



une belle vie immobilière

# LES JARDINS VICTOR HUGO

VAUREAL / 95

Une résidence  
à l'esprit village



# MA VILLE ? ELLE EST PAISIBLE ET ACCUEILLANTE



Hôtel de Ville

À 10 min\* de Cergy, sur les coteaux de l'Hautail, culminant la Vallée de l'Oise, Vauréal offre la qualité de vie et les avantages d'une ville audacieuse. Membre de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise, elle profite du **dynamisme économique** des villes voisines comme **Cergy, Éragny** ou encore **Pontoise** et de la proximité d'équipements modernes, tels que la base nautique ou le **centre commercial des "3 Fontaines"**.

Forte de tous ces atouts, elle garde un **charme indéniab**le, avec ses **petites ruelles pittoresques du vieux village**, ses berges de l'Oise, ses **espaces verts** tels que le bois des Loctaines ou le haut du belvédère à la **vue imprenable**.

Situés à 5 min\* à pied du centre-ville animée, "**Les jardins Victor Hugo**" profitent d'une situation privilégiée pour rejoindre tous les centres d'intérêts de la ville à pied.



# MON QUARTIER ? IL EST NATURELLEMENT VERDOYANT !

Ce quartier conjugue calme et sérénité au cœur d'un environnement prisé par les familles.

**Côté nature**, profitez du **bois des Loctaines** face à la résidence, un véritable espace de respiration avec ses allées arborées et son parcours sportif. C'est le lieu rêvé des enfants et des plus grands, à la recherche de verdure.

**Côté pratique**, vous profitez d'une situation stratégique :

- > à **quelques minutes de la mairie**, des commerces et services
- > à proximité des équipements culturels et sportifs : cinéma, salle de concert et piscine.
- > **À deux pas de l'école maternelle et primaire** "l'Allée couverte", à moins de 10 min\* à pied du collège "Les Toupets" et du lycée "Camille Claudel".

# MON ADRESSE ? FACE AU BOIS, ELLE EST AGRÉABLE À VIVRE AU QUOTIDIEN

Entourés d'un muret surmonté d'une belle grille en acier laqué, « **Les Jardins Victor Hugo** » se vivent tel un domaine privé avec ses bâtiments à taille humaine et ses maisons. Accessible depuis l'avenue Gavroche, à pied ou en voiture, l'ensemble est ponctué par ses allées arborées menant aux différents logements. De plus un parking en sous-sol et un en extérieur vous permettent de

garer votre voiture. Enfin la résidence privilégie les espaces verts en favorisant la biodiversité végétale. Ainsi, ce lieu de vie dévoile une pelouse à micro-trèfles dans les jardins, des massifs d'arbustes accompagnant les façades et les clôtures, des essences végétales aux couleurs changeantes selon les saisons et des arbres fruitiers à fleurs.



Plan masse

## MA RÉSIDENCE ? A L'ESPRIT VILLAGE AVEC SES ALLÉES PIÉTONNES

« Les Jardins Victor Hugo » regroupent maisons et appartements pour créer un ensemble raffiné, où l'architecture traditionnelle est privilégiée. Une harmonie qui s'exprime par un même jeu de couleurs et de matières. En façade, l'enduit clair se décline sur plusieurs tonalités tandis que les encadrements des fenêtres finement travaillés et les garde-corps en acier laqué de teinte grise viennent mettre en avant les volumes. Enfin, les toitures en tuiles alternent bruns clairs et foncés, ce qui lui confère une allure authentique.

## MON APPARTEMENT ? IL ME DONNE L'IMPRESSION DE VIVRE DANS UNE MAISON

Déclinés **du 2 au 4 pièces**, les appartements ont tous été conçus pour vous offrir un confort optimal répondant aux dernières normes environnementales et énergétiques.

Pensés avec un soin particulier, les intérieurs dévoilent des volumes bien agencés et adaptés aux envies d'aujourd'hui. Les cuisines, fonctionnelles, s'ouvrent sur les salons pour plus de convivialité, ou sont séparées. La plupart des séjours sont prolongés par des **loggias intimistes, des balcons généreux, de vastes terrasses ou des jardins privés** permettant de profiter des beaux jours en toute sérénité.



# MA MAISON ?

## ELLE M'OFFRE CONFORT ET LUMIÈRE EN TOUTE SÉRÉNITÉ

Vivre dans une maison devient encore plus agréable quand elle offre tous les avantages d'une conception réellement contemporaine. Composées de 3 chambres, les maisons sont parfaitement étudiées avec cuisines fermées ou ouvertes.

Bien agencées, sur deux niveaux, elles offrent autant d'espace que de lumière avec leurs grandes ouvertures en double vitrage, garantissant ainsi une parfaite isolation thermique et phonique. Dotées de matériaux de qualité, elles ont été conçues pour répondre aux besoins de chacun.

Chaque maison dispose d'une place extérieure ainsi que d'un garage attenant, avec une ouverture vers l'intérieur.



### DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

#### Un confort optimal

- > Peinture blanche aux murs.
- > Menuiseries extérieures en PVC avec double vitrage pour une meilleure isolation phonique et thermique.
- > Chauffage individuel au gaz.
- > Volets roulants ou battants dans les séjours et les chambres.
- > Haute performance énergétique en matière d'eau chaude sanitaire, ventilation et éclairage.

#### Un intérieur personnalisable

- > Salles de bains raffinées avec faïence murale, plan vasque avec miroir et sèche-serviettes.
- > Carrelage avec large choix de coloris dans les cuisines fermées, salles de bains et WC.
- > Pour les maisons, carrelages avec large choix de coloris en rez-de-chaussée.
- > Pour les maisons, choix de la couleur de l'escalier (couleur bois ou blanc)

#### Une tranquillité assurée

- > Porte palière acoustique 38 db avec serrure 3 points.
- > Hall d'entrée protégé par un sas de sécurité accessible par un digicode et lecteur Vigik puis par un vidéophone pour les appartements.
- > Porte de parking en sous-sol commandée par émetteur.

