

# Albert 1<sup>er</sup>

LE DOMAINE

*28 Avenue Albert 1<sup>er</sup>  
Saint-Maur-des-Fossés - La Varenne*



## SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS À DEUX PAS DE LA CAPITALE, un agréable esprit de village au fil de l'eau

**À 12 km au sud-est de Paris-Porte de Bercy, bordée par la Marne, Saint-Maur-des-Fossés lance une invitation à tous les Franciliens désireux de profiter de l'effervescence de la capitale tout en savourant un cadre de vie serein et apaisant.**

Cultivant avec fierté ses airs de bourgade provinciale, la « ville aux 8 villages » se décompose en 8 quartiers disposant chacun d'une identité propre autour de son église, sa place de marché ou ses commerces.

Ici, règne une atmosphère paisible où les 75 000 habitants flânent dans 49 ha d'espaces verts et sur les magnifiques berges aménagées le long de la rivière.

Une douceur de vivre qui se conjugue avec une importante vitalité économique. Bénéficiant d'une excellente accessibilité grâce à 4 gares de RER et à la densité du réseau routier, les actifs tirent parti des 53 000 établissements du territoire Paris-Est Marne et Bois dont des groupes internationaux tels que Société Générale, AXA ou Air Liquide. Le privilège d'habiter une ville dynamique à fleur de nature porte désormais un nom : *Saint-Maur-des-Fossés* !





## LE SAVIEZ-VOUS ?

Saint-Maur-des-Fossés propose plus de 12 km de berges aménagées le long de la Marne. Un patrimoine naturel d'exception entretenu pour le plaisir des habitants : les 3 km constituant la promenade de la Pie ont été entièrement réhabilités en 2018 pour accueillir une piste cyclable en site propre, plus de 4 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts supplémentaires et pas moins de 100 nouveaux arbres !

## Les plus

### Transports



Une mobilité aisée :

- 4 gares de RER A
- 13 lignes de bus
- Proximité des autoroutes A4 et A86

### Culture



Une offre culturelle de grande qualité : théâtre, médiathèque, 2 cinémas, conservatoire, musée de Saint-Maur, etc.

### Commerces



Un tissu économique diversifié grâce à 9 marchés et plus de 1 300 commerçants

### Équipements sportifs



Une ville tournée vers le sport :

- 2 piscines
- 3 bases nautiques
- 3 centres sportifs
- 1 centre hippique
- 3 gymnases, etc.

## LE SAVIEZ-VOUS ?

La ville de Saint-Maur-des-Fossés développe un tout nouvel écoquartier innovant à 15 min de marche de la réalisation ! Prenant place sur 6 ha, le « Jardin des Facultés » accueille depuis 2018 le nouveau collège Camille-Pissarro et le centre sportif Gilbert-Noël. Des équipements complétés à l'horizon 2022 par un centre aquatique, une crèche, un centre commercial et un parc !

