



*L'Essentielle*

LE PERREUX-SUR-MARNE

—  
UNE ADRESSE À PART,  
UNE INVITATION À PRENDRE LE TEMPS

## UNE VILLE ATTRACTIVE ET FAMILIALE AUX PORTES DE PARIS

À l'orée du bois de Vincennes et à 10 km\* de Paris, Le Perreux-sur-Marne a tous les atouts d'une commune paisible, verdoyante et agréable à habiter. Aussi nommée « La Perle de l'Est Parisien », elle dévoile un véritable art de vivre prisé par tous.

Considérée comme un véritable cocon préservé et vibrant, la commune compte de nombreux espaces verts notamment le parc du Saut du Loup qui regroupe un terrain multisports, un kiosque à musique et une variété de plus de 96 arbres. Nichée en bords de Marne, la ville se dévoile aussi au fil de l'eau, le temps d'une promenade sur les berges aménagées.

Plus que jamais soucieuse du bien-être de ses habitants et tournée vers l'avenir, la ville développe de multiples projets et aspire à offrir toujours plus d'équipements culturels et sportifs : piscine, gymnase, cinéma, auditorium... ne sont que quelques exemples.

Entre ville et nature, Le Perreux-sur-Marne a su trouver un équilibre parfait à deux pas de la capitale.



Bords de Marne à 6 min\* à vélo de la résidence

## VIVRE LE PRIVILÈGE D'UN CADRE À LA FOIS PRÉSERVÉ ET PROCHE DE TOUT

À cette adresse de choix au nord de la ville, une atmosphère unique se dévoile à la fois animée par des commerces de proximité et des espaces consacrés aux activités culturelles et sportives.

Ville appréciée des familles, Le Perreux-sur-Marne s'équipe de multiples groupes scolaires. À quelques minutes à pied de la résidence, vous avez accès à une école maternelle et élémentaire ainsi qu'un collège et lycée.

Côté loisirs, chacun peut s'atteler à son activité préférée : une balade à vélo sur les bords de Marne, un cours de danse au conservatoire Maurice Ravel ou même de l'escalade au gymnase la Gaîté, il fait toujours bon se divertir dans le quartier des Joncs Marins.

À proximité, se situe la gare RER A et E « Val de Fontenay » qui permet de relier rapidement Le Perreux-sur-Marne aux communes avoisinantes. À l'horizon 2030, les lignes 1 et 15 du Grand Paris Express viendront compléter l'offre variée de transport en commun.

### Proche de tout, proche de vous



## UNE QUALITÉ DE VIE REMARQUABLE INVITANT AU CONFORT QUOTIDIEN

La résidence offre un cadre de vie privilégié autour d'un cœur d'îlot verdoyant.

Le jardin d'agrément crée un univers naturel grâce à une composition paysagère recherchée et soignée mêlant une belle diversité d'arbres.

En son centre et à la croisée des cheminements, une vaste estrade en bois est implantée. Constituée de différents niveaux qui délimitent plusieurs espaces, elle permet aux résidents de profiter d'un lieu confortable et convivial pour échanger entre voisins.

La résidence L'Essentielle est ainsi bien plus qu'une simple réalisation immobilière, elle offre un nouvel art de vivre au cœur du Grand Paris.





## UNE ADRESSE DE CHOIX UNE SIGNATURE REMARQUABLE AUX LIGNES ÉLÉGANTES

Reposant sur un grand savoir-faire, L'Essentielle dévoile un lexique architectural traditionnel ponctué de notes contemporaines.

La résidence est composée de trois bâtiments qui mêlent harmonieusement des matériaux de qualité tels que la pierre agrafée et le zinc, pour un résultat tout en élégance dans les moindres détails.

Une attention particulière a été apportée à la volumétrie et aux hauteurs des bâtiments afin de s'insérer au mieux dans le paysage résidentiel.

L'angle de la résidence accueille un hall double hauteur vitré dont la décoration unique séduit par son élégance.

Ce jeu rythmé de matériaux et de variations de hauteur s'harmonisent parfaitement et donne ainsi vie à une réalisation unique.

## APPRÉCIER UN CONFORT SANS ÉGAL LÀ OÙ LE TEMPS SEMBLE S'ARRÊTER

---

Profiter d'un bien-être à la fois intérieur et extérieur  
est un privilège quotidien qui se vit ici pleinement pour chacun.

Une grande majorité des appartements proposés dispose d'un espace extérieur,  
la promesse de moments de détente à vivre intensément.

Balcons, terrasses et jardins privatifs offrent un cadre de vie privilégié,  
révélant de belles vues dégagées et reposantes.

