



Les Villas
d'*Eugénie*

VILLE-D'AVRAY · 92



La ville et le quartier



Ville-d'Avray, une douceur de vivre rare, entre bois et étangs

Bordée par la forêt de Fausses-Reposes et le Domaine National de Saint-Cloud, Ville-d'Avray offre un cadre de vie très recherché à seulement 6 km des portes de Paris.

Ce dépaysement naturel et le charme pittoresque de ses paysages ont séduit de nombreux artistes. Parmi eux, Camille Corot y trouvait son inspiration, passant des heures au bord des étangs qui portent aujourd'hui son nom, immortalisés dans des toiles exposées dans les plus grands musées du monde.

Au quotidien, Ville-d'Avray conjugue authenticité et modernité

Son centre-ville abrite l'ensemble des commerces, restaurants, services utiles et un marché organisé trois fois par semaine sur la place Charles-de-Gaulle. Les infrastructures sportives et culturelles ainsi que les établissements scolaires de qualité confortent l'attrait de la ville pour les familles. Parmi ses équipements incontournables, la commune compte une piscine, un théâtre-cinéma, une médiathèque, un stade ou encore un gymnase. Toutes les passions sont donc au rendez-vous ! Les actifs apprécieront la proximité de Paris, de Versailles et du pôle d'affaires de La Défense, facilement accessibles grâce aux lignes de bus et au Transilien.

Une adresse exceptionnelle offrant un accès privilégié à la nature

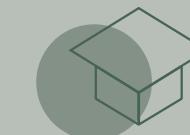
La réalisation *Les Villas d'Eugénie* profite d'un environnement résidentiel privilégié, à quelques minutes à pied des sentiers boisés de la forêt de Fausses-Reposes et des allées du Domaine National de Saint-Cloud. Ces deux espaces verts remarquables sont propices à d'agrables randonnées et promenades, à pied comme à vélo.

En lisière de Marnes-la-Coquette, ce quartier est prisé pour son calme et sa verdure.

Des propriétés cossues, entourées de vastes jardins arborés, composent un paysage résidentiel raffiné, contribuant à l'atmosphère paisible des lieux.

À 10 minutes à pied, aux abords de l'emblématique Château Thierry, vous retrouvez un supermarché, une pharmacie, le conservatoire et le collège. Quelques pas supplémentaires suffisent à rejoindre l'animation du cœur de ville, son marché et les commerces de la rue de Saint-Cloud.

À PROXIMITÉ !*



- École maternelle Halphen à 700 m
- Collège la Fontaine du Roy à 750 m
- Crèche à 950 m



- Supermarché à 550 m
- Pharmacie à 550 m
- Relais de poste à 240 m
- Boulangerie à 850m
- Marché à 850 m



- Conservatoire à 650 m
- Théâtre-cinéma Le Colombier à 1 km
- Médiathèque Boris Vian à 1 km



- Forêt de Fausses-Reposes à 300 m
- Parc du Château à 550 m
- Domaine National de Saint-Cloud à 600 m



- Arrêt de bus « Matignon » à 150 m



La résidence



Un joyau d'architecture contemporaine dans un écrin de verdure

La résidence *Les Villas d'Eugénie* présente une écriture élégante et singulière, sublimée par des matériaux nobles et pérennes. Les bâtiments s'animent de volumes volontairement fragmentés afin de s'accorder harmonieusement à l'échelle des maisons individuelles environnantes. Certaines façades sont revêtues de pierre agrafée de ton clair, largement employée dans les résidences au sein de la ville, ainsi que de câblages croisés.

Au sud, face au parc boisé, de belles terrasses filantes se déploient avec légèreté, soulignées d'un enduit blanc pur et lumineux. Certaines façades se démarquent également par le jeu asymétrique de leurs fenêtres et baies, qui rythme la composition.

En attique, les combles mansardés sont parés de zinc beige, en parfait accord avec la tonalité de la pierre. Leurs brisis et terrassons sculptent une silhouette dynamique qui participe à l'allure contemporaine de l'architecture.

