

GARCHES  
HAUTS-DE-SEINE

# L'ALBATROS

*68, rue du 19 Janvier*



« UNE ADRESSE D'EXCEPTION SUR  
LE PRESTIGIEUX GOLF DE SAINT-CLOUD »

## ENTRE GOLFS, FORÊTS ET SEINE, LA QUALITÉ DE VIE AUX PORTES DE PARIS

---

Vous aspirez à vivre mieux et à respirer plus sans trop vous éloigner de la capitale ? Prenez donc la direction de la porte de Saint-Cloud. À 13 km, près de Marne-la-Coquette et de Rueil-Malmaison, une commune à dimension humaine et très convoitée des Hauts-de-Seine vous accueille dans un cadre naturel d'exception.

Nichée entre le parc de Saint-Cloud, les forêts de la Malmaison et de Fausses-Reposes, Garches est une terre hospitalière pour les familles, les passionnés de balades, de randonnée, de cyclotourisme, de VTT... La proximité des golfs de Paris, de Saint-Cloud et du Stade Français Haras Lupin, mais aussi des très réputés hippodrome de Saint-Cloud et haras de Jardy de Marne-la-Coquette, en font également un environnement de prédilection pour les amateurs de golf et les férus d'équitation.

Au quotidien, la vie s'organise autour des commerces du centre-ville et de son marché bihebdomadaire, des infrastructures sportives et culturelles animées convivialement par les acteurs associatifs... En matière scolaire, la ville propose un choix d'établissements privés et publics allant de la crèche au collège. Une offre complétée aux environs par des institutions renommées comme les collèges-lycées « La Salle Passy Buzenval » et « Madeleine-Daniélou » de Rueil-Malmaison, ou l'American School of Paris de Saint-Cloud.

Les Garchois se félicitent de cette âme villageoise préservée, associée au bon niveau d'équipements d'une ville dynamique flirtant avec Paris. L'autoroute A13 bordant la commune facilite l'accès sur les quais de Seine et le périphérique. La ligne L du Transilien connecte les actifs en 3 mn avec la gare de Saint-Cloud – appelée à accueillir dans les années à venir la ligne 15 du Grand Paris Express –, ou en 12 mn avec La Défense.





## TOUTES LES NUANCES DE GREEN D'UN EMPLACEMENT D'EXCEPTION

---

Que diriez-vous de découvrir un environnement rare, sur les hauteurs de Garches, au cœur du paisible quartier de La Verboise. C'est une adresse haut de gamme que vous réserve *L'Albatros*, face au golf de Saint-Cloud, à deux pas des allées de la forêt de la Malmaison et de l'étang de Saint-Cucufa. Que rêver de mieux pour vivre quotidiennement près de la nature et respirer à pleins poumons ? Les établissements scolaires se trouvent dans un rayon de 1,2 km : écoles élémentaire Pasteur et maternelle Antoine-de-Saint-Exupéry, collège Henri-Bergson.

Côté loisirs, 5 mn à pied suffisent pour vous rendre au golf, au club de tennis, au conservatoire. 700 m vous séparent du centre historique. Y sont implantés la piscine communale, le gymnase Le Rallec, la médiathèque et le centre culturel Sidney-Bechet proposant une programmation éclectique (représentations théâtrales, concerts, spectacles pour enfants, expositions, séances de cinéma...). Quelques courses à faire ? Vous retrouvez ici les petits commerces, ainsi que le marché de place Saint-Louis des mercredis et samedis matin. Le centre commercial des Hauts-de-Rueil est à seulement 2,7 km. En matière de mobilité, l'A13 est accessible à moins de 5 km, sachant qu'un arrêt de bus à 700 m rejoint la gare en 4 mn. Le Transilien L vous emmène à La Défense (Grande Arche) en 12 mn ou à la gare Saint-Lazare en 25 mn env.



# L'ALBATROS

*68, rue du 19 Janvier*



UNE ADRESSE DE PREMIER RANG POUR  
UNE RÉALISATION SUR LE PRESTIGIEUX GOLF DE SAINT-CLOUD



## 68, RUE DU 19 JANVIER

Dans un environnement exceptionnel entre le prestigieux golf de Saint-Cloud et la paisible rue du 19 Janvier, *L'Albatros* prend ses quartiers en lieu et place d'une annexe de l'ambassade américaine. Dès le premier regard, cet ensemble immobilier signé Kanopia Architectures séduit par son vocabulaire emprunté à l'architecture moderne des années 20, teinté d'influences Art déco, son alliance de droites et de formes courbes, ainsi que ses beaux matériaux : enduit blanc taloché à la chaux, menuiseries mixtes en aluminium anthracite et bois, garde-corps vitrés aériens, toitures métalliques de teinte gris clair ponctuées de lucarnes...





