

CHAMPIGNY - SUR - MARNE

12-16 AVENUE DE LA RÉPUBLIQUE
(94500)

LE
12
RÉPUBLIQUE



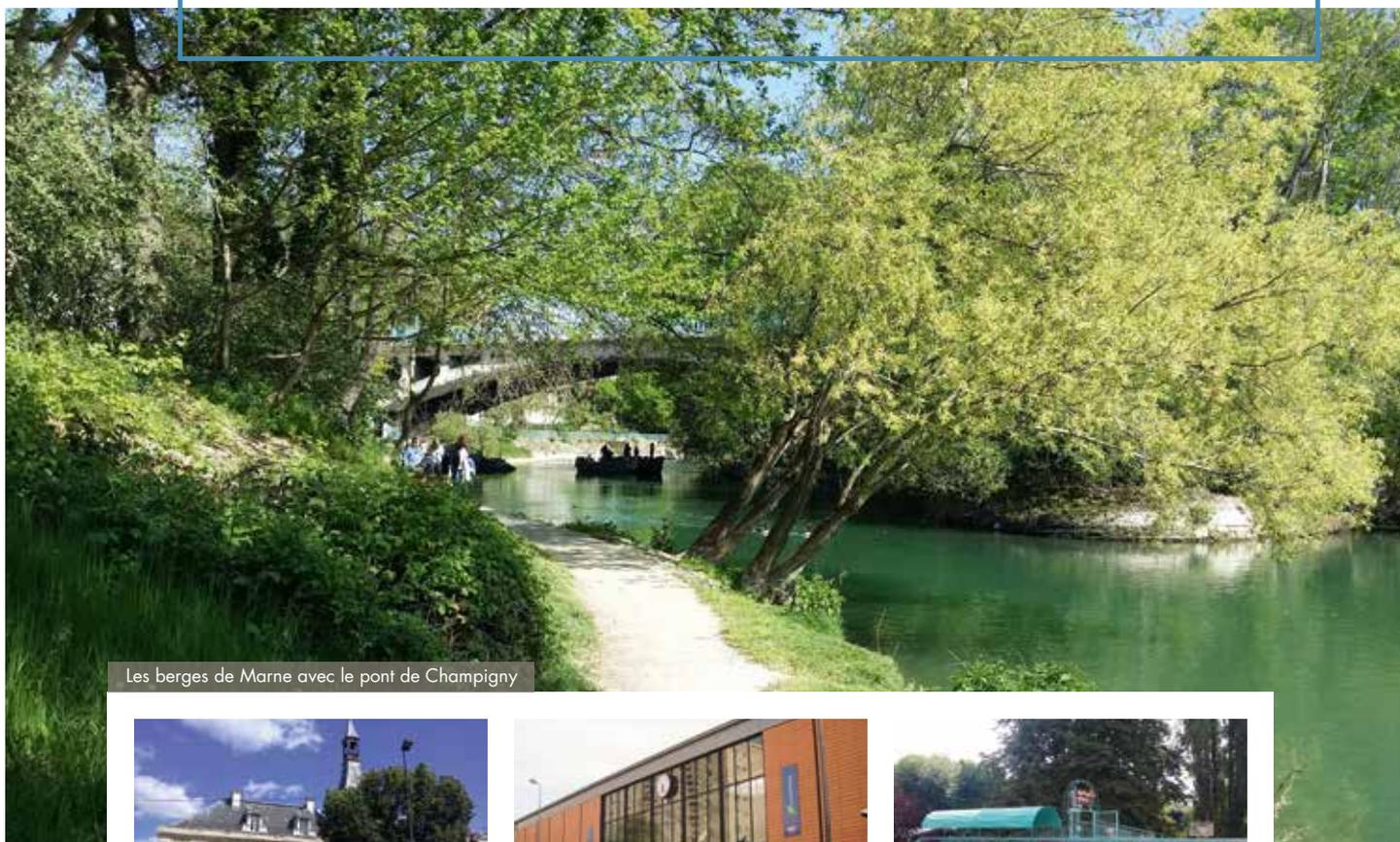
Une qualité de vie prisée aux bords de la Marne