LES ÉLÉMENTS FORTS À RETENIR



Des matériaux nobles tels que la pierre et le zinc



De vastes espaces verts dont un superbe parc boisé



Parking en sous-sol et locaux pour les vélos



Les espaces extérieurs



Vivre et s'épanouir au sein d'un magnifique parc à l'anglaise

Les Villas d'Eugénie sont nichées au cœur d'un grand parc boisé, caractéristique des jardins à l'anglaise. Jadis, ils accueillaient des collections d'arbres, dont la richesse des essences était un signe de distinction. Ce jardin d'exception est aujourd'hui classé espace vert protégé et a fait l'objet d'une attention toute particulière. Ses arbres majestueux ont ainsi été préservés, dont un frêne, un marronnier, un cèdre, un hêtre pourpre, un pommier, des pins noirs et des érables.

De nouveaux arbres, tels que chêne de Hongrie, érable, cornouiller et arbre à caramel, complètent le parc. Leur feuillage dense et coloré s'épanouit autour d'arbustes, de massifs luxuriants et de fleurs variées, formant un écrin de nature aux couleurs et senteurs envoûtantes.

L'aménagement paysager s'intègre harmonieusement à l'architecture. Deux façades sont dotées de câblages croisés, permettant à une végétation grimpante composée de morelle, de jasmin et de glycine, de couvrir les murs tout en minimisant l'impact de la construction. Enfin, une lisière d'essences de sous-bois assure une transition douce entre les jardins privatifs et le parc.

LES ÉLÉMENTS FORTS À RETENIR



22 appartements
du 2 au 5 pièces



Espaces de vie fonctionnels, personnalisés
et habillés par des matériaux de qualité



Jardin privatif, balcon ou terrasse,
pour certains orientés face au parc



Un appartement ouvert sur la nature pour un bien-être incomparable

Les appartements sont déclinés du 2 au 5 pièces et séduisent par leurs volumes généreux et leurs agencements optimisés. Ils dévoilent un vaste séjour avec cuisine ouverte, lumineux et convivial. Bien séparées de cette pièce principale, les chambres réservent calme et repos à chaque membre de la famille. Certaines sont en prime aménagées en suite parentale au sein de deux appartements familiaux de 5 pièces.

Soigneusement orientés et pour certains traversants, les intérieurs profitent pleinement des paysages de la résidence. Qu'ils donnent sur le parc boisé ou sur le cœur d'îlot végétalisé, tous les appartements dialoguent avec la nature. Les balcons et terrasses invitent à se ressourcer en admirant inlassablement les vues. En rez-de-chaussée, les appartements se prolongent sur un jardin privatif allant jusqu'à 90 m². En toute intimité, famille et amis s'y réunissent aux beaux jours et apprécient la quiétude qui règne au sein de la résidence *Les Villas d'Eugénie*.

DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

CONFORT ET SÉCURITÉ

- Résidence entièrement close
- Contrôle d'accès par digicode, vidéophone ou intratone
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 5 points A2P**
- Ascenseurs sécurisés pour l'accès sous-sol
- Parkings en sous-sol, finition peinture murs et sol
- Porte de parking commandée par émetteur avec éclairage automatique du sous-sol
- Système Vigik

DES PRESTATIONS INTÉRIEURES DE QUALITÉ

- Parquet contrecollé dans toutes les pièces sèches
- Carrelage grès émaillé au sol dans les pièces humides
- Faïence murale tous murs et 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 à tiroirs surmonté d'un miroir et d'un bandeau lumineux dans les salles de bains et salles d'eau
- WC suspendu et meuble lave-mains
- Miroirs sur les placards situés dans l'entrée
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds

CONFORT ET MAÎTRISE DE VOS CONSOMMATIONS

- Volets roulants électriques et centralisés sur 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 les chambres
- Chape isophonique