## UN UNIVERS DE VIE SUR LEQUEL L'ALBATROS RÈGNE EN MAÎTRE

Le voisinage immédiat du golf de Saint-Cloud offre aux résidents le privilège de voir leur propriété allouer plus des 2/3 de sa surface, soit plus de 1 800 m<sup>2</sup>, à des espaces verts. À l'entrée de *L'Albatros*, une superbe sculpture contemporaine d'albatros personnalise les lieux avec autant de grâce que de symbolisme. Un albatros est un terme technique de golf employé dès lors que 1 trou est réalisé en 3 coups de moins que le par : un score particulièrement exceptionnel faisant rêver tous les golfeurs du globe, y compris les joueurs professionnels.





## ODE À LA LUMIÈRE ET À L'ÉLÉGANCE

La réalisation répartit 39 appartements du studio au 5 pièces familial sur deux unités résidentielles de trois uniques étages sur rez-de-chaussée. Partiellement traité en retrait, leur dernier niveau en combles laisse place à de larges terrasses tout en allégeant la volumétrie des résidences.



## ISABELLE THILTGÈS - SCULPTEUR DE LA GRANDE ENVOLÉE



©V. Blocquaux

Formée par l'expérience patiente de la terre qu'elle sculpte depuis plus de vingt ans, Isabelle Thiltgès, belge d'origine, vit et travaille actuellement à Bruxelles où elle s'est réinstallée après une trentaine d'années de vie parisienne. Indépendante et nourrie par la vie, elle aborde des thèmes variés instinctivement choisis à la faveur de sa sensibilité.

Ses sculptures en bronze, figuratives, invitent le regard au voyage : du petit au grand, des oiseaux aux cercles habités, des visages concrets aux silhouettes humaines souvent lisses, parfois juste esquissées, l'œil circule entre les formes, passe des pleins aux vides sculptés par les lignes simples et épurées qu'Isabelle aime pour leur exigence de justesse.

Un éclectisme assumé et une sobriété qui font l'originalité de son travail, très présent dans les collections privées en Belgique comme à l'étranger où il est régulièrement exposé : celui d'un électron libre et inclassable capable de donner matière à l'impalpable dont elle exprime la profondeur avec retenue et authenticité.

### PRIX & COMMANDE PUBLIQUE

2019 La Grande Envolée : Prix du Jury de la Biennale de Montreux - Suisse  
Acquisition de la sculpture en bronze par la commune de Montreux - Installation permanente dans l'espace public au bord du lac Léman

*ITS Isabelle Thiltgès*



UNE SUPERBE SCULPTURE CONTEMPORAINE D'ALBATROS PERSONNALISE  
LES LIEUX AVEC AUTANT DE GRÂCE QUE DE SYMBOLISME.



## L'ÉCLAIRAGE DU PAYSAGISTE



« Faisant écho au site remarquable dans lequel L'Albatros s'insère, nous avons veillé à ce que notre projet paysager offre un cadre de verdure très qualitatif, agréable et apaisant aux futurs occupants.

Côté rue, de généreuses allées piétonnes sont bordées par une frange d'arbres aux essences plurielles. Ici, un jardin d'ambiance méditerranéenne accompagne les résidents jusqu'au hall. En cœur de propriété, un cordon de grands arbustes intimise les espaces entre les deux bâtiments. Les haies d'arbustes variés, délimitant les jardins privés, se relaient au cours de l'année pour offrir leurs floraisons aux couleurs multiples et embaumer les lieux de leurs fragrances.

En limite avec le golf, le dénivelé naturel du terrain est habilement intégré à l'aménagement par la création de jardins en gradins plantés, ponctués de beaux arbres existants.

Parce que la qualité de vie de la résidence passe aussi par la présence d'une biodiversité riche et variée, des dispositions simples ont été prises dès la réalisation des espaces verts afin d'y intégrer nichoirs à oiseaux et abris divers pour la petite faune. »

*Christophe Legrand - Ingénieur paysagiste*



## L'ÉCLAIRAGE DU CONCEPTEUR DES LIEUX



« L'architecture proposée, à la fois délicate et élégante, fait écho aux prémices de l'architecture moderne des années 1920, soulignant ses volumes blancs et épurés. Parallèlement, quelques éléments empruntés au langage « Art déco » apportent force et originalité à l'ensemble. Cette composition s'intègre de manière subtile à son contexte environnant, notamment la villa Stein dessinée par Le Corbusier et le golf de Saint-Cloud.