et la vie vous sourit

CHAMPIGNY-SUR-MARNE AUX PORTES DE PARIS, LES PLAISIRS D'UNE AUTRE VIE AU BORD DE L'EAU

Située à une dizaine de kilomètres de la porte de Bercy, à l'est du bois de Vincennes, Champigny-sur-Marne vous souhaite la bienvenue ! À l'approche du Grand Paris Express, on se prépare ici à couler des jours encore plus heureux.



Les berges de Marne avec le pont de Champigny



L'ancienne mairie de Champigny



La gare des Boullereaux-Champigny



Une guinguette sur les bords de Marne

Côté qualité de vie, à l'ombre des grands saules, avec un peu d'imagination, on entendrait encore Jean Gabin fredonner : « Quand on se promène au bord de l'eau ». En ouvrant les yeux, on comprend pourquoi les paysages des bords de Marne, rendus célèbres par les guinguettes et joyeux bals musettes, inspirent toujours peintres et artistes.

Aujourd'hui comme il y a 150 ans, les rives de la rivière continuent à faire le bonheur des promeneurs, des fans d'aviron et des familles...

LE SAVIEZ-VOUS ?

Les lignes du Grand Paris Express s'apprentent à ramifier le Val-de-Marne et à faciliter les déplacements d'est en ouest sans passer par Paris. 2 gares vont parfaire l'attractivité du territoire champinois : Bry-Villiers-Champigny et Champigny Centre. À 800 m de la résidence, « Champigny Centre » devrait accueillir la ligne 15 Sud à l'horizon 2025 et relier le Pont de Sèvres en 31 min (contre 1 h 19 aujourd'hui).





L'église Saint-Saturnin

LE SAVIEZ-VOUS ?

Au 18^e siècle, le vin est rare à Paris en raison de l'octroi. Cette ancienne taxe sur les marchandises entrant dans la capitale donnera naissance dans les villages voisins à des guinguettes où se consomme, moins cher, le vin produit dans les vignobles d'Île-de-France : le « Guinguet ».

Dans la seconde moitié du 19^e siècle, les guinguettes se mettent à fleurir sur les bords de la Marne... Champigny disposait alors de son petit cru local : « Le Piccolo » !

Côté qualités de ville, Champigny-sur-Marne en a tout autant à proposer à ses 76 500 administrés : une belle accessibilité appelée à s'accroître avec l'arrivée de 2 gares du Grand Paris Express, la dynamique de plusieurs centaines d'associations qui font bouger la vie locale, la convivialité de ses 4 marchés qui se tiennent 8 fois la semaine... sans oublier un large éventail de commerces et de services, d'infrastructures culturelles et sportives.

LES +

Une hyperconnectivité



- Création de 2 futures gares du Grand Paris Express
- Réseau de bus desservant les lignes A et E du RER
- Aéroport d'Orly à 20 km

