



Les jardins de Cos

VILLEMOMBLE

GROUPE **D** Edouard
Denis

Villemomble

Entre Le Raincy et Paris, un art de vivre élégant

À moins de 10 km de la capitale, Villemomble offre une adresse prisée de l'Est parisien. Limitrophe de la commune du Raincy, toute aussi distinguée, elle partage un cadre de vie recherché : architecture soignée, belles demeures en meulière, rues fleuries, commerces de qualité, le tout dans une ambiance paisible et élégante. Oxygénée par 3 parcs arborés invitant à la détente, Villemomble préserve aussi un patrimoine remarquable hérité de son noble passé, à l'image de son château du 18e siècle et de son église classée. Côté mobilité, elle bénéficie d'une excellente desserte : proximité de l'A3 et de l'A86, RER E reliant la gare du Nord en 20 min, tramway T4, ainsi que des bus ralliant RER A, métro M11 et futur M15. Villemomble s'impose comme une ville incontournable du Grand Paris.

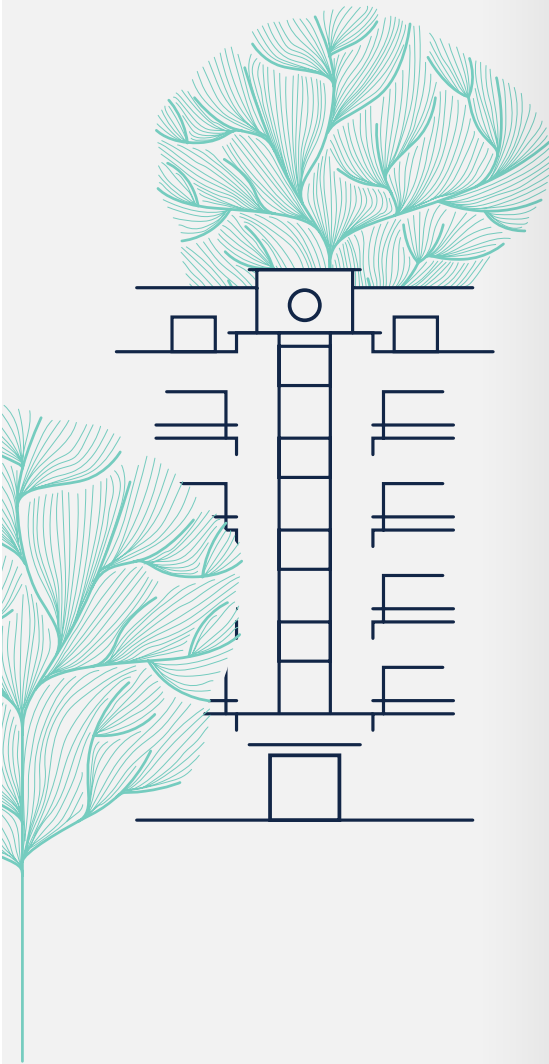


Une adresse centrale pour profiter du meilleur de la ville

Entre modernisation des espaces publics et développement des voies douces, le cœur de ville Villemombois continue à gagner en attractivité.

C'est dans ce cadre embelli jour après jour que Les Jardins de Cos vous proposent une adresse centrale et conviviale, aux multiples atouts. Imaginez... Vous êtes à deux pas de l'animation de l'avenue Outrebon, artère commerçante phare de la ville où se tient le marché éponyme. Le RER E à 400 m et les bus à votre porte – menant rapidement au T4 ou au M11 – assurent des trajets pratiques vers la capitale.

Le quotidien des familles est facilité : crèche, établissements scolaires, médiathèque, piscine, gymnase, etc. sont à proximité. À quelques minutes à pied, le parc de la Garenne, avec son étang et ses aires de jeux, et le parc Jean-Mermoz, ombragé par ses arbres centenaires, viennent parfaire votre qualité de vie.



Accès



En voiture*

- Depuis Paris, porte de Bagnolet à 9,3 km via l'A3.
- Accès à l'A3 à 3,3 km et à l'A86 à 4,5 km.

Bon à savoir
en 2031, l'actuelle gare de Rosny-Bois-Perrier à 2,6 km de la réalisation accueillera la ligne 15 Est du Grand Paris Express.

En transports en commun*



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

BUS

- Arrêt « Avenue du Raincy » (lignes 121, 221 et 303) à moins de 100 m reliant en 9 min la station « Rosny-Bois-Perrier » de la ligne 11 du métro.
- Arrêt « Général Leclerc » (ligne 114) à moins de 100 m desservant la station « Les Coquetiers » du tramway (ligne T4 reliant Aulnay-sous-Bois à Bondy) en 4 min.

AVION

- Aéroport de Paris Charles de Gaulle à 18,8 km via l'A3.

