

MAISONS-ALFORT



VILLA CHARENTONNEAU

INTIMITÉ ET RAFFINEMENT

IDÉALEMENT SITUÉE AU CŒUR DU QUARTIER CHARENTONNEAU

- ▼ **Un quartier privilégié** au paysage urbain, bordé par la Marne.
- ▼ **Un quotidien serein et dynamique** où tout s'envisage à pied : **commerces, marché de produit frais et écoles de qualité** sont à proximité immédiate.
- ▼ **VILLA CHARENTONNEAU** est située non loin du **square René Coty** et du **Nouvel Espace Culturel de Charentonneau**.
- ▼ Côté transports, la station de **métro ligne 8** "Maisons-Alfort – Stade" est à **500 m***.
- ▼ Dans cet **environnement citadin de qualité**, la douceur des bords de Marne est à seulement 700 m* vous offrant 7 km de promenades à pied ou à vélo et des **espaces naturels préservés** ponctués d'aires de jeux et de détente.



Une localisation idéale :
à proximité de Paris et de la Marne.



75 hectares d'espaces verts
dont 8 parcs, 14 squares, 2 jardins
et 1 ferme.



**13 écoles maternelles, 15 écoles
élémentaires, 5 collèges et
2 lycées.**



**De nombreuses infrastructures
sportives**, stades, complexes sportifs
et 1 centre aquatique.



Une offre culturelle large : **2 théâtres,
1 médiathèque, 2 bibliothèques,
2 musées et 1 conservatoire.**



Une adresse de choix desservie par
les **transports en commun** : bus,
métro et transilien.



DES INTÉRIEURS IMAGINÉS POUR VOTRE BIEN-ÊTRE

Les appartements de **VILLA CHARENTONNEAU** sont
déclinés **du studio au 4 pièces** et ont été conçus avec
le plus grand soin.

Les séjours s'ouvrent, pour la plupart, sur de **beaux
balcons**, de **grandes terrasses** ou d'agréables **jardins
privatifs arborés** en rez-de-chaussée.

En attique, les appartements redéfinissent l'espace et
proposent des **terrasses plein-ciel**.

DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

DES INTÉRIEURS HAUT DE GAMME

- ▼ Parquet en chêne contrecollé dans l'ensemble des pièces sèches.
- ▼ Carrelage en grès émaillé dans les pièces humides.
- ▼ Salles de bains équipées d'un meuble vasque avec miroir, bandeau lumineux et sèche-serviettes.
- ▼ Peinture lisse blanche dans toutes les pièces.
- ▼ Isolation phonique et thermique performante, chape acoustique et menuiseries extérieures bois double vitrage, équipées de volets roulants électriques.
- ▼ Portes palières dotées de serrure de sûreté 3 points avec système anti-dégondage.
- ▼ Visiophone couleur à l'intérieur des appartements.

DES PARTIES COMMUNES AGRÉABLES ET SÉCURISÉES

- ▼ Décoration de hall soignée, signée par notre architecte.
- ▼ Résidence conforme à la RT2012⁽¹⁾, sécurisée et clôturée.
- ▼ Contrôle d'accès par digicode et badge VIGIK.
- ▼ Ascenseur desservant tous les niveaux.
- ▼ Stationnement en sous-sol.

LA SIGNATURE D'UNE ARCHITECTURE INTIME ET ÉLÉGANTE



Idéalement située au **59 avenue Gambetta**, au cœur du quartier Charentonneau, **VILLA CHARENTONNEAU** révèle une **architecture inspirée et audacieuse** parfaitement intégrée dans son environnement de qualité.

La réalisation propose une **réinterprétation élégante des pavillons anciens** type Mansart, traditionnels de la région. Les façades s'animent d'une succession de volumes savamment orchestrés offrant de belles terrasses plein-ciel et laissant la lumière naturelle inonder les intérieurs.

Pour les privilégiés, des **jardins privatifs** plantés d'arbres et d'arbustes aux floraisons et colorations panachées proposent un tableau bucolique aux habitants.





VILLA CHARENTONNEAU

59, AVENUE GAMBETTA
94700 MAISONS-ALFORT

Mairie
 Poste
 Marché
 Supermarché
 Espace culturel
 Médiathèque

Crèche
 École
 Collège/Lycée
 Université
 Équipements sportifs
 Conservatoire

Transports

ACCÈS

RER :

Station « Maisons-Alfort - Alfortville » reliant la Gare de Lyon en 7 min*, ainsi que ses correspondances avec les métros lignes 1 et 14, le RER A et le transilien R.

MÉTRO :

Station « Maisons-Alfort - Stade » permettant de rejoindre la station « République » en 23 min*, ainsi que ses correspondances avec les métros lignes 3, 5, 9 et 11.

BUS :

- **Ligne 107** École Vétérinaire de Maisons-Alfort / Saint-Maur-Créteil RER.
- **Ligne 372** Maisons-Alfort-Alfortville RER / Maisons-Alfort-Louis Fliche.

De nombreuses lignes de bus sillonnent la ville.

VOITURE :

Accès rapide à l'A86 et à l'A4.
À 8 min* de la Porte de Bercy.

www.edelis.com
(0) 970 82 35 35

Appel non surtaxé



*Source : Google Maps. (1) Cette résidence est conforme aux exigences RT 2012 - EDELIS - S.A. au capital de 25 799 500 €. RCS CRETEIL 338 434 152 - APE 4110A - Siège social : 40 Rue d'Arcueil, Bâtiment Miami, 94150 RUNGIS. Agissant tant pour elle-même qu'en sa qualité de gérante ou co-gérante de la SCCV MAISONS ALFORT - 61 AU 69 AVENUE GAMBETTA. Document et informations non contractuels - Illustrations à caractère d'ambiance non contractuelles : AXEON. Architecte : Geru. Réalisation : AGENCE JFKA - 06/2024