Des équipements sportifs variés

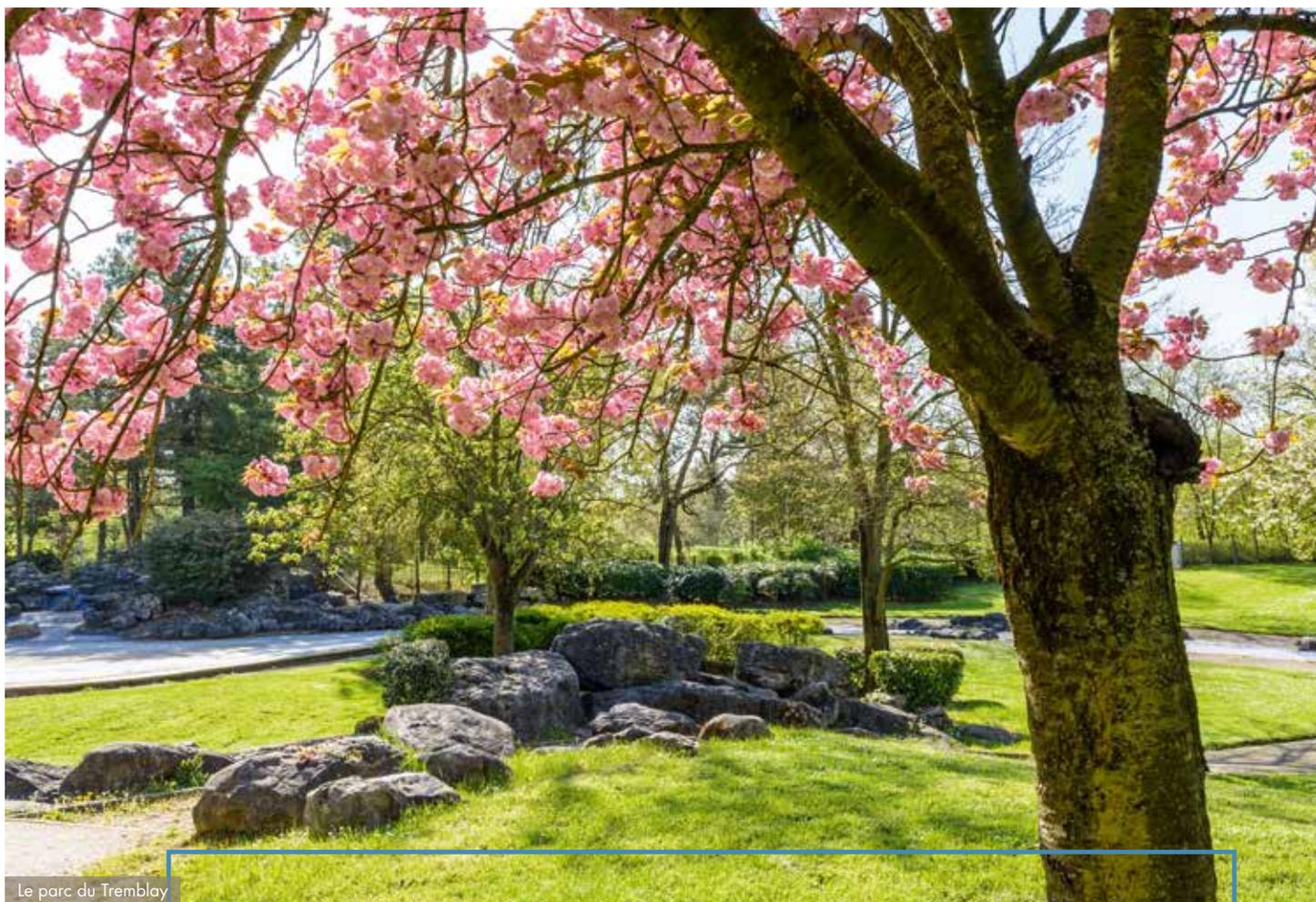


- Patinoire
- Base nautique
- 7 gymnases, 3 stades, golf 9 trous, dojo, skatepark, cours de tennis

Des lieux de culture pour tous



- Cinéma
- Écoles d'arts plastiques, de théâtre et de danse
- Centre Olivier-Messiaen et conservatoire de musique
- 2 centres culturels et 3 médiathèques
- Musée de la Résistance



Le parc du Tremblay

ENTRE CENTRE DE VILLE, PARCS ET BORDS DE MARNE, LA VIE SE FAIT SIMPLE ET BELLE

À 350 m du cœur historique et commerçant de Champigny, « Le 12 République » vous offre le plaisir de vous déplacer à pied et de prendre le temps de vivre. Envie de savourer de bons produits ? Le marché de la place Lénine et sa centaine de commerçants vous accueillent à 700 m chaque mardi, vendredi et dimanche matin.

