

VG



VILLA
GABRIELLE

Colombes | 92

LA VILLE ET LE QUARTIER



COLOMBES UN ART DE VIVRE RECHERCHÉ À 5 KM DES PORTES DE PARIS

Bordée par la Seine, Colombes est appréciée des familles pour son patrimoine naturel et son atmosphère résidentielle. La ville des Hauts-de-Seine séduit par son cadre de vie pavillonnaire et propose de nombreux espaces verts, comme le parc Caillebotte et le parc Lagravère où il fait bon se ressourcer.

Labellisée Ville Active et Sportive, elle dispose d'équipements variés : piscine, gymnases, tennis, ainsi que du stade départemental Yves-du-Manoir, ayant bénéficié d'une rénovation complète à l'occasion des Jeux Olympiques de 2024.

Côté culture, les médiathèques, le théâtre, le cinéma et le conservatoire permettent aux petits et grands de pratiquer leurs passions ou d'en découvrir de nouvelles.

Colombes plaît aussi aux actifs. Sa situation stratégique lui assure non seulement la proximité de la capitale, mais aussi celle de La Défense, premier quartier d'affaires d'Europe et du port de Gennevilliers, l'un des plus importants ports fluviaux de France.

Avec quatre gares SNCF, treize lignes de bus RATP, la ligne T2 du tramway et le futur prolongement de la ligne T1, la ville bénéficie d'une offre considérable en matière de transports en commun et rend tous les déplacements plus faciles.

UNE ADRESSE PARFAITEMENT CONNECTÉE, PROCHE DE TOUS LES ESSENTIELS

Au sein du quartier du Petit-Colombes, la résidence *Villa Gabrielle* profite d'un emplacement idéal, alliant le charme pavillonnaire de la rue des Chalets et la proximité de toutes les commodités réunies autour du carrefour des 4 Chemins.

Au quotidien, cette adresse de choix invite à se déplacer à pied et rejoindre en toute facilité les commerces, les services, le centre commercial E.Leclerc ou le marché.

Sans avoir à utiliser la voiture, les parents peuvent accompagner les enfants à la crèche ou à l'école, tandis que les plus grands se rendent au collège à pied ou au lycée en bus ou à vélo. Parfaitement desservie, la résidence est à seulement quelques minutes du tramway T2 et de plusieurs lignes de bus.

À PROXIMITÉ !*



- Crèche Les Mouettes à 240 m
- École maternelle Charles Perrault à 300 m
- École primaire Simone Veil à 350 m
- Collège Marguerite Duras à 450 m



- Marché du Petit-Colombes à 50 m
- Supermarché et galerie commerçante à 100 m
- Boulangerie, boucherie, épicerie, banque à 250 m
- Bureau de poste à 300 m



- Hôpital Max Fourestier à 650 m



- Médiathèque de la Marine à 350 m
- Salle polyvalente Henri Dunant à 550 m



- Square Florence Arthaud à 350 m
- Parc Pierre Lagravère et bords de Seine à 8 min à vélo



- Arrêt de bus « Victor Basch » à 110 m
- Arrêt de tramway « Victor Basch » à 270 m

*Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps

LA RÉSIDENCE



UNE SIGNATURE CONTEMPORAINE DISTINGUÉE PAR SES LIGNES ET SES MATÉRIAUX DE QUALITÉ

Villa Gabrielle présente une architecture soignée, en parfaite harmonie avec son environnement résidentiel. Côté Gabriel Péri, le bâtiment affiche une façade équilibrée, marquée par l'alignement de ses fenêtres qui créent un effet de monumentalité.

Le soubassement du bâtiment, habillé d'un parement en pierre, marque un élégant contraste avec la clarté de l'enduit blanc des étages supérieurs. Là, les loggias rythment la composition et sont pourvues de volets métalliques mobiles, permettant d'ajuster l'ensoleillement selon les moments de la journée. Leurs garde-corps en verre et en acier laqué assurent quant à eux luminosité et légèreté.

Le dernier niveau, installé en retrait, est coiffé d'une toiture en zinc aux formes arrondies, soulignant le style contemporain de l'ensemble. Rue des Chalets, un volume de deux étages, paré de pierre, se détache de la façade et s'adapte à l'échelle des pavillons voisins.

LES ÉLÉMENTS FORTS À RETENIR



Commerce
en pied d'immeuble



Locaux vélos
en rez-de-chaussée



Parking sécurisé
en sous-sol

LE VOILET PAYSAGÉ



DES JARDINS PRIVATIFS POUR DISPOSER DE SON ÉCRIN DE NATURE EN VILLE

En cœur d'îlot, *Villa Gabrielle* abrite un jardin privatif, offrant un agréable prolongement à l'un des appartements. Côté rue des Chalets, d'autres jardins privatifs s'étendent jusqu'au hall d'entrée de la venelle, dessinant un écrin végétal autour du bâtiment. Protégés des regards par des haies, ces espaces verts sont soigneusement paysagés, engazonnés et agrémentés d'arbres variés. Des essences telles que des érables, pins parasols, bouleaux ou encore orangers du Mexique se mêlent aux arbustes comme le buis et la lavande. Des plantes tapissantes viennent également enrichir cette composition végétale, créant un cadre apaisant et fleuri tout au long de l'année.