Deux rooftops privatifs jusqu'à 50 m<sup>2</sup> viennent sublimer le quotidien de quelques privilégiés.

Les toitures terrasses végétalisées soulignent à leur tour l'attention portée à la verdure  
et font écho aux ambiances paysagères de l'adresse.

La résidence offre une quiétude et une sérénité au quotidien.





## DES INTÉRIEURS INCOMPARABLES POUR UN QUOTIDIEN SUBLIMÉ

Déclinés du studio au 5 pièces duplex, les appartements sont conçus avec le plus grand soin et offrent des prestations raffinées.

Séjours aux multiples orientations et larges baies vitrées, les intérieurs dévoilent une belle luminosité au quotidien. Pensés dans les moindres détails, certains bénéficient d'une cuisine ouverte sur le séjour pour davantage de convivialité. Autant d'atouts œuvrant à un bien-être exclusif.

À partir du 2 pièces, les appartements sont évolutifs et proposent une pièce en plus. L'idéal pour aménager un bureau où télétravailler, un dressing, ou tout autre espace répondant à toutes les envies et tous les modes de vie.

Quelques privilégiés disposent d'un séjour cathédrale avec une magnifique hauteur sous plafond pour une sensation d'espace et de luminosité incroyable.

L'Essentielle offre à ses futurs résidents un véritable écrin dédié au confort et à l'épanouissement.

## DES PRESTATIONS RAFFINÉES UNE RÉSIDENCE D'EXCELLENCE

---

En plus de bénéficier des dernières innovations en termes d'isolation, de sécurité et d'économie d'énergie, chaque appartement de la résidence L'Essentielle profite du meilleur choix de prestations sélectionnées avec le plus grand soin par Cogedim.

Vous profitez de l'élégance d'un beau parquet habillant les sols de l'entrée, du séjour et des chambres.

Le carrelage ainsi qu'une faïence murale à hauteur d'huisserie ont été retenus pour la salle de bains, dotée d'un meuble vasque avec miroir et d'un sèche-serviettes.

Les sanitaires sont équipés de toilettes suspendus pour plus de praticité.

Pour la plupart, l'occultation des fenêtres par des volets roulants à commande électrique garantit un confort au quotidien. Le chauffage et la production d'eau chaude sont assurés par une chaufferie collective au gaz.

Vous accédez en toute sécurité aux halls d'entrée, disposant d'un contrôle d'accès par digicode, vidéophone et badge Vigik®. Une porte palière blindée anti-effraction avec serrure de sécurité multipoints A2P\*\* équipe chaque logement.

## DES HALLS SOIGNEUSEMENT DÉCORÉS LA PROMESSE D'UNE BELLE PARENTHÈSE DÈS L'ENTRÉE

---

La décoration des halls d'entrée, avec une hauteur remarquable, a été pensée comme une invitation au mouvement.

Cette "vague" architecturale amène une dynamique et une profondeur en jouant sur les contrastes et l'utilisation de tons et de textures différents.

Un jeu de miroirs reprend l'esprit de maillage de la façade, que l'on retrouve rythmé au sol par une association de carrelage.



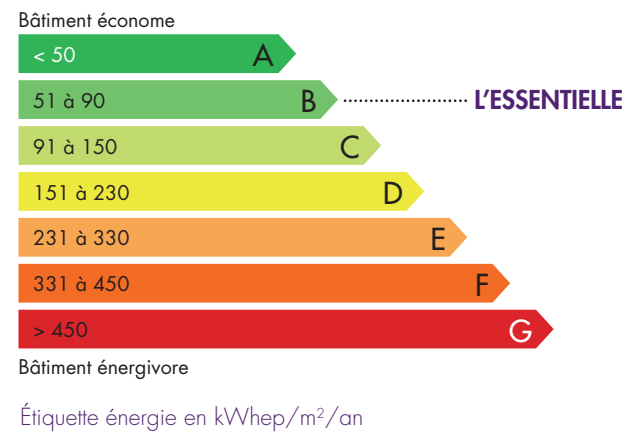
## L'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE UNE DÉMARCHE RESPECTUEUSE POUR TOUS

La certification NF Habitat HQE est délivrée par l'organisme indépendant CERQUAL, filiale de l'association Qualitel. Pour l'obtenir, COGEDIM répond à un ensemble de critères stricts : sécurité, confort, performance énergétique, durabilité et service aux acquéreurs.

La certification NF Habitat HQE constitue un réel gage de qualité : elle contrôle tant les matériaux utilisés que l'optimisation de l'habitation (isolation, consommation énergétique, ventilation).