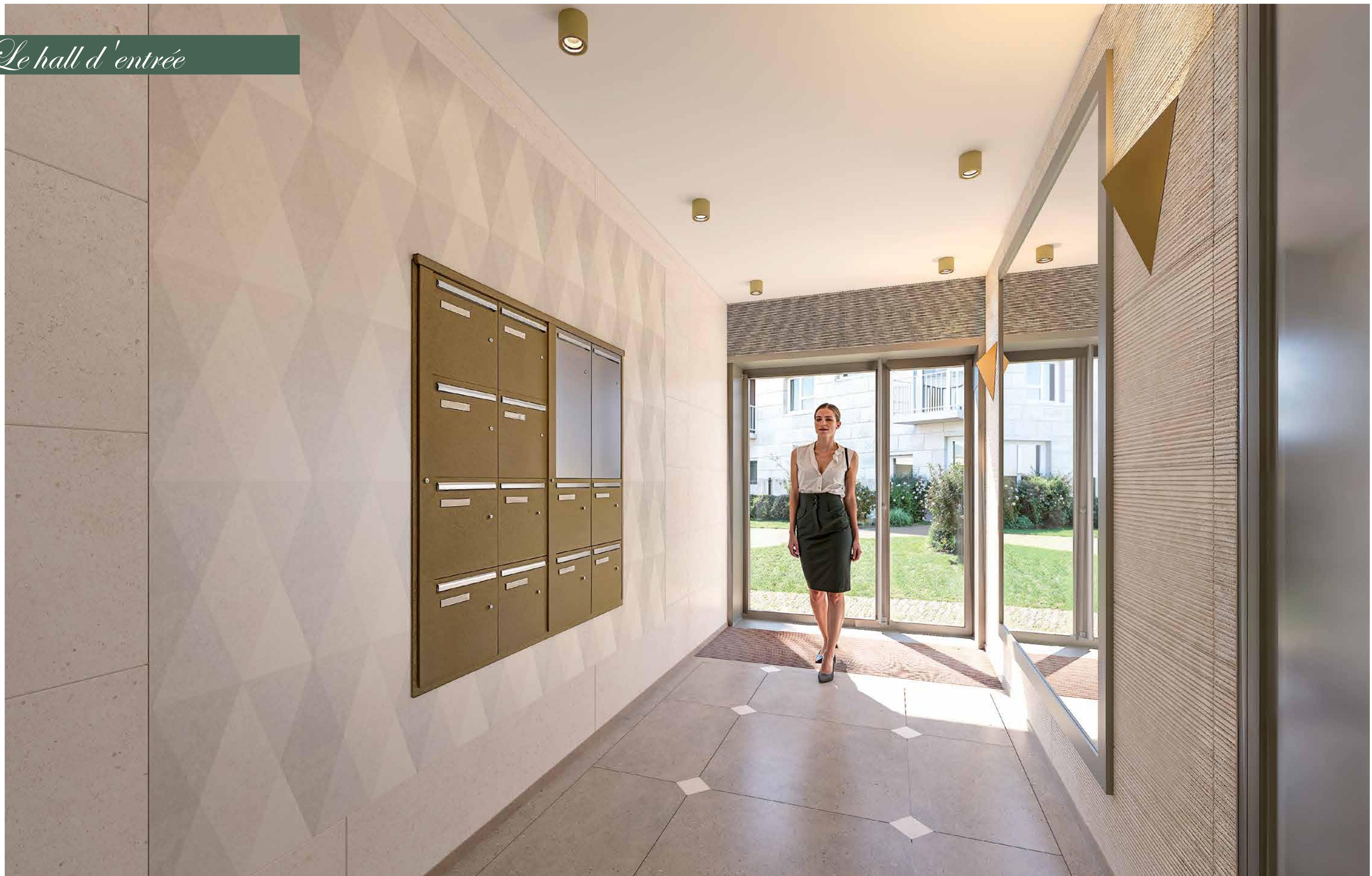
PARTIES COMMUNES

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





Le hall d'entrée



Une résidence confidentielle, tout naturellement

Le projet *Les Villas d'Eugénie* est accessible depuis l'Avenue Thierry, où le portail, rénové et mécanisé, permet l'accès des véhicules. L'entrée piétonne, élargie pour les personnes à mobilité réduite, est sécurisée par un digicode.

