

La Roseraie 



NOUVELLE ADRESSE
La DE **LIVRY-GARGAN**

Une porte ouverte sur la nature à 30 min de Paris



LIVRY-GARGAN

LA NATURE AUX PORTES DE LA CAPITALE.



Livry-Gargan, reliée directement à la Capitale par le canal de l'Ourcq qui s'étire sur 97 km, de Mareuil-sur-Ourcq dans l'Oise à Paris. C'est le paradis des cyclistes, rollers et piétons, un espace de détente très agréable au bord des bassins. Intégrée au réseau des pistes cyclables de Paris, la piste du canal de l'Ourcq relie le bassin de la Villette, dans le 19^e arrondissement, au pont de la Rosée à Claye-Souilly. Elle traverse sans encombre et sans voiture le périphérique, soit une balade de 27 km pour un aller simple !



UNE VILLE D'EAU. DES PARCS ET DES JARDINS PARTOUT.

Au 17^e siècle, Madame de Sévigné y avait établi sa villégiature. Avec près de 80 hectares d'espaces verts, Livry-Gargan offre à ses 42 000 habitants un des patrimoines naturels les plus importants et les plus variés de Seine-Saint-Denis (93). Le plus grand écrin de verdure est le parc Lefèvre, 10 hectares qui abrite le château de la Forêt construit en 1864 (à 5 minutes de votre résidence *La Roseaie*). Le parc Pierre Bérégovoy, situé au bord du canal de l'Ourcq, s'étend sur cinq hectares d'espaces de loisirs et de terrains de sports.

Le parc de la Poudrerie débute au nord-est de la ville. Ce parc national forestier classé, géré par la Région Ile-de-France, est désormais bordé par le golf départemental de la Poudrerie et ses 2 parcours 9 trous.

La forêt régionale de Bondy (170 hectares) est devenue un maillon important de la ceinture verte de Paris. On retrouve également la trace de l'ancienne forêt de Bondy sous la forme de bouquets isolés de vieux chênes ou charmes dans des propriétés privées jusqu'au nord de Livry-Gargan et au Raincy.

Aires de jeux pour les enfants, installations sportives, pistes cyclables, à Livry, on respire et on profite de la nature qui s'offre à nous. Réussir à allier vie citadine et qualité de vie, c'est le pari gagné par Livry-Gargan.

Commerces, écoles, administrations,...



5 min

PARIS
PORTE DE BAGNOLET



13 min

PARIS MAGENTA



T + RER
32 min

PARIS
SAINT-LAZARE



T + RER
38 min

AÉROPORT
ROISSY-CHARLES
DE GAULLE




T + RER
33 min



La Roseraie

AU CŒUR DU QUARTIER DE SULLY-VAUBAN

A cinq minutes du lac de Sévigné, et du magnifique parc Lefèvre, dans un quartier résidentiel et calme, 23 appartements ouverts sur la verdure vous sont proposés.

Idéalement située, à 200 mètres d'un supermarché, à 600 mètres d'un bureau de poste, à 700 mètres du lycée André Boulloche. Et à 5 minutes du centre ville. La Roseraie  est à proximité de la N3 qui vous donne un accès direct vers Paris. Il y a de nombreuses écoles maternelles, 2 collèges et 2 lycées.

À PROXIMITÉ DU TRAMWAY T4 QUI VOUS RELIE AU RER E, VOUS ÊTES RAPIDEMENT EN GARE DE L'EST OU DU NORD ET HAUSSMANN-SAINT-LAZARE !



- À proximité immédiate des écoles, lieux de santé et commerces.
- Lignes du Tramway à quelques mètres de la résidence.
- À 500 m du Parc Lefèvre.

