



# À ARNOUVILLE

## VILLA ARNONI

Une co-promotion:



# VILLA ARNONI

## UNE RÉSIDENCE RAYONNANTE AUX MULTIPLES ATOUPS

« Villa Arnoni » dévoile une architecture moderne aux teintes ensoleillées, réalisée avec des matériaux de qualité. Composée de trois bâtiments, cette résidence contemporaine, idéalement située à deux pas de la gare de « Villiers-le-Bel - Gonesse - Arnouville », accueillera un commerce et une médiathèque. Ses formes et son implantation laissent place à une terrasse et un jardin d'agrément commun ainsi qu'à des espaces extérieurs privés, dont la conception a fait l'objet d'une grande attention afin de vous offrir un cadre de vie ressourçant.



### Un design aux lignes ensoleillées

- Sur quatre niveaux, les bâtiments arborent une architecture contemporaine, alternant matériaux et couleurs, pour souligner ses différents volumes.
- Les façades en retrait, rythmées par des bandeaux, sont recouvertes d'un enduit blanc cassé ou jaune-ocre et revêtues d'une pierre de teinte ocrée au rez-de-chaussée.
- Les gardes-corps en métal gris offrent à la fois élégance et intimité.
- Des assemblages de céramiques, dans des tons jaunes et ocres, subtilement disposés entre certaines fenêtres viennent parfaire l'ensemble.

### Une résidence conçue pour votre bien-être

- Balcons et terrasses prolongent les pièces de vie pour profiter des beaux jours.
- Le long de la rue Jean Jaurès, un grand porche invite à accéder aux appartements et au cœur de l'îlot paysager.
- Côté sud, au-dessus de la médiathèque, se déploiera sur toute la longueur de la façade une large terrasse végétalisée garantissant le maintien de l'écosystème et le bien-être des habitants.
- À l'ouest de la résidence, un superbe jardin commun bordé de clôtures et de haies taillées est recouvert d'une prairie herbacée qui évoluera sous les arbres.



ARNOUVILLE

# UN CADRE DE VIE FAMILIAL CONNECTÉ À L'ESSENTIEL

Au sein de la communauté d'agglomération de Roissy Pays de France, Arnouville est située à l'extrême sud-est du Val-d'Oise, à 19 km\* du centre de Paris et à 14 km\* de la Porte de la Chapelle. Principalement résidentielle, la ville offre un cadre de vie paisible, idéal pour les familles. Dans un environnement fleuri, elle compte trois monuments historiques, dont un château du XVIII<sup>e</sup>, et propose de nombreuses activités culturelles et sportives au travers d'une quarantaine d'associations.



Château d'Arnouville à 6 min\* en voiture de la résidence



Parc de l'Églantier de Gonesse à 9 min\* à vélo de la résidence

## Un nouveau quartier de la gare

- Au cœur de la ville, le secteur de la gare de « Villiers-le-Bel - Gonesse - Arnouville » se transforme pour devenir un pôle dynamique, embelli et plus facilement accessible.
- Cette restructuration prévoit la construction d'une passerelle piétonne au-dessus des voies ferrées, d'un grand parking et l'élargissement du Pont de la Concorde.
- « Villa Arnoni » participe au développement de la ville et de son dynamisme grâce à la création d'un commerce de 170 m<sup>2</sup> et d'une médiathèque de 1000 m<sup>2</sup> équipée de salles d'animation, de travail ou multimédia au pied de la résidence.

