

SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS - **LE DOMAINE DE CONDÉ**

S'INSPIRER DE L'HISTOIRE
ET FAIRE RENAIÎTRE LE PRESTIGE D'UNE ADRESSE





SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS

UN CHARME AUTHENTIQUE POUR UN STYLE DE VIE UNIQUE

Lovée dans une boucle de la Marne et à moins de 8 kilomètres des quais de Bercy, Saint-Maur-des-Fossés a tous les atouts d'une ville calme, verdoyante et agréable à habiter.

Considérée comme un véritable cocon préservé et vibrant d'authenticité, elle possède la particularité de compter autant de petits cœurs de ville qu'elle n'a de quartiers. Ils sont tous animés d'un marché hebdomadaire et d'une atmosphère semblable à celle d'un village.

Nichée en bords de Marne, la ville se dévoile aussi au fil de l'eau, le temps d'une promenade sur les berges aménagées.

Saint-Maur-des-Fossés a su trouver l'équilibre parfait en promouvant sa richesse historique et sa douceur de vivre tout en alliant un dynamisme attractif.





Place de l'Église à 10 min à pied* de la résidence



Square de l'Abbaye à 10 min à pied* de la résidence



Quai Beaubourg à 10 min à pied* de la résidence

LE VIEUX SAINT-MAUR AU CŒUR D'UN QUARTIER À L'ESPRIT VILLAGE

L'église Saint-Nicolas, les placettes pavées et bordées de petits commerces, les cafés authentiques aux jolies terrasses, les ruelles fleuries qui sentent bon la tranquillité, il règne au cœur du Vieux Saint-Maur une ambiance apaisante.

À 10 minutes à pied* de la résidence, le square de l'Abbaye dévoile les vestiges de l'ancienne abbaye datant du VII^e siècle. Celui-ci s'étendait autrefois jusqu'à votre nouvelle adresse qui était alors occupée par la propriété des princes de Condé.

Un environnement, aussi vivant qu'inspirant, au sein duquel Cogedim a pensé sa réalisation : Le Domaine de Condé.

QUELQUES PAS SUFFISENT POUR SATISFAIRE LA MOINDRE DE VOS ENVIES

Dynamique, Saint-Maur-des-Fossés cultive une qualité de vie des plus agréables rythmée par l'animation de ses commerces de proximité, ses services et ses infrastructures variées.

Ici tout se fait à pied !

Ville appréciée des familles, elle s'équipe de multiples groupes scolaires et ravie petits et grands, grâce à l'étendue des activités proposées : théâtre, conservatoire, gymnases... ne sont que quelques exemples qui font le plaisir de ses habitants.

Les Saint-Mauriens bénéficient aussi d'une offre de transports complète grâce aux lignes de bus, aux quatre gares du RER A et bientôt à la ligne 15 du Grand Paris à l'horizon 2025* qui reliera Pont de Sèvres en 28 minutes*.

Proche de tout, proche de vous...



LE DOMAINE DE CONDÉ UNE ADRESSE INCONTOURNABLE

La résidence est bien plus qu'une réalisation immobilière, elle s'organise comme un domaine intimiste autour d'un cœur d'îlot verdoyant, véritable poumon vert du projet.

Le jardin d'agrément contemplatif crée un univers naturel grâce à une composition paysagère recherchée et soignée mêlant une belle diversité d'arbres, de fleurs et de cultures maraîchères.

Point clé du paysage, une rosace, dessin central du cœur d'îlot, est travaillée tel un jardin à la française.

La placette du domaine, accessible aux résidents, constitue quant à elle un lieu d'échanges et de convivialité au quotidien.





UNE SIGNATURE ARCHITECTURALE REMARQUABLE ET INTIMISTE

La conception de la résidence Le Domaine de Condé repose sur un grand savoir-faire pour un résultat tout en élégance dans les moindres détails.

Elle mêle harmonieusement des matériaux nobles, tels que la pierre qui habille les façades à de subtiles touches contemporaines comme le zinc et les garde-corps en serrurerie.

Elle revisite le vocabulaire architectural traditionnel Saint-Maurien et rend ainsi hommage au passé des lieux.