Commerces

Sur la commune : commerces et services de proximité : marchés trihebdomadaires, boulangeries, boucheries, supermarchés, coiffeurs, instituts de beauté, pharmacies, restaurants, banques, La Poste...

À moins de 7 km* :

- Centre commercial Westfield Rosny 2.
- Centre commercial de Livry-Gargan.

Établissements scolaires

Dans un rayon de 1,6 km* :

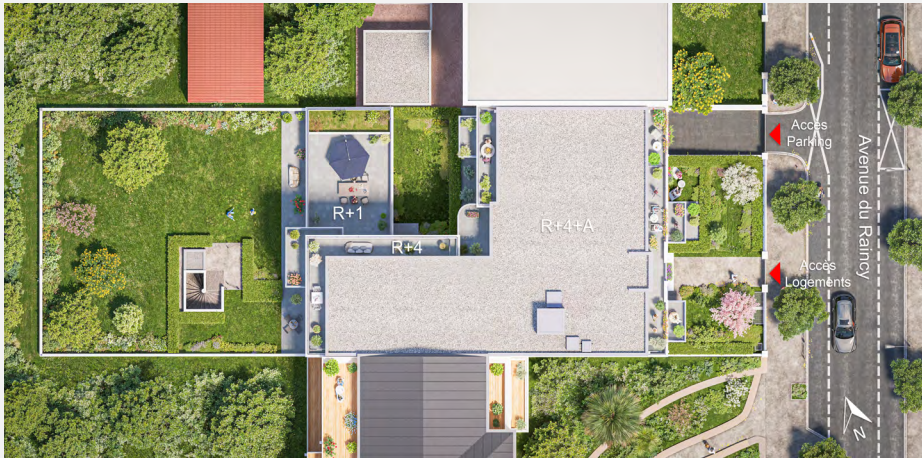
- Microcrèche Babilou ou crèche collective Saint-Charles dans les 230 m soit 3 min à pied.
- École maternelle Foch à 550 m soit 7 min à pied.
- École élémentaire Foch à 650 m soit 9 min à pied.
- Collège Jean de Beaumont à 1,6 km soit 5 min à vélo.
- Lycée Blaise Pascal à 850 m soit 4 min à vélo.

Loisirs / Culture

Dans un rayon de 1,8 km* :

- Cinéma Ciné Cité Rosny.
- Conservatoire de musique et de danse Maurice Ravel.
- Médiathèque Robert Calmégane.
- Parc de la Garenne.
- Piscine municipale.
- Parc des sports Georges Pompidou.

* source Google Maps



Un havre de sérénité au cœur de la modernité

C'est Avenue du Raincy, à 500 m de la mairie et du parc de la Garenne, que Les Jardins de Cos se dévoilent sur 4 étages et un attique.

L'architecture contemporaine épurée du projet lui permet de s'intégrer harmonieusement parmi les constructions environnantes. Le rez-de-chaussée se distingue par un enduit ton pierre. Lui succèdent avec raffinement des étages courants habillés d'une même tonalité. Ils sont rythmés avec finesse par des balcons, de larges baies vitrées et des garde-corps en métal anthracite. Enfin, l'attique, travaillé en retrait pour adoucir la hauteur perçue de l'ensemble, est revêtu d'un blanc immaculé réfléchissant la lumière. Il s'ouvre sur des terrasses plein ciel. Agencée en forme de L, la résidence s'organise autour de beaux aménagements paysagers, apportant une respiration végétale bienvenue au cœur du bâti.



- Des appartements du studio au 4 pièces
- Balcons, terrasses ou jardins privés
- Stationnement en sous-sol

Petite résidence, grand art de vivre

Les Jardins de Cos constituent une résidence à taille humaine qui abrite, derrière ses façades soignées, un petit nombre d'appartements de standing.

Intimiste par excellence, elle vous offre un art de vivre équilibré entre intimité préservée et convivialité partagée. Chaque appartement propose une ergonomie optimisée et un agencement des espaces pensé dans les moindres détails. Cette approche facilite la vie quotidienne et répond aux attentes les plus exigeantes en matière de confort d'usage et de performance énergétique.

Le confort se prolonge à l'air libre

Chaque logement s'ouvre sur un espace extérieur prolongeant les pièces de vie et invitant à savourer les plaisirs du plein air.

En rez-de-chaussée, les jardins individuels avec terrasse offrent un carré de verdure pour se délecter de l'instant présent seul ou en famille. Plus haut, balcons et terrasses jusqu'à 50 M2 sont des havres de lumière, parfaits pour un moment de lecture, un bain de soleil ou un jardin suspendu.





Quand la nature s'invite dans la résidence

Le projet s'inscrit dans un cadre naturel soigneusement conçu, à la fois esthétique, apaisant et ressourçant.