La Roseraie 

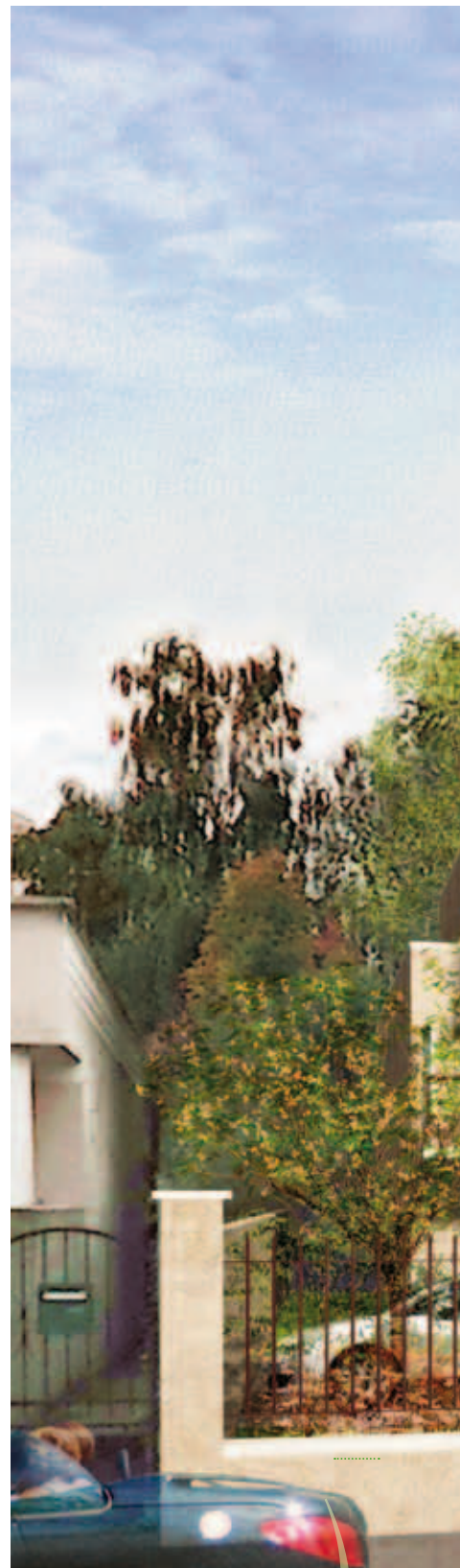


Une **ARCHITECTURE CONTEMPORAINE** dont le parti pris est **UN GRAND DÉGAGEMENT ET DES ENFILADES DE BALCONS** pour profiter d'un **CADRE DE VERDURE.**

La Roseraie[®], à usage exclusif d'habitation, se compose d'un petit immeuble de 19 logements seulement (du studio au 4 pièces) et de 4 maisons de ville (de 3 et 4 pièces avec jardin privatif).

Pour rester dans le style des petites maisons qui font l'esprit de Livry, les bâtiments B et C seront composés de 2 niveaux et le bâtiment C de 4 niveaux. Chaque appartement possède au minimum un parking souterrain. 4 places « visiteurs » sont prévues pour ce programme.

A proximité immédiate de l'avenue de Chanzy, tous ses commerces, son marché, grâce à une architecture soignée et ses prestations de qualité, La Roseraie[®] résidence à échelle humaine, vous séduira par son emplacement d'exception dans la ville.



La Roseraie[®]

38, avenue de Sully
93190 Livry-Gargan

+ éco





**ÉCONOMIE D'ÉNERGIE
ET RESPECT DE
L'ENVIRONNEMENT,
une construction responsable.**

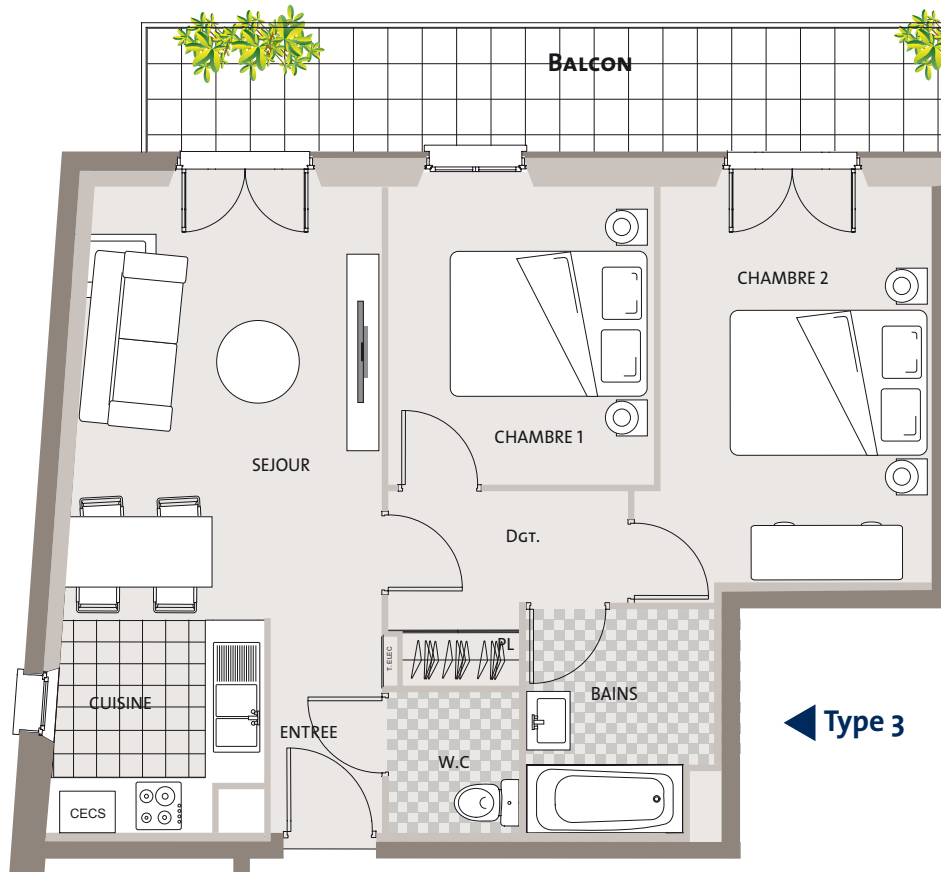
La *Roseaie* répond aux exigences de la nouvelle norme BBC qui garantit une **haute performance énergétique**.

