



une belle vie immobilière

# ÉMERGENCE

BUSSY-SAINT-GEORGES / 77





| Le charme de Bussy-Saint-Georges

## Une ville en pleine expansion...

Blottie entre Marne et forêt, Bussy-Saint-Georges, était autrefois une petite bourgade agricole. Son intégration à la ville nouvelle de Marne-la-Vallée en a fait une commune vivante, prisée pour sa proximité des grands pôles d'emplois dont Disneyland-Paris®. La ville dispose aujourd'hui d'une gare RER et profite d'un accès facilité par l'A4. Elle séduit les familles par ses infrastructures scolaires, ses commerces et ses équipements sportifs et culturels modernes.



| Le pigeonnier

## ...fidèle à son art de vivre

Judicieusement nommée « la ville des parcs et jardins », Bussy-Saint-Georges offre un cadre de vie des plus verdoyants. Sur son territoire, 155 hectares de nature se répartissent au sein des parcs, autour des plans d'eau et même au cœur d'un vaste golf. Les balades en ville donnent l'occasion de remonter le temps en découvrant les trésors du patrimoine buxangeorgien. La tour de l'ancien château médiéval, le lavoir, le moulin Russon, l'église du village ou la ferme du Génitoy, bientôt restaurée, rappellent ainsi le riche passé de la ville.



1



2



3



4

- 1 | L'étang du Dormeur du Val
- 2 | La Grand Place
- 3 | La gare RER A
- 4 | L'étang de l'Île Mystérieuse

## Au commencement d'un nouveau lieu de vie

Bussy-Saint-Georges poursuit son développement en préservant sa qualité de vie tant appréciée. Témoin de ces ambitions, le nouvel écoquartier du Sycamore, le plus vaste de France, s'étend à l'est de la ville sur 120 hectares. Ce projet d'aménagement d'envergure associe des logements, des commerces, des services de proximité, un groupe scolaire et un complexe sportif dans un environnement naturel habilement mis en scène. Au cœur du quartier, un parc de 16 hectares propose des activités de plein air avec son skatepark, son théâtre de verdure, ses aires de jeux pour enfants et ses jardins pédagogiques. Parfaitement connectée, cette adresse bénéficie d'un bus en site propre menant vers le RER A, également accessible par des liaisons piétonnes et cyclables.



## Un domaine conçu comme un petit village pour une immersion totale dans la nature



Plan masse de principe susceptible d'évolution

Pour partir à la découverte de la résidence, plusieurs venelles piétonnes et arborées serpentent vers les appartements et les maisons. Chaque allée porte un nom d'arbre offrant ainsi, le temps d'une promenade, un agréable voyage olfactif et visuel au gré des essences telles que le prunier, le frêne ou le chêne...



## Découvrez un cœur de vie où la convivialité bat son plein

**ÉMERGENCE** s'organise autour d'une place centrale où trône un majestueux magnolia de Kobé. Au printemps, la place s'habille alors de ses fleurs blanches aux douces senteurs. Elle accueille également une table pour les pique-niques, une aire de jeux pour enfants et un terrain de pétanque. Petits et grands prennent plaisir à se retrouver ici pour se détendre, jouer et partager de bons moments.

### Le mot du paysagiste

*La nature, garante de votre qualité de vie au quotidien*

*Les principes d'aménagements extérieurs ont été pensés pour capitaliser sur la présence d'une structure paysagère affirmée. Ils assurent un cadre de vie qualitatif, où le végétal prédomine librement. Un cheminement irrégulier, sans trottoir ni bordure, venant au contact direct de la nature, se faufile ainsi dans le paysage. Les espaces collectifs se développent quant à eux autour d'un verger où l'on imagine aisément, l'été venu, les journées de cueillette collectives pour en déguster la récolte au pied de l'arbre blanc.*

Paysagiste DPLG  
Atelier VOLGA Urbanisme & Paysage

## Des appartements lumineux dialoguant avec la nature...

Vous découvrez tout d'abord des petits immeubles à taille humaine regroupant des appartements déclinés du studio au 4 pièces duplex.

