans les salles d'eau et salles de bains
- Prise RJ45 (TV/internet/téléphone) dans le séjour et les chambres

### PARTIES COMMUNES

- Décoration du hall d'entrée conçue par l'architecte : revêtement décoratif et miroirs aux murs, carrelage au sol
- Locaux vélos/poussettes

**RE 2020**  
RÈGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE



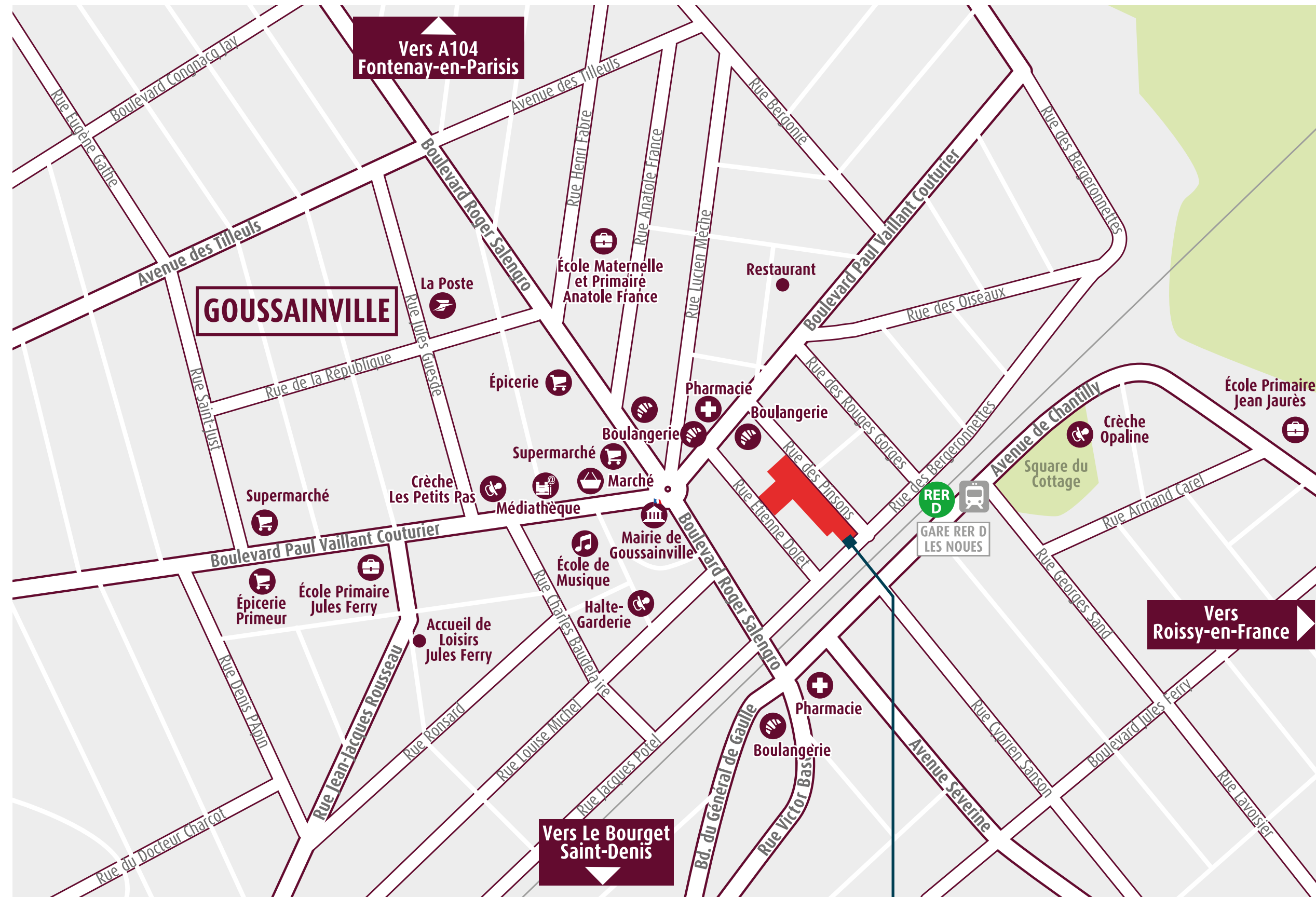
## DES ACCÈS PENSÉS AU NOM DE LA TRANQUILLITÉ

Les accès aux commerces et aux 3 halls d'entrée des logements se font depuis la rue des Pinsons, tandis que l'accès des véhicules s'effectue depuis la rue Étienne Dolet afin d'offrir plus de confort aux piétons. En matière de stationnement, la résidence *Les Marquises* comprend un parking en sous-sol, ainsi que des places aériennes en dalles engazonnées participant à la gestion des eaux pluviales et à la réduction de la chaleur en période estivale.

Un cheminement doux traversant le cœur d'îlot offre également aux résidents une connexion entre la rue des Pinsons et la rue Étienne Dolet. Favorisant la transition vers les mobilités douces, la copropriété met à disposition de ses résidents des locaux vélos au rez-de-chaussée.