Ce label est accordé par un organisme officiel à la livraison de l'immeuble grâce à son isolation optimisée, son excellente perméabilité à l'air offrant d'importantes économies de consommations d'énergie.

Le chauffage de chaque logement est assuré par une chaudière individuelle

à condensation équipée d'un ballon d'eau chaude intégré et offrant la production d'eau chaude sanitaire.

Ses résidents vont profiter d'un grand confort, été comme hiver et d'une facture d'énergie minimale auxquels viennent s'ajouter de nombreux avantages fiscaux.



Sur face habitable : 56,35 m²
Balcon : 13,35 m²

Entrée : 2,70 m²
Séjour/cuisine : 20,20 m²
Chambre 1 : 9,20 m²
Chambre 2 : 13,15 m²
W.C. : 2,15 m²
Salle de Bains : 4,65 m²
Dégt : 4,30 m²

Sur face habitable : 42,15 m²
Balcon : 10,50 m²

Entrée : 2,15 m²
Séjour : 17,25 m²
Cuisine : 4,60 m²
Chambre : 11,75 m²
Salle de Bains : 6,40 m²

Type 2 ➤



DES ESPACES BIEN CONÇUS

Des superficies pour être ensemble, des pièces pour être au calme bien séparées par un agencement optimisé, des espaces extérieurs, surfaces de vie supplémentaires dès les beaux jours venus.

L'intelligence du plan privilégie l'espace à vivre en évitant les coins et recoins inutiles. De nombreux placards libèrent la place pour des pièces aérées.

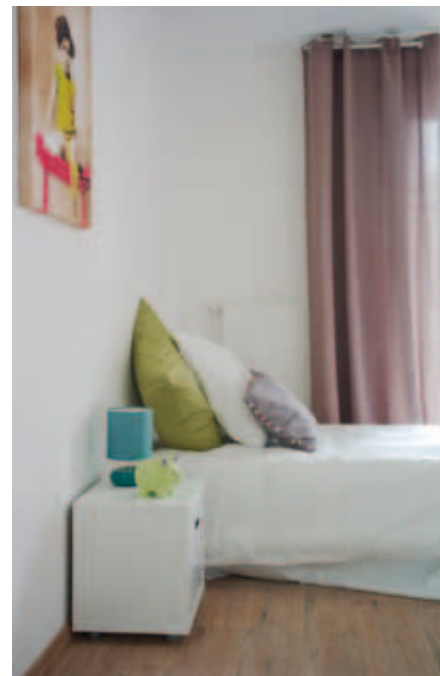
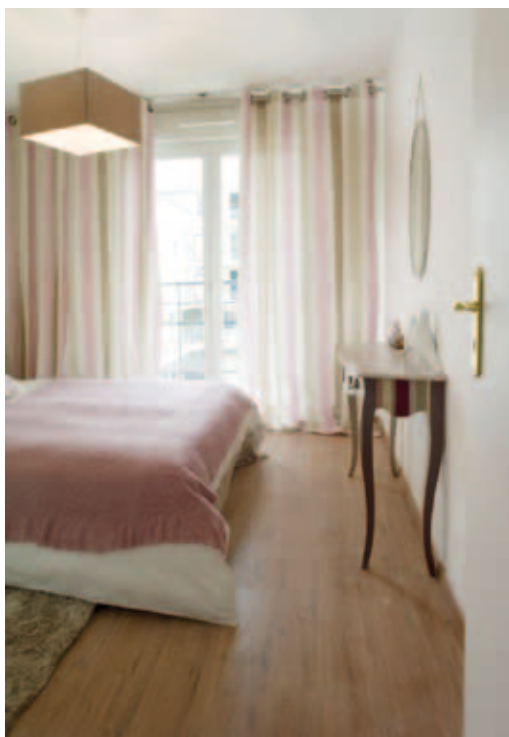
Prestations : du solide et de l'éprouvé, gages de **LONGÉVITÉ** et d'**ENTRETIEN MINIMUM**.