Ici, les enfants ne sont pas en retard à l'école : le groupe scolaire maternelle et élémentaire Joliot-Curie est à 850 m, le collège Lucie-Aubrac à 550 m et les lycées Langevin-Wallon et Louise-Michel à 10 et 12 min de bus !





LE SAVIEZ-VOUS ?

Champigny compte de nombreux espaces de respiration pour tous. Parmi ceux-ci, le parc du Plateau et ses points de vue sur la Tour Eiffel et le Sacré-Cœur, mais aussi le parc du Tremblay livrant quelque 75 ha dédiés aux loisirs de plein air et aux pratiques sportives : jeux d'eau, boulodrome, tennis, fitness, football, tir à l'arc, golf, parcours santé...

Pour prendre une pause détente en solo ou en famille, vous n'avez que l'embaras du choix dans un rayon d'un kilomètre : patinoire, piscine Auguste-Delaune, cinéma « Studio 66 », stade René-Rousseau.

Si un bol d'air vous tente une fois le week-end venu, sachez que les rives de la rivière sont à 10 min de marche. Ou peut-être prendrez-vous les vélos pour rejoindre en 5 min les aires de jeux et les jardins thématiques du parc du Plateau ?

À PROXIMITÉ



- **Arrêt de bus** – au pied de la réalisation
- **Mairie** – 7 min
- **La Poste** – 9 min
- **Future gare « Champigny-Centre » de la ligne 15 Sud** – 11 min



- **Parc départemental du Plateau** – 5 min
- **Parc et golf du Tremblay** – 7 min



- **Accès à l'A4** – 5 min
- **Supermarché et Drive** – 7 min



- *Environnement urbain et dynamique*
- *Appartements en attique*
- *Architecture moderne et minérale*

UNE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE EN RÉSONANCE AVEC SON ENVIRONNEMENT

« Le 12 République » est un ensemble résidentiel à l'échelle de son tissu urbain qui se développe de 4 à 6 étages depuis un rez-de-chaussée accueillant un commerce.

En façade avant, le projet se distingue par ses matériaux entiers et durables appuyant une écriture aérienne. Sa composition graphique propose à la lecture 2 volumes différenciés revêtus de briquettes en terre cuite de teinte noire. Ils sont sublimés sur 4 niveaux par des balcons en saillie aux rives de verre opalescent.

Leur horizontalité est contrebalancée par les panneaux en métal perforé les reliant, tout en conférant à l'immeuble élan et dynamisme. Habillé d'enduit blanc, le dernier niveau en attique estompe la perception de hauteur tout en opérant une liaison douce avec les constructions voisines.



DEUX AMBIANCES DIFFÉRENTES EN RÉSIDENCE



Sur l'avenue de la République, une résidence d'expression minérale atteste autant de son parti pris moderne que du soin ayant guidé l'agence d'architecture Haour dans sa conception. Vous découvrez « Le 12 République ».

« Le 12 République » présente un atout des plus appréciables aux occupants de ses 54 appartements, celui de pouvoir privilégier les déplacements doux : la marche, le vélo, les transports en commun. Un arrêt de bus est à la porte, le centre-ville est tout proche, la future station du M15 sera à 800 m et les gares RER A et E sont distantes d'à peine plus d'un kilomètre.

L'avenue de la République dessert le hall d'entrée et l'accès à la rampe du parking en sous-sol. Les 2 niveaux de stationnement sont complétés par 3 locaux dédiés aux vélos et poussettes. Ce parti d'agencement a été réfléchi à dessein par le Groupe Capelli. Il libère en façades arrières de paisibles jardins privés à l'usage des habitants du rez-de-chaussée.