### UNE CONCEPTION RT 2012\*

La résidence "Les Jardins Victor Hugo" est conforme à la réglementation thermique RT 2012\*. Ainsi elle bénéficie d'une haute performance énergétique, gage d'une isolation renforcée et d'économies d'énergie en matière de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de ventilation et d'éclairage. Cette conception respectueuse de l'environnement est naturellement synonyme de confort et de bien-être.

\* Démarche visant à l'obtention de la certification à l'achèvement des travaux garantissant des performances énergétiques exceptionnelles.

# “LES JARDINS VICTOR HUGO” À VAURÉAL



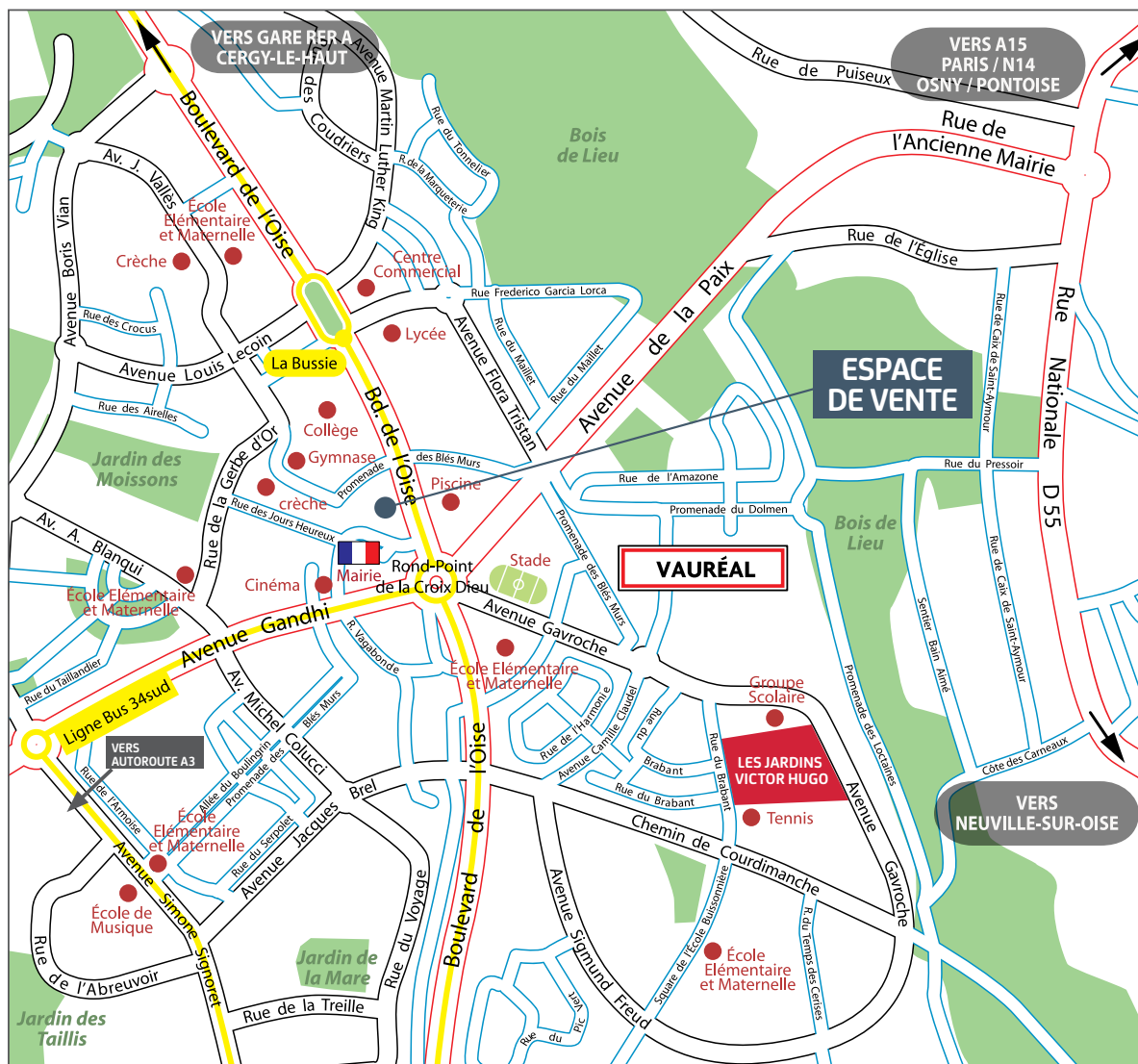
## POUR VENIR:

En voiture:

> Par l'A1 depuis la porte de la Chapelle, puis l'A15 à Gennevilliers jusqu'à la sortie 12, Puiseux/Pontoise/Vauréal.

En transports en commun:

> Depuis Paris ou La Défense, prendre le RER A jusqu'à Cergy-le-Haut, puis le Bus 345 durant 10 min jusqu'à l'arrêt "Rond point de la Croix-Lieu".



## ESPACE DE VENTE

98, boulevard de l'Oise  
95490 Vauréal.

## Horaires d'ouverture

Lundi, jeudi, vendredi de 14h30 à 19h,  
samedi et dimanche de 10h à 12h30  
et de 14h30 à 19h.

**0 810 531 531**

Service gratuit  
+ prix appel 0,06 €/min

DISPONIBLE SUR  
Google play

Télécharger dans  
l'App Store



**nexity.fr**