GROS ŒUVRE, ISOLATION, MENUISERIE :

Structure en béton armé • Double vitrage isolant suivant classement thermique et acoustique • Garde-corps en acier laqué.



Tant pour la superstructure, c'est à dire l'extérieur du bâti que pour les équipements intérieurs, seules des solutions fiables et de qualité ont été retenues. Il suffit de parcourir le descriptif pour s'en convaincre.



VENTILATION, INSTALLATION ÉLECTRIQUE, CHAUFFAGE :

- Ventilation mécanique contrôlée
- Installation électrique entièrement encastrée répondant aux normes EDF
- Chaudière individuelle au gaz mixte à condensation avec micro-accumulateur. ***+éco**

LA SÉCURITÉ

Porte palière serrure à 3 points, avec paumelles anti-dégondage

- Accès parking sous-sol par porte basculante télécommandée.

LE CONFORT

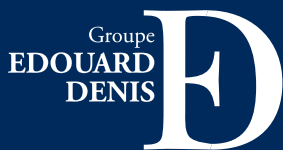
- Séjour, hall d'entrée, circulation : carrelage grès émaillé au sol, peinture blanche.
- Chambres et dégagements : parquet stratifié, peinture blanche au mur.
- S.D.B. : carrelage grès émaillé au sol, faïence au mur, meuble vasque et miroir avec bandeau lumineux. Robinetterie mitigeuse pour baignoire,

douche et vasque, chape acoustique sous carrelage.

- Cuisine : carrelage grès émaillé au sol, meuble sous évier en grès blanc.
- Volets roulants à commande électrique.

LE STANDING

Ascenseur • Hall d'entrée et couloirs décorés par un architecte d'intérieur • Jardin intérieur aménagé par un paysagiste.



UN PROMOTEUR D'EXPÉRIENCE

Edouard Denis est le concepteur réalisateur de nombreuses réalisations immobilières dont le maître mot est la qualité.

DES GARANTIES D'INVESTISSEMENT

Qualité architecturale et qualité des prestations, qualité de la conception des espaces communs ou privés correspondant au style de vie d'aujourd'hui, à son exigence d'intimité, de convivialité et de praticité. Ce n'est pas par hasard si les réalisations du Groupe Edouard Denis connaissent une forte plus value à la revente. Aujourd'hui, il réalise plus de 1000 logements par an dans l'immobilier résidentiel, le loisir, l'immobilier-service avec les Résidences de Tourisme, sans oublier l'aménagement foncier. Conception, réalisation, commercialisation, tous les métiers de l'immobilier sont réunis pour vous assurer le meilleur projet bénéficiant des dernières avancées techniques en matière de sécurité et d'économie d'énergie. Et vous faire profiter de toutes les garanties : garantie de dommages-ouvrage, garantie bancaire, garantie d'achèvement, garantie décennale, respect total des réglementations sous le contrôle de QUALICONSULT.

SACHEZ JUGER DE L'ATTRAIT DE LA VILLE ET DE SA RÉGION, LA SITUATION DU BIEN, LA QUALITÉ DU PROGRAMME ET BIEN SÛR, SON PRIX D'ACQUISITION.

La valeur d'un investissement immobilier dépend du potentiel économique de la région où il se situe.

La Roseaie[®] idéalement située au cœur de Livry-Gargan est la promesse de profiter de la richesse de cette région. Notons la situation exceptionnelle de Livry-Gargan parfaitement desservie par un réseau routier et des transports en commun variés (autoroute, francilienne, bus, RER) qui la relie directement aux grandes zones d'activités étendues dont la capitale, Paris et la zone Aéroport Roissy Charles-De-Gaulle ainsi que toutes les zones d'activités du nord tels que Villepinte.



UN JEUNE PROMOTEUR

Novastrada est une société de promotion immobilière fondée par deux professionnels du secteur qui ont voulu créer une structure souple, à l'échelle humaine, intervenant sur toute l'Ile-de-France. Son positionnement consiste à concevoir des projets de logements individuels ou collectifs en adéquation parfaite avec les attentes du marché et en concertation avec la collectivité. La qualité de conception et la rigueur dans l'exécution sont les dimensions incontournables des réalisations NOVASTRADA.



WWW.IMMOBILIER-EDOUARDDENIS.COM



WWW.NOVASTRADA.FR