Nichés au cœur d'un jardin arboré créé par un paysagiste, les deux édifices composant cet ensemble résidentiel sont implantés de manière à offrir de larges vues sur le paysage pour le plus grand nombre, en apercevant au passage la ligne d'horizon parisienne visible à l'est. Adjacents au golf, les espaces extérieurs sont traités avec soin, en particulier au rez-de-chaussée, où prennent place de grands jardins privés. Par ailleurs, les balcons et loggias sont proportionnés généreusement et placés de façon à éviter les vis-à-vis entre logements, tout en offrant les plus belles orientations. »



## UNE VUE DE RÊVE, AU REGARD D'UN HOBBY ET DU CADRE DE VIE...

Vivre aux abords immédiats d'un golf est une opportunité rare pour les joueurs passionnés ou les gentlemen golfeurs amateurs souhaitant travailler leur swing après le travail. Certains appartements donnant sur l'arrière de la propriété jouissent 365 jours par an, depuis leur terrasse plein ciel, d'une vue sur le parcours 18 trous du golf de Saint-Cloud. Ce panorama verdoyant est aussi une garantie de quiétude et d'art de vivre pour tous les membres de la famille.





## PARIS, C'EST SI BEAU LA NUIT...

---

En résidant au sein de *L'Albatros*, la capitale n'est jamais très loin de votre cœur, ni de vos yeux. Au dernier niveau en attique, certaines terrasses vous réservent de jour, comme de nuit, une splendide vue panoramique sur Paris. Privilège supplémentaire : regardez bien au loin, celle que vous apercevez du haut de ses 324 mètres, c'est bien la mythique tour Eiffel qui a célébré en 2019 ses 130 printemps. Imaginez-vous ici petit-déjeuner au grand air, organiser un repas de famille, vous prélasser au soleil, recevoir vos amis en soirée... En un mot, comme en cent : profiter de la vie !



## DES PRESTATIONS SOIGNÉES AU SERVICE DE L'ÉLÉGANCE INTÉRIEURE

Les espaces de vies sont conçus pour leurs fonctionnalités et personnalisés pour vous apporter tout le confort. Imaginez de beaux volumes lumineux, habillés par des matériaux de grande qualité choisis avec soin, qui révèlent toute leur élégance.





## UN HALL GRAND CHIC MÉLANT ART DÉCO ET INFLUENCE CONTEMPORAINE



« Nous avons souhaité pour *L'Albatros* un hall empreint du prestige, du chic et du style Art déco qui avaient inspiré la conception des résidences de la propriété. Notre parti pris a consisté, via la sélection de matériaux et de couleurs, à concilier le côté moderne avec une pointe de classicisme sophistiqué. Alors que le sol est revêtu d'un grès cérame imitation marbre Calacatta très noble, ses contours sont soulignés d'un liseré noir créant un effet de finition très couture.

Ce hall est aussi orné d'un tapis central aspect marbre brillant avec motif en pose chevrons blanc et noir « Saint-Laurent ». Ce motif en V rappelle les ailes de la sculpture de *L'Albatros* marquant l'entrée de la réalisation.

L'esprit Art Déco se retrouve dans le design du plafonnier, à travers le revêtement en mosaïques doré nacré encadrant les miroirs, mais aussi dans le graphisme et les reflets métallisés or du papier peint habillant les murs des circulations en rez-de-chaussée. »

Solveig Tonning - Architecte Coloriste - Atelier 123 Couleur



## DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

### SÉCURITÉ

- Résidences entièrement closes
- Contrôle d'accès par digicode et vidéophone
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 5 points A2P\*\*
- Parkings en sous-sol sous le bâtiment A, finition peinture murs et sol
- Porte de parking commandée par émetteur avec éclairage automatique du sous-sol
- Système Vigik
- Ascenseurs sécurisés pour l'accès au sous-sol

### CONFORT ET MAÎTRISE DES 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 toutes les chambres
- Chape isophonique



### DES PRESTATIONS INTÉRIEURES DE QUALITÉ

- Parquet massif dans toutes les pièces sèches
- Carrelage grès émaillé au sol dans les pièces humides
- Faïences agrémentées d'un listel dans les salles de bains et salles d'eau
- Sèche-serviettes dans les salles de bains
- Meuble vasque surmonté d'un miroir et d'un bandeau lumineux dans les salles de bains et salles d'eau
- Lave-mains et WC suspendu
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds
- Miroirs sur les placards situés dans l'entrée

### PARTIE COMMUNE

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

## EXEMPLES DE RÉALISATIONS DANS LES HAUTS-DE-SEINE



Grand Place - Chaville



Le VI - Rueil-Malmaison



Palais Colbert - Le Plessis Robinson

## UN PROMOTEUR IMPORTANT DE L'IMMOBILIER

### Une présence européenne

Depuis plus de 45 ans, la société Les Nouveaux Constructeurs est un acteur important de la promotion immobilière en France ainsi qu'en Allemagne et en Espagne. Forte de cette expérience, la société a conçu et livré plus de 80 000 maisons et appartements de qualité.