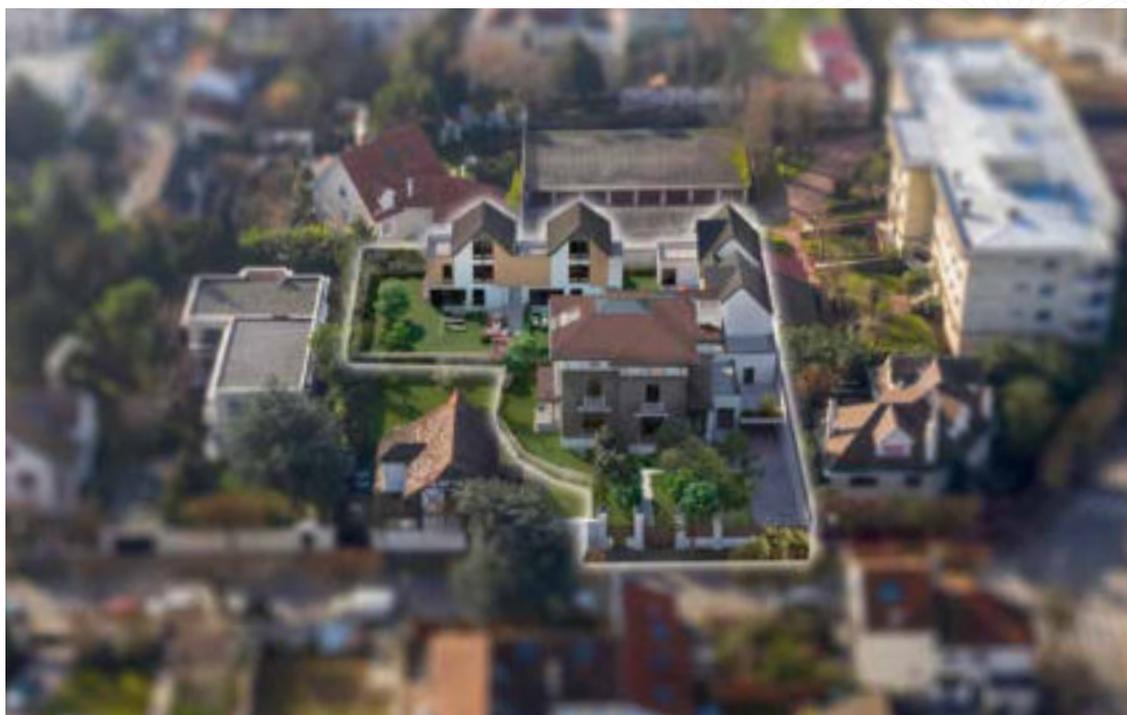


# UN QUARTIER TRÈS CONVOITÉ flirtant avec la Marne

**Le Domaine Albert 1<sup>er</sup> vous ouvre ses portes au cœur du quartier très recherché de La Varenne, au calme d'un environnement pavillonnaire plein de charme et verdoyant.**

À 400 m de la promenade des Anglais longeant la Marne, vous conjuguez sérénité et confort d'une propriété offrant toutes les facilités à moins de 10 min de marche : commerces et restaurants de l'avenue du Bac, supermarché, marchés des Mûriers ou de la Varenne, musée de Saint-Maur, etc.

Disposant d'un arrêt de bus en pied de réalisation permettant de rejoindre aisément la gare RER A de La Varenne-Chennevières, vous appréciez une offre scolaire complète accessible en moins de 15 min : groupe scolaire Les Mûriers, collège Camille-Pissarro, lycée François-Mansart... Vous prenez également plaisir à déposer vos plus petits à la crèche Saint-Louis située à 5 min à pied ! Un environnement préfigurant une excellente qualité de vie !



à proximité



## À pieds



- 3 min** Arrêt de bus
- 5 min** Berges de la Marne
- 6 min** Tennis-Club de la Varenne
- 11 min** Cinéma « Les 4 Deltas »
- 12 min** Base nautique de canoë-kayak

## En voiture



- 7 min** Hôtel de Ville
- 7 min** Théâtre de Saint-Maur et conservatoire
- 14 min** Hôpital Henri-Mondor de Créteil

## En bus



- 6 min** Gare RER A  
« La Varenne-Chennevières »
- 20 min** Piscine Caneton

## TOUT UN UNIVERS DE SÉRÉNITÉ à 2 pas de l'eau

**Vous aspirez à un cadre de vie paisible, propice à offrir à votre famille équilibre et épanouissement ? Le groupe Capelli vous invite à découvrir Le Domaine Albert 1<sup>er</sup> : une réalisation de qualité bénéficiant d'un emplacement prisé dans le quartier de la Varenne, à proximité de la Marne.**

Cette propriété de charme s'insère en douceur sur l'avenue Albert 1<sup>er</sup>, dans un tissu composé de villas cossues et d'une petite résidence. Intimiste par excellence, elle comprend 7 uniques logements : 4 villas et 3 appartements prenant place dans une belle demeure intégralement rénovée.

Au sein de cette propriété entièrement close et dotée d'accès sécurisés, les voitures sont stationnées en sous-sol. Ici, la part belle est faite au règne végétal et aux espaces verts plantés d'érables, de pins parasols et de cerisiers. Tout a été pensé pour favoriser le bien-être et la tranquillité de tous.



# PLUS QU'UNE RÉSIDENCE DE CACHET : une renaissance architecturale

Les 3 appartements du **Domaine Albert 1<sup>er</sup>** ont le privilège de s'inviter dans une demeure bourgeoise du début du 20<sup>e</sup> siècle, classée « maison remarquable ».

Une restauration dans les règles de l'art a remis en valeur ses élégantes façades en meulière soulignées de modénatures en briques, sa toiture en tuiles rouges.

Ayant la faveur rare d'occuper chacun un étage, ces logements 4 pièces jouissent d'une triple exposition, si bénéfique à l'ensoleillement et au bien-être. Ils tirent avantage d'une cuisine ouverte sur le séjour livrant une spacieuse pièce de vie pour la famille, mais aussi de la présence d'une chambre parentale avec salle d'eau privative.

Certains acquéreurs seront séduits par l'appartement du premier étage s'ouvrant sur 3 balcons. D'autres, en recherche d'exception, seront conquis par celui du rez-de-chaussée et son perron donnant sur un superbe jardin de quelque 215 m<sup>2</sup> ceinturé de haies.