Une allée pavée se divise entre un cheminement piéton menant aux nouveaux bâtiments et une voie conduisant au parking. Ce dernier, aménagé en sous-sol, laisse toute la place à la nature au sein de la résidence. Trois places de stationnement extérieures réservées aux visiteurs sont discrètement intégrées en bordure de la voie, grâce à un système de dalles engazonnées.

Largement en retrait de la rue, à l'abri de l'espace boisé, les bâtiments se rejoignent par le cheminement piéton en revêtement stabilisé perméable de couleur beige clair. En l'empruntant, les résidents apprécieront les paysages boisés qui s'offrent à eux.

Les halls d'entrée sont organisés autour d'un cœur d'îlot végétalisé, garantissant un accès apaisé, en immersion dans la verdure. Chaque hall est pourvu d'un local vélos, complété par un local supplémentaire en sous-sol.

Pour davantage de tranquillité, la réalisation *Les Villas d'Eugénie* est enfin entièrement close par le mur d'enceinte en pierre conservé.





Les Villas d'Eugénie

38 AVENUE THIERRY



EN TRANSPORT EN COMMUN

BUS

- Arrêt de bus « Matignon » à 150 m, lignes 426, vers la gare de Sèvres-Ville-d'Avray en 13 min, le tramway T2 à « Musée de Sèvres » en 26 min ou le métro 9 à la station « Pont de Sèvres » en 30 min.

TRAIN

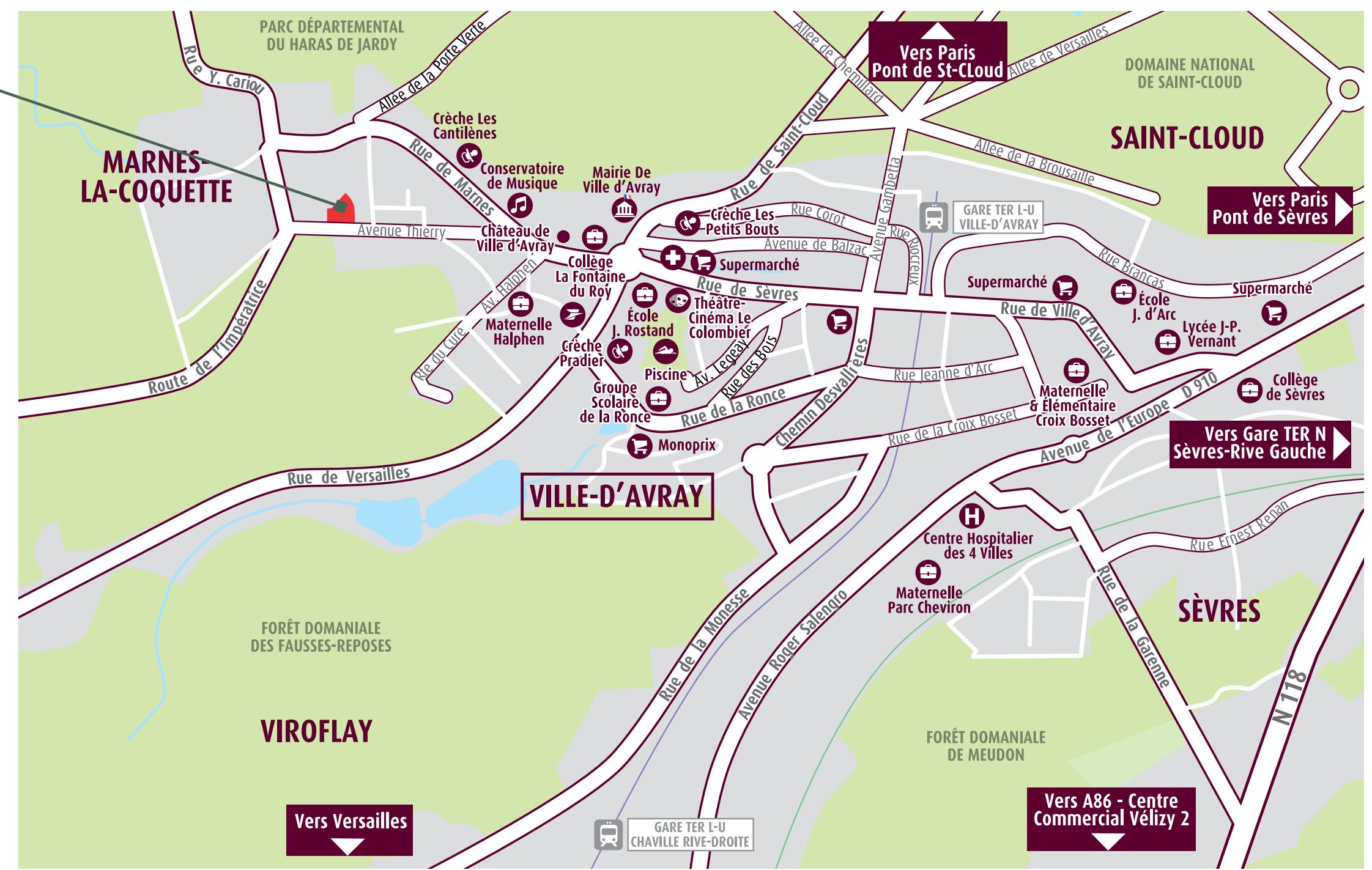
- Gare de Sèvres-Ville-d'Avray, Transilien ligne L, vers Paris Saint-Lazare en 28 min ou La Défense en 13 min.