« Dessiner le Domaine de Condé, c'est rendre hommage à l'histoire de la commune et plus précisément au Vieux Saint-Maur, l'un des « villages » les plus anciens de Saint-Maur-des-Fossés marqué par son église du XII^e siècle. Le Domaine de Condé prend place sur l'axe principal du jardin du château aujourd'hui disparu.

Sur les façades, des bas-reliefs participent à raconter l'histoire Saint-Maurienne. Le jardin central, véritable poumon de verdure en cœur d'îlot, revisite les codes des jardins à la française. Chaque entité résidentielle est conçue comme un Pavillon de Chasse ouvert sur un généreux espace paysager intérieur. Entre parc et potager, le cœur de la résidence se veut verdoyant et nourricier.

Nous avons ainsi voulu proposer un ensemble résidentiel de grand standing et contribuer à donner au quartier un charme apaisant. »

Patrick Corda : Architecte Desa
Fabien Culie : Paysagiste

UN HAVRE DE PAIX ET DE SÉRÉNITÉ





LE PRIVILÈGE COMME NOUVELLE EXPRESSION DU BIEN-ÊTRE

Pouvoir apprécier le confort de chez soi aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur,
un luxe quotidien au sein du Domaine de Condé.

Une grande majorité des appartements proposés dispose d'un balcon,
d'une loggia ou d'une terrasse pour de jolis instants en famille ou entre amis
dès les premières lueurs du soleil.

Les terrasses qui viennent prolonger certains appartements sont vastes
et offrent de sublimes vues apaisantes sur le cœur d'îlot.

D'autres privilégiés ont la chance de bénéficier d'un rez-de-jardin et sont directement
imprégnés par l'espace verdoyant du domaine tout en étant protégés par de belles haies.

Enfin, des toitures terrasses végétalisées, non accessibles, affichent une nouvelle fois
la volonté du Domaine de Condé d'apporter biodiversité et écoresponsabilité à cette adresse.



DES INTÉRIEURS AU CONFORT INCOMPARABLE POUR UN QUOTIDIEN SUBLIMÉ

Conçus avec le plus grand soin, les appartements se déclinent du studio au 5 pièces duplex aux prestations haut de gamme.

Séjours aux multiples orientations, larges baies vitrées, cuisines ouvertes pour plus de convivialité et vastes espaces extérieurs pour la plupart, sont autant d'atouts qui font le bien-être unique de ces appartements de standing.

Les espaces nuit sont bien pensés et accueillent de nombreux rangements, ainsi que, pour certains, des salles d'eau privatives, privilège ultime de la chambre parentale.

Quelques appartements évolutifs disposent d'une pièce en plus, idéale pour aménager un bureau ou un dressing et offrent ainsi de multiples possibilités pour répondre à tous les modes de vie.



DES PRESTATIONS DE STANDING VOTRE BIEN-ÊTRE EST ESSENTIEL

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

Vous appréciez l'élégance d'un beau parquet massif habillant les sols des entrées, du séjour et des chambres. Le carrelage ainsi qu'une faïence murale à hauteur d'huissierie ont été retenus pour la salle de bains qui est équipée d'un meuble vasque avec miroir et d'un sèche-serviettes.

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 à 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.

La résidence est close grâce à un muret avec une grille barreaudée et des portails pour l'accès piétons.

Enfin, côté innovation, le vaste jardin potager contemplatif pourra être entretenu par une association qui alimentera un circuit court de consommation de fruits et légumes.

DES HALLS SOIGNEUSEMENT DÉCORÉS ENTREZ AU CŒUR DE L'EXCEPTION

La conception des halls d'entrée assure la continuité avec la noblesse et l'élégance des façades, tout en apportant une touche contemporaine.

La singularité des halls se caractérise par un sol effet pierre à l'agencement classique. Une pierre mixte aux murs dessine de larges bandes verticales texturées et un revêtement mural doré et soyeux offre quant à lui une touche délicate.

Les appliques aux lignes contemporaines s'inscrivent parfaitement dans cette ambiance raffinée.

En complément, une console sur-mesure est surmontée d'un panneau de verre gravé.