Au dernier étage, les terrasses sont délimitées par des jardinières encadrant les parois séparatives, afin de préserver l'intimité tout en ajoutant une touche naturelle à l'architecture.

LES ÉLÉMENTS FORTS À RETENIR



Appartements neufs
du 2 au 5 pièces



Loggia, terrasse ou jardin
privatif pour tous



Suite parentale pour
certains 3, 4 et 5 pièces

L'INTÉRIEUR



Plan non contractuel à caractère d'ambiance

PROFITER DE LA VIE CITADINE PUIS RETROUVER LE CONFORT DE SON APPARTEMENT

Villa Gabrielle réserve sérénité et douceur de vivre au sein de ses 37 appartements déclinés du 2 au 5 pièces. Soigneusement conçus, ils proposent une variété de plans et d'agencements, répondant ainsi à tous les modes de vie. Ils accueillent un vaste séjour, naturellement lumineux, disposant, pour la plupart, d'une cuisine ouverte. Cette belle pièce principale permet à la famille et aux invités de se réunir en toute convivialité.

Pour davantage de bien-être, un jardin privatif, une loggia ou une terrasse vient prolonger le séjour. En attique et au 3^e étage de la façade située sur la rue des Chalets, de spacieuses terrasses dévoilent une surface généreuse, baignée de soleil, devenant une pièce de vie à part entière.

Les intérieurs comprennent enfin des chambres confortables, dont une suite parentale avec salle d'eau attenante au sein de certains appartements.

DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

SÉCURITÉ

- Résidence entièrement close
- Contrôle d'accès par digicode, vidéophone ou intratone
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points A2P*
- Parkings en sous-sol
- Porte de parking télécommandée
- Ascenseur sécurisé pour l'accès sous-sol

DÉCORATION

- Revêtement stratifié dans les pièces sèches
- Carrelage dans les pièces humides
- Faïence murale toute hauteur au pourtour des baignoires et des bacs à douche
- Plan vasque surmonté d'un miroir et d'un bandeau lumineux dans les salles de bains et salles d'eau principales
- 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 sur 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 chambres

PARTIES COMMUNES

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



VIVRE AU CŒUR DE LA VILLE, EN TOUTE FACILITÉ

Villa Gabrielle est composée de deux halls d'entrée, le premier accessible depuis la rue Gabriel Péri, le second, depuis la venelle qui relie la rue des Chalets. Clos et sécurisés, ils offrent une séduisante entrée en matière grâce à leur décoration élégante et raffinée, confiée aux soins de l'architecte.

Afin de participer à l'animation de la rue Gabriel Péri et faciliter davantage le quotidien, un local commercial est installé en pied d'immeuble.

Autre avantage, particulièrement apprécié des citadins, la résidence inclut un parking sur deux niveaux de sous-sol comprenant 38 places ainsi que 8 emplacements pour les deux roues motorisées. Des locaux vélos sont également prévus en rez-de-chaussée, invitant les résidents aux déplacements doux, en empruntant notamment la piste cyclable du boulevard de Gaulle.



LES ACCÈS*



EN TRANSPORT EN COMMUN

BUS

- Arrêt de bus « Victor Basch » à 100 m, lignes 276, 304 et 378, vers le métro 13 station Asnières Gennevilliers Les Courtilles en 19 min ou la gare de Colombes en 12 min

TRAMWAY

- Station « Victor Basch » à 270 m, ligne T2, vers la gare de La Garenne-Colombes ou La Défense en 9 min

INFO+

- Actuellement en phase d'étude, la seconde phase du prolongement du tramway T1 desservira Colombes sur plusieurs stations, où il sera notamment en correspondance avec le tramway T2

TRAIN

- Depuis la gare de La Garenne-Colombes, lignes Transilien J et L, vers Paris Saint-Lazare en 16 min



EN VOITURE

- Accès à la N13 à 4 km, vers la Porte Maillot en 15 min
- Accès à l'A86 à 1,1 km, vers la Plaine Saint-Denis en 22 min ou Le Bourget en 27 min



EN AVION

- Aéroport de Paris Charles de Gaulle à 33 min en voiture (via l'A86 puis l'A1)



452 RUE GABRIEL PÉRI / 1 RUE DU CHALET

VG | VILLA GABRIELLE

*Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps

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 m² 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 LES HAUTS-DE-SEINE



Palais Colbert au Plessis-Robinson
Architecte : Breitman & Breitman



Place & Villas à Antony
Architecte : Elleboode Architecture



Le Domaine des Vergers à Clamart
Architecte : Lionel De Segonzac



Notting Hill à Puteaux
Architecte : Lionel De Segonzac



LNC.FR

0 805 405 485

**Service & appel
gratuits**