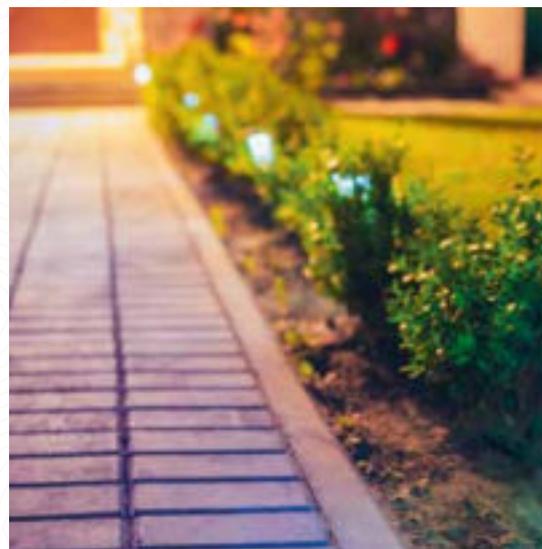
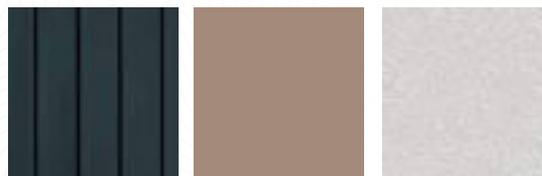
28 Avenue Albert 1<sup>er</sup> - Saint-Maur-des-Fossés - La Varenne

## UNE MAISON FAMILIALE où vivre et grandir agréablement

Les 4 villas du Domaine Albert 1<sup>er</sup> sont desservis par une allée piétonne depuis le hall d'entrée de la résidence et la sortie du parking. Agencés en duo suivant un plan en équerre, ils ménagent une percée visuelle propice à l'entrée de la lumière en cœur d'îlot.

Leur architecture contemporaine tire avantage de la beauté traditionnelle de matériaux pérennes. Façades animées par des séquences différenciées d'enduit blanc et de bardage bois de Red Cedar, grandes verrières invitant la clarté en intérieur, toiture en zinc anthracite à 2 versants ou en T... Chacune de ces maisons 5 pièces affiche une personnalité propre.

Se développant sur 2 étages, elles satisfont pleinement aux exigences des familles en quête d'espace. L'entrée s'ouvre sur un grand salon-séjour avec cuisine américaine ou indépendante. 2 modèles accueillent en rez-de-chaussée une suite parentale avec verrière de toit et salle de bains privative. À l'étage, 2 ou 3 chambres prennent place, complétées par une salle de bains équipée et un WC supplémentaire. Les combles aménagés abritent, quant à eux, la 4<sup>e</sup> chambre et une seconde salle d'eau...





## VOTRE QUOTIDIEN empreint de nature

**Envie de voler quelques heures de détente à la vie active, de vous mettre au vert en fin de journée ou le week-end ? Les villas du Domaine Albert 1<sup>er</sup> vous comblent au quotidien de ce plaisir à demeure.**

Dans le prolongement du séjour, une terrasse aménagée vous invite pour les petits-déjeuners et les repas dominicaux au grand air, les soirées entre amis sous le ciel étoilé. Intimisé par des haies vives, votre jardin est tapissé de pelouse et embelli par des massifs de plantes décoratives. Au fil des saisons, cet écrin de verdure se livre depuis votre intérieur au plaisir des yeux, tout en offrant une belle aire de jeu aux enfants. Un véritable havre de quiétude restituant ses lettres de noblesse à la qualité de vie en ville !

## CE LOGEMENT qui vous ressemble

**Disposant d'une conception contemporaine, les intérieurs du Domaine Albert 1<sup>er</sup> vous réservent des espaces de vie aisément personnalisables à votre image. Ils sont servis par des aménagements fonctionnels et des rangements utiles.**

Nous mettons à votre disposition un large panel de matières et de couleurs pour décorer les murs, les plafonds et les sols.

La qualité des prestations et le soin apporté aux finitions contribuent pleinement à votre douceur de vivre en famille.

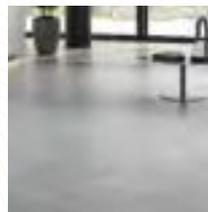
Dès votre emménagement, le bien-être est immédiat !

## UNE QUALITÉ DE VIE dernière génération

**Pensés pour la vie de famille, les appartements et villas de la propriété vous réservent un agencement des plus étudiés en termes d'espace et de praticité.**

Conformes à la RT 2012, ils ont été conçus et construits pour vous permettre de bénéficier du meilleur des performances énergétiques actuelles : isolation thermique et phonique optimale, valorisation de la lumière naturelle et des apports solaires...

En choisissant Le Domaine Albert 1<sup>er</sup>, vous optez pour un logement neuf respectueux de l'environnement vous assurant au quotidien parfait confort d'usage et charges courantes allégées. Un bien à forte valeur patrimoniale ouvrant également droit à des aides à l'achat !