Au regard, les volumes simples et épurés sont sublimés par un enduit et de la brique au ton blanc lumineux. Les lignes contemporaines intègrent de belles terrasses ensoleillées et de grandes loggias dans le prolongement des intérieurs. Il fait alors bon vivre au sein des appartements d'ÉMERGENCE.



## ...et d'élégantes maisons comme des parenthèses de quiétude

Au calme et en retrait des allées piétonnes, les maisons d'ÉMERGENCE proposent 3 ou 4 chambres. En harmonie avec l'environnement, elles reprennent les lignes affirmées et contemporaines élégamment parées du même enduit fin blanc. Les séjours cathédrale offrent à la pièce principale de superbes volumes en double hauteur. Assurant une vie privilégiée aux familles, le jardin privatif intimiste est idéal pour accueillir une tablée d'amis aux beaux jours. À l'étage, les chambres distillent quant à elles un confort cosy et reposant.

Certaines maisons profitent en plus d'un espace pour y entreposer les vélos et d'une place de stationnement extérieur pour les véhicules.

## ÉMERGENCE : l'apparition d'un confort de vie unique

À la douceur de vivre au sein de cet écoquartier s'ajoute le confort durable des intérieurs. Les orientations favorables, les agencements étudiés ainsi que le choix des meilleures prestations participent à votre bien-être, jour après jour. Vous appréciez également les doubles hauteurs de certains logements d'exception et leurs larges baies vitrées s'ouvrant directement sur les espaces extérieurs. Sereinement installé chez-vous, appropriez-vous vos pièces de vie et savourez une tranquillité incomparable.



### CÔTÉ CONFORT

- Sols PVC pour les appartements.
- Carrelage pour le rez-de-chaussée des maisons.
- Peinture blanche aux murs dans toutes les pièces.
- Un large choix de carrelages pour les cuisines et les salles de bains.
- Salles de bains et salles d'eau raffinées, équipées d'un plan vasque au design contemporain, miroir et applique.
- Sèche-serviettes dans les salles de bains.
- Chauffage CPCU ou individuel PAC.
- Choix de la couleur de l'escalier, bois brut ou blanc, pour les maisons et les duplex.
- Volets roulants pour toutes les baies (sauf cuisines fermées).

### CÔTÉ SÉCURITÉ

- Hall d'entrée protégé par un sas de sécurité accessible par un digicode puis par un vidéophone (pour le bâtiment collectif).
- Porte d'accès au parking sous-sol commandée par émetteur.
- Portes palières équipées d'une fermeture 3 points.
- Grille en serrurerie entourant la résidence.
- Muret autour des maisons.

### CÔTÉ ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

La résidence **ÉMERGENCE** est construite en vue de la réglementation RT 2012 -30 %. Au quotidien, cela signifie la maîtrise des dépenses énergétiques, un confort acoustique et thermique, et dans le temps, une valorisation de votre patrimoine.

- Menuiseries extérieures bois/alu avec double vitrage pour une meilleure isolation thermique et phonique.

## NEXITY, UNE RÉFÉRENCE IMMOBILIÈRE EN ÎLE-DE-FRANCE

Présent sur l'ensemble du territoire, Nexity est le premier opérateur immobilier intégré, intervenant sur l'ensemble des métiers de la promotion et des services grâce à des solutions innovantes adaptées aux attentes de ses clients. En s'appuyant sur un savoir-faire reconnu, des méthodes et des équipes spécifiques, Nexity est devenue un acteur de premier plan dans le cadre du développement du Grand Paris.

« Engagée envers nos clients mais aussi vis-à-vis de l'environnement et de la société entière, nous voulons pour tous une belle vie immobilière pour aujourd'hui et pour demain. »