Dès l'entrée, les aménagements paysagers qui devançant la résidence donnent le ton et font écho au patio paysager de contemplation, visible depuis le hall, ainsi qu'aux jardins privatifs du rez-de-chaussée. Ces touches de nature participent activement au maintien de la biodiversité urbaine et à limiter les îlots de chaleur estivaux pour le bien-être de tous les résidents.



Dans l'intimité d'un havre familial

Dès le seuil franchi, les intérieurs des Jardins de Cos se révèlent comme de vrais cocons de bien-être, refuge idéal face à l'effervescence urbaine.

Prolongeant harmonieusement les séjours, les cuisines ouvertes garantissent une belle convivialité au quotidien. Les chambres et suites parentales promettent confort et intimité pour toute la famille. De vastes fenêtres et baies vitrées offrent un accès généreux à la lumière du jour, tout en créant une atmosphère accueillante dans chaque pièce de vie.

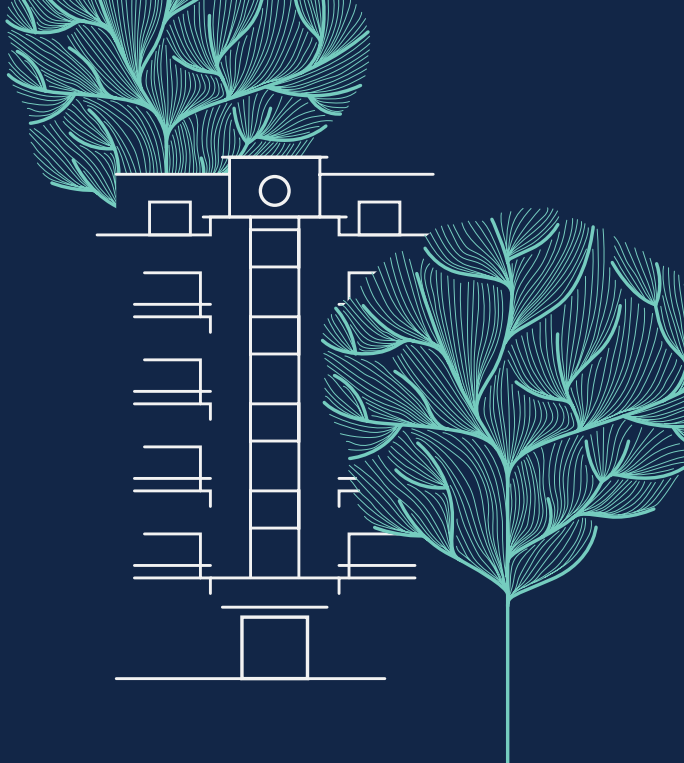
Une attention portée à chaque détail et à chaque espace pour un bien-être absolu



Prestations et équipements

- Carrelage 45 × 45 cm dans les pièces d'eau.
- Revêtement de sol stratifié dans les séjours, chambres et dégagements.
- Double vitrage isolant.
- Volets roulants pour les baies des pièces principales.
- Placards.

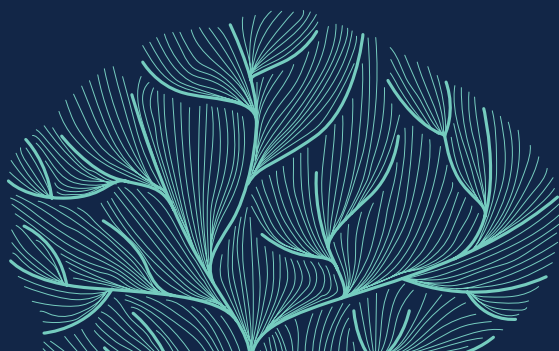
- Salle de bains/d'eau entièrement équipée (*faïence murale, baignoire, robinetterie, meuble vasque et miroir avec bandeau lumineux, radiateur sèche-serviettes*).
- Peinture blanche sur les murs et les plafonds.
- Ascenseur pour les étages supérieurs.
- Accès sécurisés.
- Locaux pour les poussettes et les vélos en sous-sol.
- Des places de stationnement privées en sous-sol pour la plupart des appartements.



Les jardins de Cos

VILLEMOMBLE

35, Avenue du Raincy
93250 VILLEMOMBLE



Edouard DENIS et ses collaborateurs mettent toutes leurs connaissances de la promotion et de la construction à votre service, que ce soit pour un investissement ou pour votre futur lieu de vie. Notre credo : **la qualité.**

Les qualités et les garanties :

- Qualité architecturale dans le respect des spécificités locales,
- Qualité du bâti du gros œuvre à la décoration,
- Qualité de la conception des espaces communs ou privés
- Garantie financière d'achèvement,
- Garantie décennale et respect total des réglementations sous le contrôle d'un bureau de contrôle.



www.edouarddenis-immobilier.com

01 46 27 27 77

GROUPE **D** Edouard
Denis