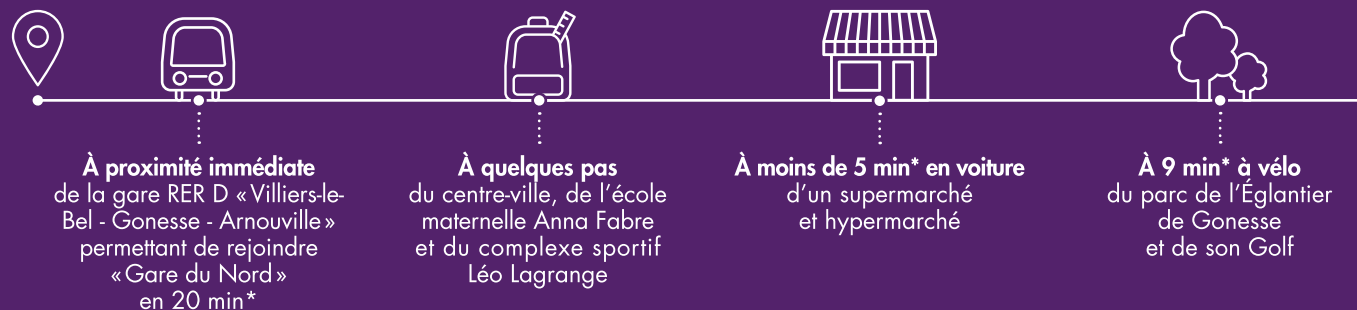
## Une adresse familiale

- Située rue Jean Jaurès, la résidence est à deux pas de nombreux commerces : boulangerie, supermarchés, pharmacie...
- À proximité immédiate, une crèche et une école maternelle accueilleront vos enfants tandis qu'un collège et un lycée sont accessibles par les bus scolaires 24, 35 et 36 ou en quelques minutes en voiture.
- Pour vos loisirs, vous pourrez vous rendre à pied au complexe sportif Léo Lagrange ou profiter du parc de l'Églantier de Gonesse à 9 min\* à vélo.

## Une connexion multiple

- La gare RER D de « Villiers-le-Bel - Gonesse - Arnouville » permet de rejoindre rapidement les tramways T5, T11, T1 et T8 ainsi que la « Gare du Nord », « Châtelet - Les Halles » ou « Gare de Lyon » en moins de 30 min\*.
- Prochainement, vos trajets seront encore plus rapides grâce aux liaisons avec les lignes du Grand Paris Express : prolongement du métro ligne 14 en 2024\*, lignes 15, 16 et 17 à l'horizon 2030\*.
- Les lignes de bus 22, 23 ou 95-02 vous permettront d'accéder aux pôles d'emplois des aéroports de « Paris-Charles-de-Gaulle » et « Paris-Le Bourget » en moins de 50 min\*.

## Proche de tout, proche de vous...



# VILLA ARNONI

## DES INTÉRIEURS LUMINEUX AU CONFORT DE QUALITÉ

### Des intérieurs faciles à vivre

- Déclinés du studio au 4 pièces, les appartements proposés disposent de surfaces généreuses et parfaitement agencées.
- De grandes fenêtres aux larges baies vitrées laissent la lumière se répandre au sein des intérieurs.
- Certains appartements évolutifs disposent d'une pièce en plus à moduler selon vos envies et les besoins de la famille.



Illustration à caractère d'ambiance d'une résidence Cogedim

### Des prestations de choix

- Chape isophonique pour garantir une meilleure isolation
- Volets roulants dans toutes les pièces
- Menuiserie PVC avec double vitrage isolant
- Chauffage collectif au gaz
- Sol souple pour les entrées, séjours et chambres ; carrelage au sol pour les salles de bains, salles d'eau et cuisines
- Salles de bains et salles d'eau équipées d'un meuble vasque avec miroir, applique lumineuse, radiateur sèche-serviettes et mitigeur thermostatique

### Bien-être et sécurité

- Résidence entièrement close et sécurisée
- Contrôle d'accès au sas des halls d'entrée par digicode, platine GSM et badge Vigik®
- Ascenseur desservant tous les niveaux
- Accès au parking en sous-sol par porte télécommandée
- 2 locaux à vélos indépendants en rez-de-chaussée avec station de gonflage et point d'eau
- Portes palières munies d'une serrure 3 points A2P\*
- Testeur de qualité de l'air dans tous les appartements



## Des entrées spacieuses baignées de lumière

- Chaque bâtiment de la résidence est accessible depuis un vaste hall d'entrée accueillant et décoré par un architecte d'intérieur.
- Des revêtements muraux aux tons harmonieux beiges, bleus et gris côtoient d'élégants panneaux en bois sculptés de teinte claire.
- De grandes baies vitrées apportent volume, lumière et transparence à ces espaces d'accueil, éclairés par des luminaires design.

VILLA ARNONI est une résidence certifiée NF Habitat, conçue dans le respect de la réglementation thermique RT 2012, permettant ainsi d'en réduire l'empreinte environnementale.