### QUELQUES RÉFÉRENCES EN ILE-DE-FRANCE



MANTES-LA-JOLIE / 78



DEUIL-LA-BARRE / 95



MONTÉVRAIN / 77



SERRIS / 77

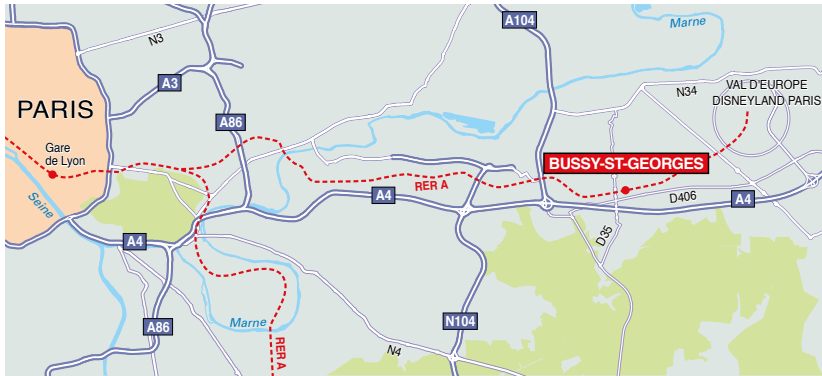


BAILLY-ROMAINVILLIERS / 77



DAMMARIÉ-LES-LYS / 77

# Vivre la nature en ville, à seulement 30 minutes de Paris\*\*



## PAR LA ROUTE

Autoroutes A4 et A104, depuis la Porte de Bercy en 24 min\*.

## EN TRANSPORTS EN COMMUN

RER Ligne A, gare de « Bussy Saint-Georges » depuis la Gare de Lyon en 30 min\*\*.

## EN BUS

Ligne 46, arrêt « Georges Méliès » à 1 km\* et ligne 44, arrêt « Poste ZI Bussy » à 250 m\*, depuis la gare RER de Bussy Saint-Georges ou Val d'Europe.

## ESPACE DE VENTE

### Avenue de l'Europe à Montévrain

Ouvert lundi, jeudi et vendredi de 14h30 à 19h.

Samedi et dimanche de 10h à 12h30 et de 14h30 à 19h.



## LES GARANTIES NEXITY

Concrétisez sereinement le rêve de toute une vie. Nous vous accompagnons et vous conseillons tout au long de vos démarches ! En nous appuyant sur notre expérience, nous mettons à votre disposition des services et des garanties exclusifs.



Solutions Crédit vous accompagne dans la recherche de la meilleure offre de financement. Votre conseiller en financement immobilier dédié prend en charge votre dossier dès le début de votre démarche et vous propose les solutions de crédit les plus adaptées.



Cette assurance vous garantit pendant 7 ans l'éventuelle moins-value de votre bien en cas de revente anticipée, liée à un événement de la vie. La garantie protection revente est offerte aux primo-accédants faisant l'acquisition d'un logement neuf.



Solutions Assistance vous apporte un service exclusif et unique de dépannage d'urgence à domicile 24/24h et 7/7j. Cette prestation, proposée exclusivement aux clients propriétaires d'un bien Nexity et exécutée par Europ Assistance, garantit votre confort et vous apporte une solution rapide et de qualité en électricité, plomberie, chaudière à gaz ou électricité et porte de garage.



Dans le cadre de son mandat de gestion locative Solutions Investisseurs, Nexity trouve pour vous le premier locataire dans les 30 jours suivant la livraison du logement. À défaut, nous nous engageons à vous verser, à compter du 31<sup>e</sup> jour, le loyer estimé et ce, pendant 6 mois.