TOUT À L'ESPRIT D'OUVERTURE



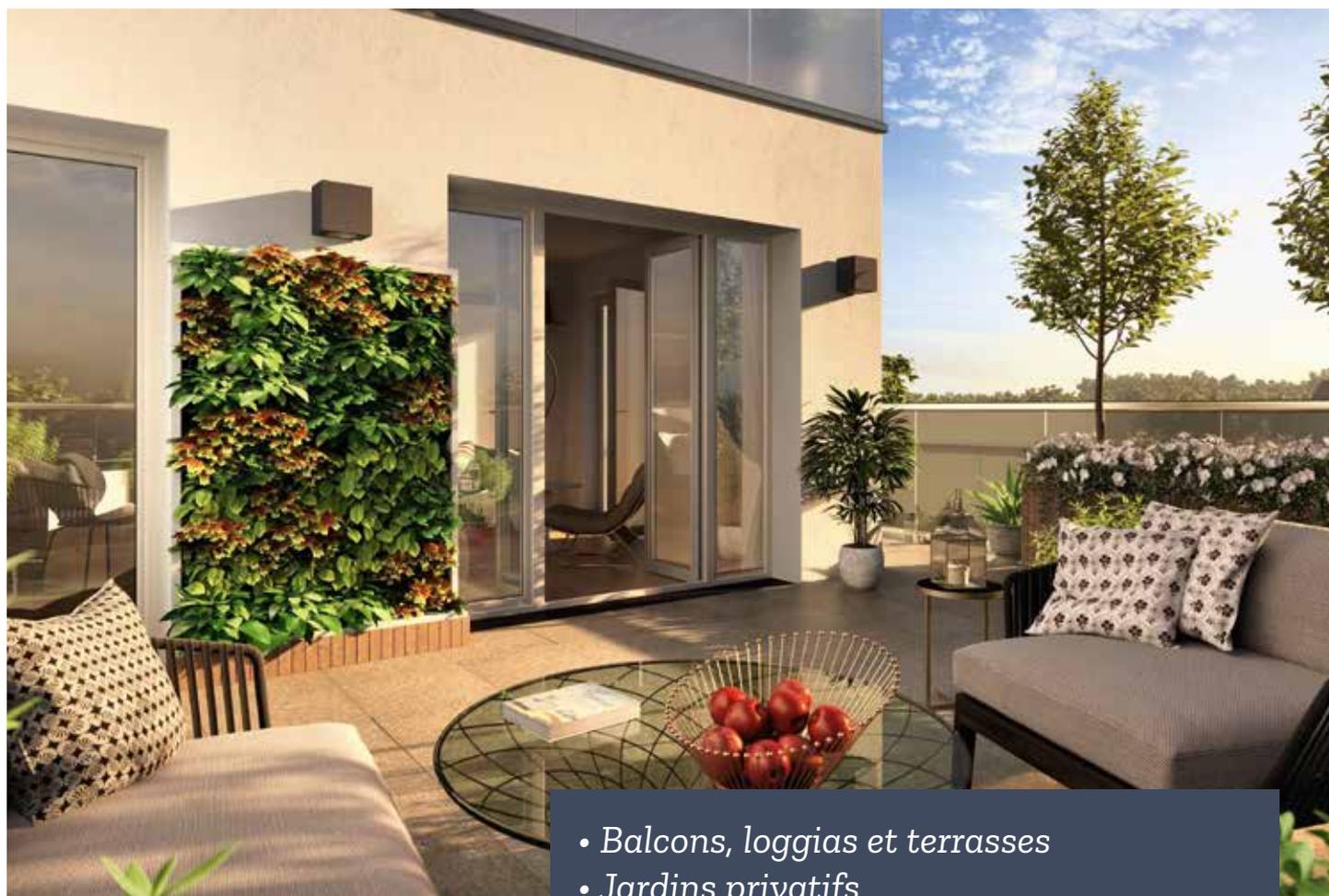
Le Groupe Capelli s'est attaché à garantir à ses résidents une vie aussi qualitative au-dedans qu'au-dehors.