## DES PRESTATIONS DE STANDING au service d'un confort durable

### Sécurité



- Propriété entièrement clôturée
- Portail d'accès, entrée du parking et hall d'entrée de la résidence commandés par digicode et interphone Intratone relié au téléphone portable
- Porte palière des appartements et porte d'entrée des maisons renforcées type A2P\*

### Décoration



- Parquet stratifié dans les chambres, le séjour et la cuisine
- Carrelage au sol et faïence murale à hauteur d'huissierie et au pourtour des équipements dans les autres pièces humides
- Peinture murale blanche dans les pièces sèches

### Confort



- Beaux prolongements extérieurs : balcon, terrasse, jardin privatif
- Fenêtres double vitrage, volets roulants pour les maisons individuelles
- Salle de bains et salle d'eau équipées avec meuble vasque, miroir, bandeau lumineux, radiateur sèche-serviettes, WC sur colonne
- Chauffage individuel par chaudière au gaz
- Résidence et parking en sous-sol desservis par ascenseur
- Stationnement en sous-sol comprenant caves privatives, 8 parkings, 3 box et 2 emplacements motos

# Albert 1<sup>er</sup>

LE DOMAINE

28 Avenue Albert 1<sup>er</sup>  
Saint-Maur-des-Fossés - La Varenne

## Accès en voiture\*

- Depuis Paris Porte de Bercy à 20 min (13,3 km) via l'A4 et l'A86, sortie en direction de « N19/Créteil-Échat »  
Accès à l'A4 à 13 min (5,8 km), l'A86 à 10 min (8,1 km)

## Accès en transports en commun\*

### BUS

- Arrêt « Église de la Varenne » à 3 min (270 m) de la résidence, desservi par la ligne 111 reliant la gare de la Varenne-Chennevières en 9 min

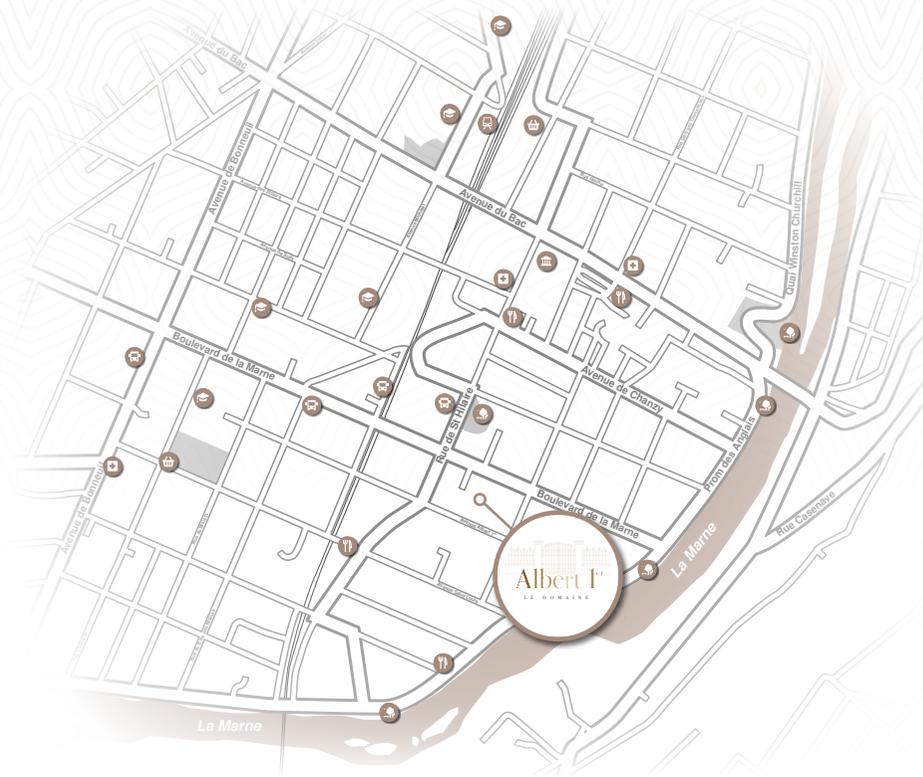
### RER

- Gare RER A de la Varenne-Chennevières à 1,3 km desservant la gare de Saint-Maur-Créteil en 6 min, Paris gare de Lyon en 23 min et Châtelet-Les Halles en 33 min

### AVION

- Aéroport de Paris Orly à 20 min (18 km) via l'A86

\* Temps indicatifs, sans circulation — Source : Google Maps, Transdev-idf/vianavigo



- Pharmacies
- Restaurants
- Bus
- Gare RER
- Ecole, Collège, Lycée, Crèche
- Musée
- Parc
- Commerces, Supermarchés



et la vie vous sourit

## Groupe CAPELLI

S.A. au capital de 15 139 200€  
Société cotée à la Bourse de Paris  
EUROLIST C

0 805 29 52 52 Service & appel gratuits

capelli-immobilier.fr