### Des équipes implantées localement

Proches du terrain et de nos clients, nos équipes, implantées localement bénéficient d'un savoir-faire et d'une expérience reconnus dans le secteur immobilier. Les Nouveaux Constructeurs, en collaboration avec ses partenaires, œuvre pour réaliser des projets immobiliers de qualité, pérennes et bien intégrés au tissu urbain existant.

Engagés dans une démarche environnementale globale, nos programmes immobiliers respectent les normes de la réglementation thermique RT 2012. L'entreprise attache un soin particulier aux économies d'énergie en visant des performances encore plus élevées sur certains projets, notamment par le biais du label Passivhaus.

### Votre projet au cœur de nos préoccupations

L'acquisition d'un appartement ou d'une maison est un acte engageant dans une vie.

Pour mener à bien votre projet et faire de cet investissement un lieu qui vous ressemble, nos collaborateurs vous accompagnent depuis le financement jusqu'à la livraison de votre logement.



## ACCÈS

### EN VOITURE

- Depuis la porte de Saint-Cloud, via l'A13, sortie n°5 « Versailles centre – Vaucresson – La Celle-Saint-Cloud »
- Accès à l'A13 à 4,4 km offrant un accès aisé sur les quais de Seine et le périphérique

### EN TRANSPORTS EN COMMUN\* :

#### BUS

- Arrêt « Piscine » à 700 m – ligne 360 desservant la gare de Garches – Marnes-la-Coquette en 4 mn ou la gare de Saint-Cloud en 17 mn
- Arrêt « Poste de Garches » à 600 m – lignes ILAB et ILFA

#### TRANSILIEN

- Gare de Garches – Marnes-la-Coquette à 1,3 km desservie par le Transilien L reliant la gare de Saint-Cloud en 3 mn, La Défense (Grande Arche) en 12 mn ou la gare Haussmann – Saint-Lazare en 25 mn env.

- Gare de Saint-Cloud à 3,6 km – Transiliens L et U – située à 450 m de la station du T2 « Parc de Saint-Cloud »

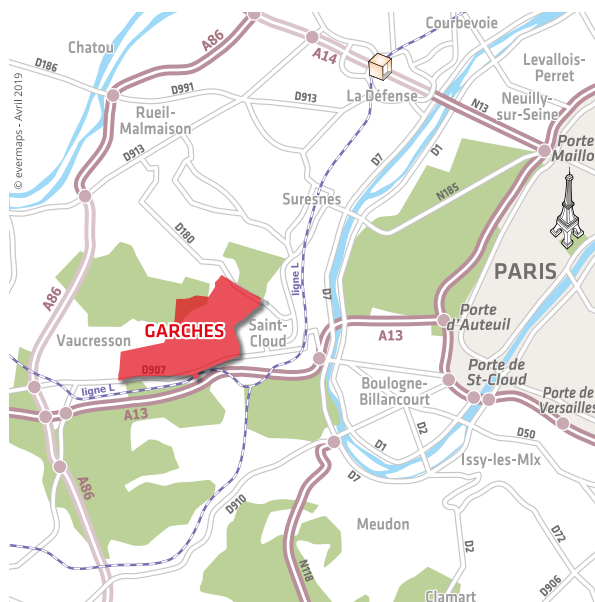
#### TRAMWAY

- Station « Parc de Saint-Cloud » à 3,3 km, située à 1 mn de bus ou à 600 m à pied de la station du M10 « Boulogne – Pont-de-Saint-Cloud »

#### INFO +

- À l'horizon 2030, la gare de Saint-Cloud sera desservie par la ligne 15 du Grand Paris Express offrant de nouvelles connexions vers la capitale, les Yvelines ou l'est parisien, tout en réduisant les temps de transport (Saint-Denis – Pleyel à 22 mn Nanterre – La Boule à 5 mn).

\*Temps indicatifs – Sources : SNCF, Transdev-idf, Google Maps



## L'ALBATROS