Les appartements de la résidence « Le 12 République » communiquent en grande majorité sur un espace privatif en plein air et des mètres carrés de liberté en plus.

Certains choisiront un balcon sur l'avenue ou une loggia donnant sur le vert des jardins. D'autres, aimant les points de vue sur la ville, préféreront prendre un peu de hauteur du côté des terrasses filantes de l'attique.

En recherche d'ensoleillement maximal, vous serez aussi conquis par l'orientation sud-est des spacieuses terrasses en gradins attribuées aux grands logements de la résidence.





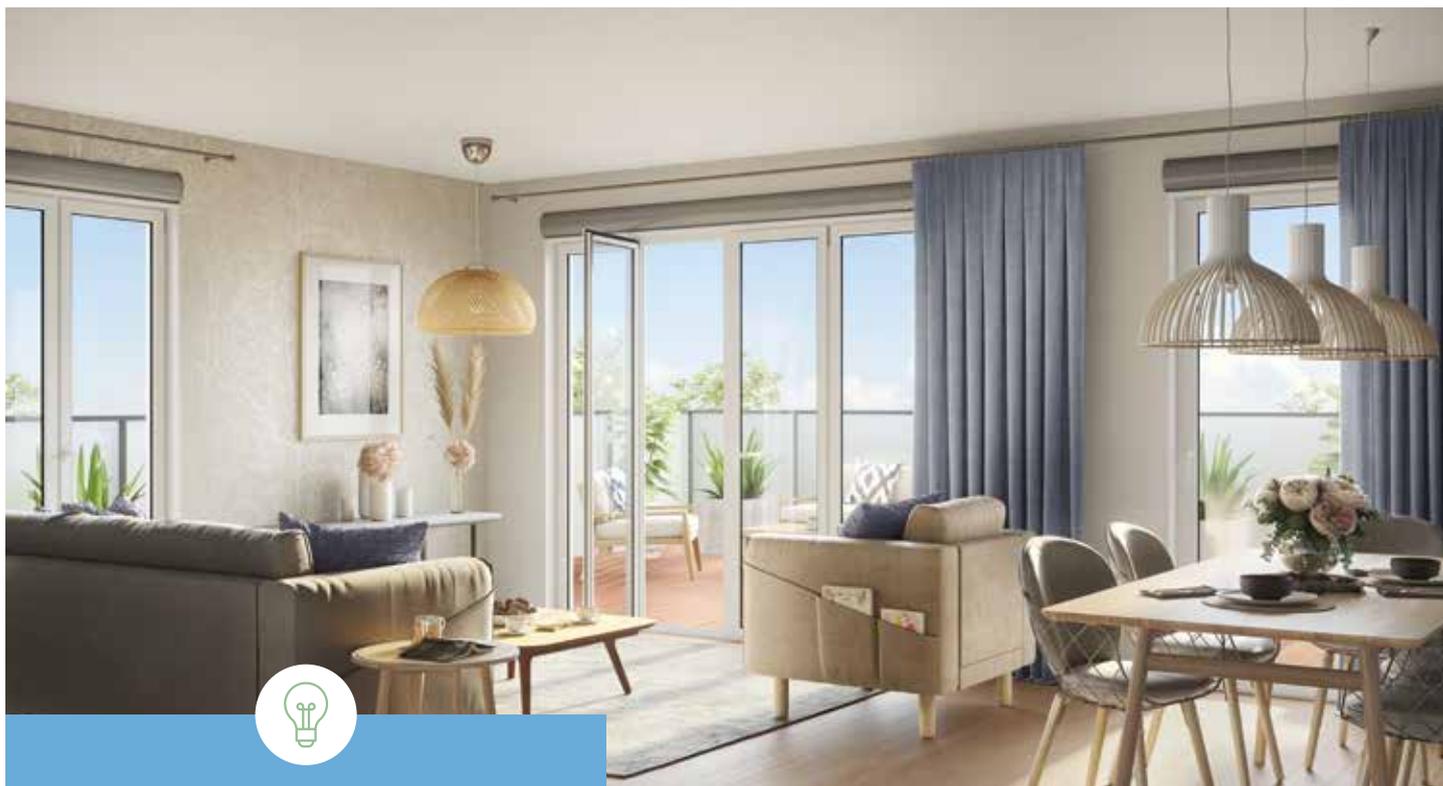
- Balcons, loggias et terrasses
- Jardins privatifs
- 2 niveaux de stationnement en sous-sol