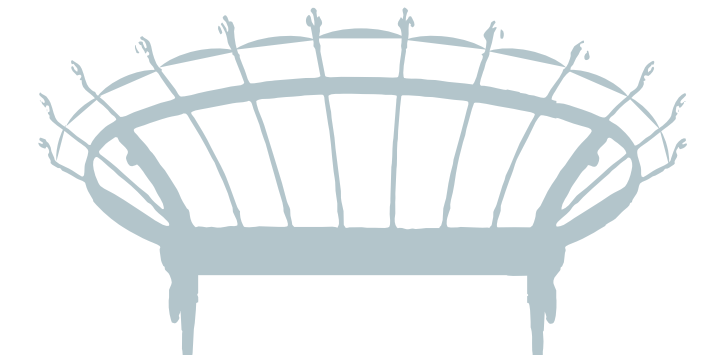


# LES ACCÈS\*



## LES MARQUISES

15 RUE DES PINSONS



### EN TRANSPORT EN COMMUN

#### BUS

- Arrêt « Gare des Noues » à moins de 100 m desservi par les lignes 33 et R104

#### RER

- Gare RER D des Noues à moins de 100 m desservant Paris Gare du Nord en 26 min ou Châtelet Les Halles en 31 min

#### INFO + GRAND PARIS EXPRESS

- À compter de 2030, la ligne 17 du Grand Paris Express reliera Saint-Denis Pleyel au Mesnil-Amelot en moins de 25 min en passant par le Triangle de Gonesse, l'aéroport Charles de Gaulle et La Plaine Saint-Denis.



### EN VOITURE

- La résidence *Les Marquises* est accessible depuis la porte de la Chapelle à 25 km via l'A1
- Accès à la N104 à 4,7 km et à l'A1 à 8,2 km



### EN AVION

- Aéroport de Paris Charles de Gaulle à 8,7 km via la D47A
- Aéroport d'affaires de Paris Le Bourget à 9,6 km via la D47

\* Distances et temps indicatifs. Sources : [google.fr/maps](https://google.fr/maps), [ville-goussainville.fr](https://ville-goussainville.fr)

# DEVENEZ PROPRIÉTAIRE

## UN PROMOTEUR IMPORTANT DE L'IMMOBILIER

### PLUS DE 50 ANS DE SAVOIR-FAIRE IMMOBILIER

Société familiale fondée en 1972 par Olivier Mitterrand, Les Nouveaux Constructeurs s'est imposée comme un acteur de référence dans le domaine de la promotion immobilière. L'expertise et la solidité du groupe reposent sur plus de 80 000 biens livrés, en habitat collectif et individuel, ainsi que sur la commercialisation et la construction de 700 000 m<sup>2</sup> de bureaux.

### UNE PRÉSENCE À L'ÉCHELLE NATIONALE

Nos agences sont historiquement implantées au cœur des plus grandes métropoles. Proches du terrain, nos équipes travaillent main dans la main avec les acteurs publics et les collectivités locales pour vous proposer un patrimoine pérenne : des projets immobiliers à l'architecture de qualité sur des emplacements rigoureusement sélectionnés pour vous offrir bien-être, proximité et accessibilité.

### NOTRE MISSION, VOUS ACCOMPAGNER DURABLEMENT

Cet engagement, nous le prenons quotidiennement vis-à-vis de vous, que ce soit dans le cadre de l'acquisition d'une résidence principale, secondaire, ou d'un investissement immobilier locatif. Depuis le premier contact jusqu'à la livraison de votre logement, et même au-delà, nos équipes sont à vos côtés. Vous pouvez compter sur un suivi personnalisé basé sur l'écoute, la transparence et la confiance.

### PROMOTEUR RESPONSABLE ET ENGAGÉ

Dans une démarche environnementale globale, tous nos programmes immobiliers sont conformes à la réglementation RE 2020\* et certains bénéficient d'engagements supplémentaires en anticipation comme la RE 2020 seuil 2025 et des certifications NF habitat / NF Habitat HQE ou BEE / BEE+\*\*, Bâtiment Biosourcé, Effinature et Passivhaus. Nous travaillons également au développement de nouveaux usages, tels que les jardins communs avec potagers, les terrasses partagées en rooftop ou les véhicules électriques en autopartage participant ainsi à édifier la ville de demain. Enfin, entreprise engagée depuis plus de 50 ans, nous apportons notre soutien à des actions de solidarité, comme l'accès à l'éducation pour des enfants défavorisés en France et à l'étranger, grâce à notre fondation « Yara Les Nouveaux Constructeurs ».

\* Pour tous les permis de construire déposés à compter du 01/10/2022.  
\*\* BEE : Bâtiment Énergie Environnement

## EXEMPLES DE RÉALISATIONS DANS LE VAL-D'OISE



Les Hauts de Valdomont à Domont  
Architecte : Atelier BLM : Elliott Laffitte



Les Balcons du Mail à Cergy  
Architecte : Atelier Guy Vaughan Architecte



Les Terrasses Gallieni à Argenteuil  
Architecte : 163 Ateliers



Le Domaine de la Chesnaie II à Montigny-lès-Cormeilles  
Architecte : Sathy Architecture



# LNC.FR

0 805 405 485

Service & appel  
gratuits