**0 810 531 531**  
Service 0,06 € / min.  
+ prix appel

DISPONIBLE SUR Google play

Télécharger dans l'App Store

Facebook Twitter YouTube LinkedIn nexity.fr

(1) SOLUTIONS CRÉDITS est un service proposé par NEXITY SOLUTIONS - Société par actions simplifiée au capital de 37 000 €. Siège Social : 19 rue de Vienne - TSA 50029 - 75801 PARIS CEDEX 08 - 491 345 302 RCS PARIS - N° ORIAS 08043629 - Intermédiaire en Opération de Banque (courtier) figurant sur la liste de l'ACR. NEXITY SOLUTIONS rappelle qu'aucun versement de frais de courtage ne peut être exigé d'un particulier avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent. (2) Pour l'application de la protection revente, un primo-accédant est une personne qui n'a pas été propriétaire de sa résidence principale ou secondaire au cours des deux dernières années. La protection revente garantit les propriétaires, contre une éventuelle moins-value liée à un accident de la vie pendant 7 ans à compter de la livraison du bien. Cette assurance est incluse dans le contrat de réservation des primo-accédants établissant leur résidence principale dans le logement neuf Nexity réservé, hors co-promotions, signé entre le 15/01/2017 et le 31/12/2017 ; dans le cas d'un achat en couple, elle est également incluse même si l'un des deux est déjà propriétaire. Contrat groupe n° FRBOPAD7622 souscrits par Nexity SA, par l'intermédiaire de LAMY ASSURANCES - Société par actions simplifiée au capital de 300.000 euros - Siège social : 19, rue de Vienne - TSA 10034 - 75801 PARIS CEDEX 08 - 352 414 643 R.C.S. PARIS, courtier inscrit sur le registre des intermédiaires d'assurances sous le n° 07 026 280, auprès de ACE European Group Ltd, succursale en France de la société de droit anglais ACE European Group Ltd (siège social sis 100 Leadenhall street - Londres, EC3A 3BP - Royaume Uni, au capital de 544 741 144 £), ayant son siège sis Le Colisée - 8 avenue de l'Arche - 92419 Courbevoie Cedex, immatriculée au RCS de Nanterre, sous le numéro 450 327 374. (3) Offre réservée aux occupants d'un logement neuf construit exclusivement par Nexity (hors résidences gérées, résidences construites par la société dénommée GFI et vente en bloc) et dont le contrat de réservation est signé entre le 15/01/2017 et le 31/12/2017. Prestation proposée par NEXITY SOLUTIONS - Société par actions simplifiée au capital de 37 000 € - Siège Social : 19, rue de Vienne - TSA 50029 - 75801 PARIS CEDEX 08 - 491 345 302 RCS PARIS - N°ORIAS 08043629 - Intermédiaire en Opération de Banque figurant sur la liste de l'ACR, en partenariat avec Europ Assistance, SA au capital de 23 601 857 €, entreprise régie par le Code des Assurances, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 451 366 405, site 1, promenade de la Bonnette - 92230 Gennevilliers, gratuite pendant l'année suivant la livraison pour le propriétaire et le locataire occupant le bien concerné, optionnelle et payante les années suivantes. Ce service ne se substitue pas aux garanties liées à l'acquisition d'un logement neuf. (4) Service proposé par NEXITY LAMY et ses filiales - Société par actions simplifiée au capital de 219 388 000 €, Siège Social : 19 rue de Vienne - TSA 10034 - 75801 PARIS CEDEX 08 - 487 530 099 RCS PARIS - Carte professionnelle : Transaction, Gestion et Prestations Touristiques n°10.92.N983 délivrée par la Préfecture des Hauts de Seine - Garanties Financières : Compagnie Européenne de Garanties et Cautions « SOCAMAB » : 128, rue de la Boétie 75008 Paris - N° ORIAS 10 058 808. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. Offre soumise à conditions et sous réserve de la signature d'un mandat de gestion essentiellement habitation

Neuf Nexity avec Nexity Lamy ou ses filiales le jour de la signature de l'acte authentique devant se tenir au maximum 6 mois avant la livraison du programme Nexity concerné. Voir conditions détaillées de l'offre dans les agences Nexity. Cette offre est valable uniquement sur lesancements de programmes à partir du 15/01/2017. Dans le cas où la carence est constituée, l'indemnisation sera versée au client directement par l'agence titulaire du contrat de gestion et selon les mêmes modalités que celles retenues pour le paiement de ses loyers. Le détail des conditions peut être consulté sur [www.nexity.fr](http://www.nexity.fr). Sources : \* Mappy - \*\* RATP - Nexity Féréol RCS Paris 334 850 690 - Siège social : 19, rue de Vienne TSA 600 30 - 75801 Paris Cedex - Document, plans et illustrations non contractuels à caractère d'ambiance - Architecte et perspectives extérieures : Atelier WOA N/L - Illustration Montevrain : Infirme - Paysagiste : Atelier Volga Urbanisme & Paysage - Crédits photos : Philippe Moulou / Nexity / Gilles de Fayet - 05/2017 - IBZA