À FLEUR DE JARDINS

« Le 12 République » réserve également aux occupants du rez-de-chaussée une faveur rare : celle de n'avoir pas à choisir entre les facilités de la ville et le caractère apaisant de la nature... Leur appartement s'ouvre en grand sur un jardin paysager, planté de pelouse.

Agrémenté d'une terrasse, il se développe à l'abri de haies champêtres. Les couleurs changeantes de la végétation invitent à la contemplation en toutes saisons.

Et imaginez dès les beaux jours : la fête d'anniversaire des enfants, les petits-déjeuners en famille, les soirées conviviales entre amis et les siestes dominicales sur une confortable chaise longue...



Consommer moins et vivre si bien

Ayant bénéficié d'une conception bioclimatique, les appartements de « Le 12 République » réduisent au minimum les besoins en chauffage, en climatisation et en éclairage. Conçu et construit dans le respect de la RT 2012, votre logement est économe en énergie et garantit un budget de dépense maîtrisé.

Il assure parallèlement un niveau de confort optimal été comme hiver. La luminosité et les apports solaires sont valorisés grâce à une orientation étudiée et de grandes baies vitrées. Quelques privilégiés jouissent même de 2 prolongements extérieurs (balcon et loggia, balcon et terrasse) et ainsi d'une double exposition maximisant le bien-vivre.

DES VOLUMES MIS EN SCÈNE PAR LA LUMIÈRE

Pour permettre à leurs occupants de se laisser gagner par un bien-être total, les intérieurs de « Le 12 République » ont été pensés jusque dans les moindres détails au nom d'un confort pérenne. Les volumes sont optimisés et chaleureux à l'image de la cuisine ouverte sur le séjour pour de bons moments partagés.

Les chambres, organisées autour d'un dégagement, offrent une intimité parfaite. Les grands appartements illustrent toute leur fonctionnalité : grands placards, salle de bains et salle d'eau, 2 WC indépendants, spacieux prolongements extérieurs. En solo, en duo ou en famille, vous trouvez dans ses appartements déclinés du studio au 5 pièces une nouvelle qualité de vie.

DES PRESTATIONS DE QUALITÉ POUR UN BIEN-ÊTRE DURABLE



CONFORT

- Chaque logement est personnalisable via une large gamme de carrelages et de faïences murales
- Carrelage en grès cérame dans les salles de bains, salles d'eau et WC
- Parquet stratifié dans les autres pièces
- Salles de bains équipées d'un meuble vasque avec miroir et applique lumineuse, lavabo sur colonne pour les salles de bains secondaires, baignoire ou bac à douche, WC sur colonne
- Placards avec portes coulissantes
- Belle gamme de prolongements extérieurs : jardins avec terrasse, balcons dans les étages courants, terrasses en attique