Elle garantit ainsi la pérennité de votre achat immobilier. Réduire l'impact énergétique de votre appartement sur l'environnement, c'est aussi bénéficier :

- D'un confort optimisé au quotidien
- De réduction de charges grâce à la maîtrise de votre consommation
- D'une garantie patrimoniale à terme



## Des biens qui font du bien.

Chez Cogedim, construire des biens qui font du bien, c'est s'engager à mettre tout en œuvre pour faire de nos appartements une source de bien-être, avec un impact positif sur notre santé et sur l'environnement.

### Nos engagements santé et bien-être

- N°1** Une meilleure **qualité de l'air** intérieur pour tous.
- N°2** Une conception optimisée des immeubles assurant un bon **confort d'été**.
- N°3** Plus de **luminosité** et un **confort acoustique** renforcé.
- N°4** Des appartements conçus pour être **adaptés au télétravail**.
- N°5** Des **espaces extérieurs** plus grands et aménageables.
- N°6** Des **locaux vélos** aménagés dans tous nos immeubles.

### Nos engagements éco-responsabilité

- N°7** Une **biodiversité favorisée** au sein de nos espaces extérieurs collectifs.
- N°8** Une certification NF Habitat HQE assurant notamment des **matériaux durables**.
- N°9** Des bâtiments plus sobres : **émissions de CO2 réduites, économies d'énergie**.
- N°10** Des dispositifs permettant des **économies d'eau**.

## QUELQUES PAS SUFFISENT POUR ACCÉDER À L'ESSENTIELLE



### EN BUS

- À 6 min\* à pied des lignes de bus 116, 702 et 113 permettant de rejoindre la gare « Val de Fontenay » (RER A et E)

### EN VOITURE

- À 14 min\* de Paris - Porte de Vincennes via l'A4
- À 18 min\* de l'aéroport de Paris-Orly via l'A86

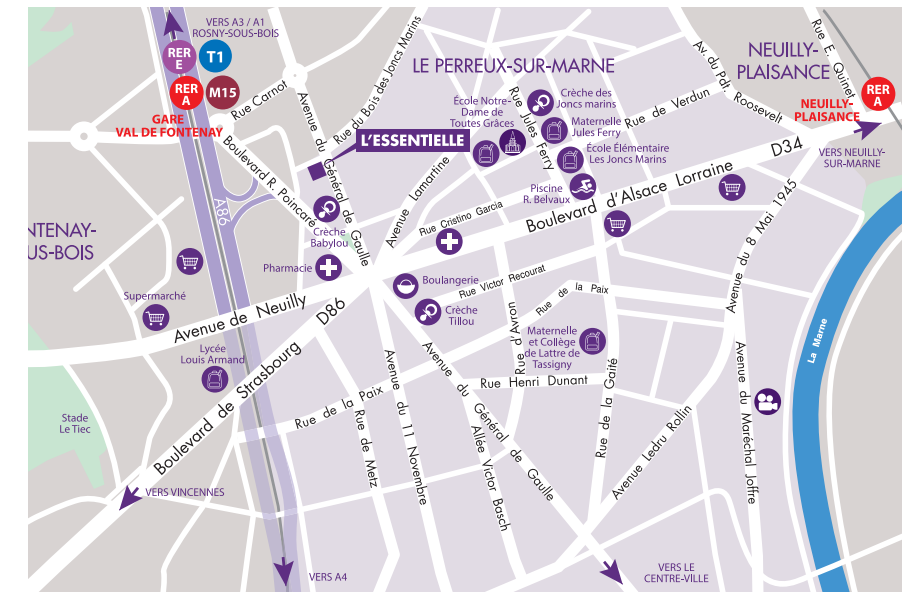
### EN RER

- À 10 min\* à pied de la gare RER A et E « Val de Fontenay » qui permet de relier « Paris Gare de Lyon » en 10 min\*
- À 6 min\* en bus de la gare « Nogent - Le Perreux » qui permet de relier « Paris Saint-Lazare » en 24 min\*

### ET DEMAIN ?

- À l'horizon 2030, les lignes 1 et 15\* du Grand Paris Express arriveront en gare de « Val-de-Fontenay »

## L'ESSENTIELLE 12 rue des Joncs Marins 94170 Le Perreux-sur-Marne



\*Sources : Google Maps / RATP et sociétédugrandparis.fr. Cogedim SAS, 87 rue de Richelieu 75002 Paris, RCS PARIS n° 054500814 - SIRET 054500814 00063. Document non contractuel. Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations : CUSSAC ARCHITECTES ET ASSOCIÉS. Perspectiviste : Illusio. Les appartements sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Crédit photo : Philippe Moulu. Réalisation : OSWALD - 12/2021. NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE.