EN VOITURE

- Accès à la D910 à 2,7 km, vers la Porte de Saint-Cloud en 20 min.
 - Accès à l'A86 à 4,3 km, vers La Défense en 20 min.
 - Accès à l'A13 à 4,2 km, vers Porte d'Auteuil en 14 min.

- Aéroport de Paris Orly à 28 min en voiture.

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



RÉSIDENCE LES VILLAS D'EUGÉNIE - 38 AVENUE THIERRY À VILLE-D'AVRAY

UNE CO-PROMOTION
RÉALISÉE PAR :

ACCOLADE



DEVENEZ PROPRIÉTAIRE

PLUS DE 50 ANS DE SAVOIR-FAIRE 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 avec 80 000 biens livrés.

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.

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.

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.



L'Albatros à Garches - Architecte : Kanopia Architectures

SAVOIR-FAIRE, CRÉATIVITÉ ET APPROCHE PATRIMONIALE

DIVERSITÉ

Fondé en 2000, le groupe ACCOLADE opère sur l'ensemble des activités du secteur immobilier : bureaux, logements, résidences et commerces et sur tout le territoire.

SOLIDITÉ

Agile et innovant, animé d'une véritable culture entrepreneuriale, le groupe a développé un solide portefeuille immobilier à vocation patrimoniale, gage d'une croissance rentable et durable.

FLEXIBILITÉ

Nos équipes dotées d'un véritable savoir - faire et d'une grande flexibilité se mobilisent et innoveront chaque jour pour mettre en œuvre notre vision : entreprendre des projets d'envergures à l'écoute des villes, de leurs habitants, de nos locataires et de leurs usagers ainsi que l'ensemble de nos partenaires.



Opération logements collectifs à Évry-Courcouronnes - Architecte : Studio REV

* Pour tous les permis de construire déposés à compter du 01/10/2022.

** BEE : Bâtiment Énergie Environnement



LNC.FR

0 805 405 485

Service & appel
gratuits

Certains appels peuvent être enregistrés à des fins de suivi qualité et formation