Ce panneau personnalise chaque hall, en rendant hommage à un personnage illustre qui a marqué l'histoire du château : François Rabelais, Madame de Sévigné, Catherine de Médicis, Charlotte de la Trémoille, Philibert De l'Orme et Jean Du Bellay.



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.

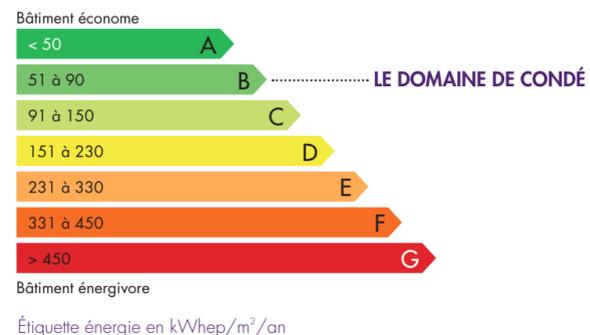
La certification **NF Habitat HQE** constitue un réel gage de qualité : elle contrôle tant les matériaux utilisés que l'optimisation de l'habitation (isolation, consommation énergétique, ventilation).

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

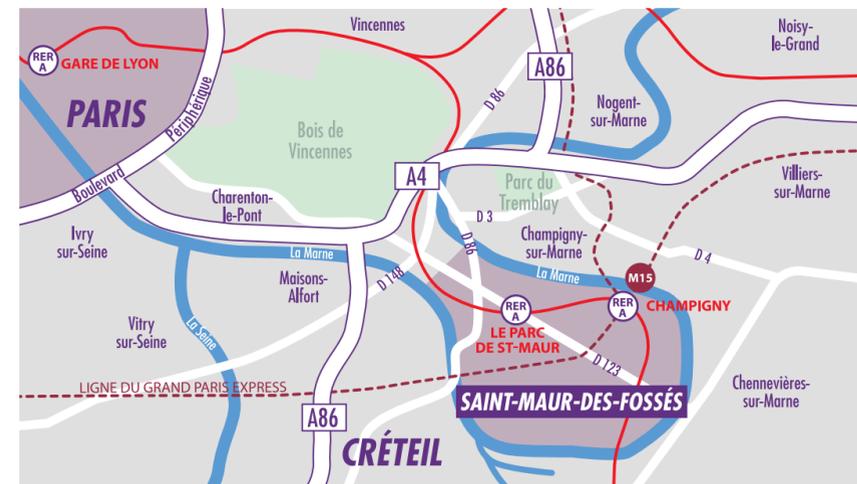
- D'un confort optimisé au quotidien
- De réduction de charges grâce à la maîtrise de votre consommation
- D'une garantie patrimoniale à terme



RT 2012



SITUATION ET DESSERTES



À PIED

- À 5 minutes* à pied des bords de Marne
- À 10 minutes* à pied du square de l'Abbaye

EN MÉTRO / TRAIN

- À 10 minutes* à pied de la gare RER A "Le Parc de Saint-Maur" permettant de rejoindre Gare de Lyon en 17 minutes*
- La gare RER A "Saint-Maur - Créteil" accueillera la ligne 15 du Grand Paris Express*, pour rejoindre le métro 8 en 3 minutes ou Pont de Sèvres en 28 minutes*

EN VOITURE

- Accès à l'A4 en 15 minutes* pour rejoindre Paris - Porte de Bercy en 17 minutes*
- À 13 minutes* du bois de Vincennes
- À 14 minutes* de Paris – Porte Dorée pour rejoindre le boulevard périphérique

EN BUS

- À 50 mètres* de l'arrêt de bus 306 "Bourgogne" qui relie la gare RER A "Saint-Maur - Créteil" en 7 minutes*

LE DOMAINE DE CONDÉ

57 Avenue de Condé
94100 Saint-Maur-des-Fossés



* Sources : Google Maps, RATP et societedugrandparis.fr - Temps de trajet donné à titre indicatif. COGEDIM, Société par Actions Simplifiée au capital de 30 000 000 € - Siège social : 87 Rue de Richelieu - 75002 Paris - RCS PARIS : 054 500 814 - SIRET : 054 500 814 000 55. Crédits photos : Philippe Moulu. Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptation : Scenesis. Conception : OSWALDORB - 04/2021.