Optimiser les consommations énergétiques, c'est bénéficier :

- D'un confort accru au quotidien
- De charges moins élevées
- D'une garantie patrimoniale à terme

RT 2012



## Concevons ensemble un logement qui vous ressemble !

Cogedim, n°1 de la personnalisation, vous offre la possibilité de choisir chaque détail de votre logement.

Des centaines d'options sont disponibles pour concevoir des m<sup>2</sup> à votre image. Découvrez-les dans nos catalogues techniques, d'options décoratives et de packs.



## Des biens qui font du bien.

Nous mettons tout en œuvre pour améliorer le confort de nos appartements et avoir un impact positif sur l'environnement.



Nos engagements santé et bien-être

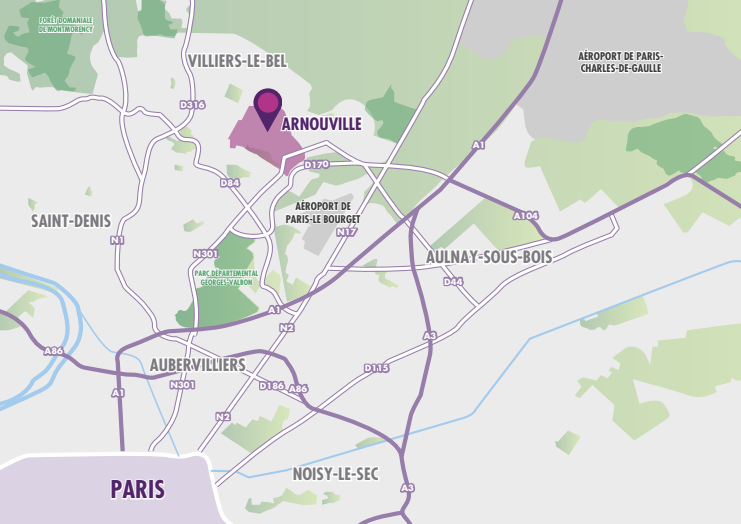


Nos engagements éco-responsabilité



Exemple de hall d'entrée à caractère d'ambiance





### EN VOITURE

- > À 6 min\* du Parc de l'Églantier de Gonesse et du Golf de Gonesse
- > À environ 15 min\* des aéroports de « Paris-Charles-de-Gaulle » et « Paris-Le Bourget »
- > À 27 min\* de Paris-Porte de Pantin

### EN BUS

- > À 18 min\* du lycée René Cassin par les bus 20 et 23
- > À 29 min\* de « Paris-Charles-de-Gaulle » via la ligne 22
- > À 42 min\* « Paris-Le Bourget » via les lignes 23 et 152

### EN RER D

- > À 3 min\* de la gare « Garges - Sarcelles » (accès tramway T5)
- > À 6 min\* de « Pierrefitte - Stains » (accès tramway T11)
- > À 11 min\* de « Saint-Denis » (accès tramways T1 et T8)
- > À 15 min\* de « Stade de France - Saint-Denis », offrant des connexions aux métros du Grand Paris Express (prolongement de la ligne 14 et futures lignes 15, 16 et 17\*)
- > À 20 min\* de « Gare du Nord »
- > À 25 min\* de « Châtelet - Les Halles »
- > À 30 min\* de « Gare de Lyon »



## VILLA ARNONI

30-34 rue Jean Jaurès  
95400 Arnouville



\*Sources : Google Maps/RATP/societedugrandparis.fr/arnouville95.fr.

Cogedim SAS, 87 rue de Richelieu 75002 Paris, RCS PARIS n°054500814 - SIRET 054 500 814 00063. AKERA DEVELOPPEMENT - 40, Boulevard Henri Sellier 92150 SURESNES-SAS au capital de 100 000 €- RCS Nanterre 482 259 256. Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptible d'adaptations : Views. Les illustrations présentées sont une libre interprétation des projets élaborés par l'artiste, en conséquence, les caractéristiques présentées dans ce document ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires à Cogedim notamment lors de l'instruction des autorisations à construire. Les appartements et maisons sont vendus et livrés non aménagés, non meublés. Crédits photos: AdobeStock, Shutterstock, Philippe Moulu.

Conception et rédaction : ■ illusio.fr - 10/2022 • Ne pas jeter sur la voie publique

01 76 499 499  
APPEL NON SURTAXÉ

**cogedim.com**