ÉNERGIE

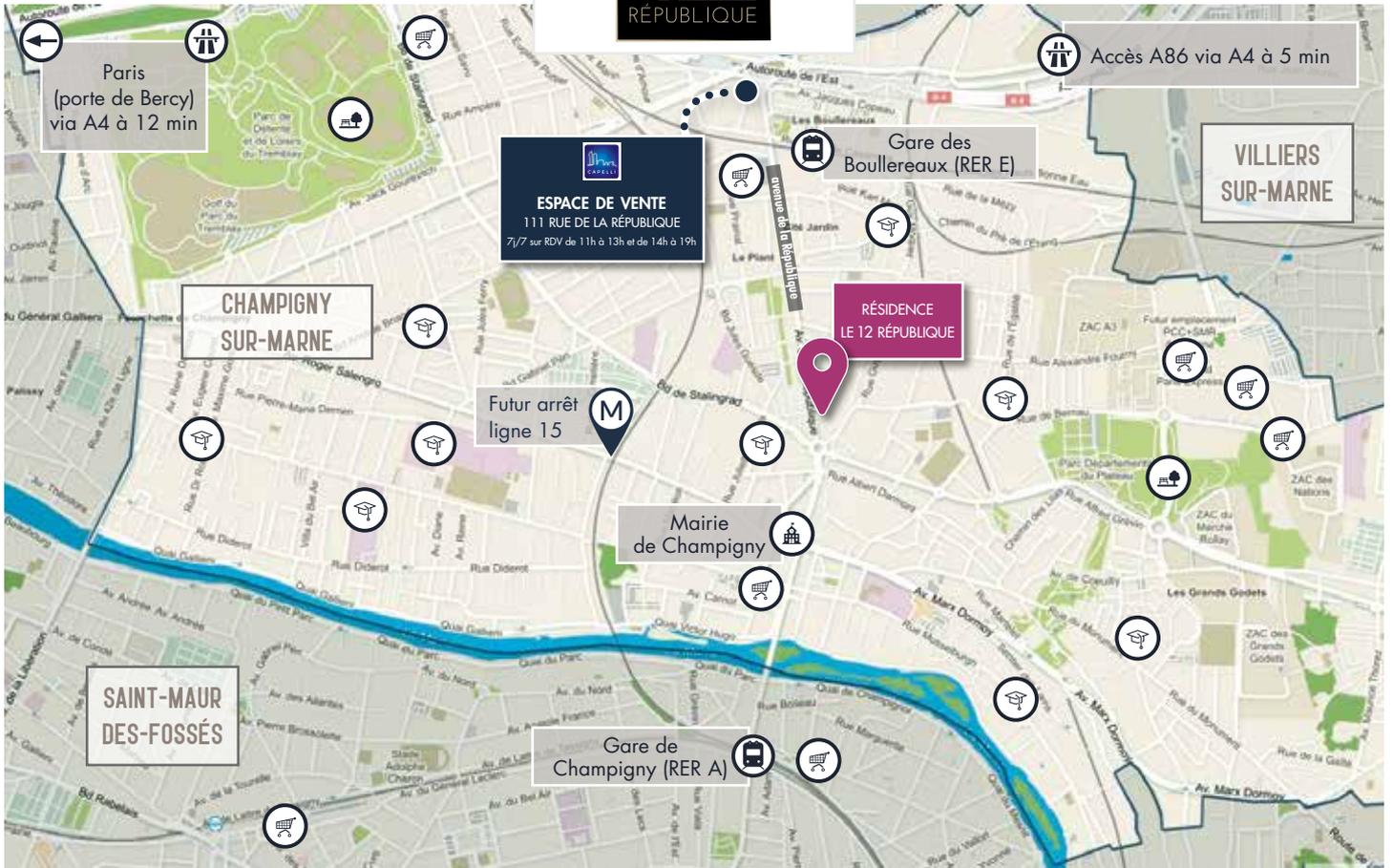
- Chauffage collectif au gaz
- Isolation thermique selon la réglementation RT2012
- Fenêtres et portes-fenêtres en alu avec double vitrage, isolation acoustique et ouverture à la française
- Volets roulants manuels en PVC



SÉCURITÉ

- Porte d'entrée renforcée avec serrure de sûreté A2P* 3 points antidégondage
- Éclairage des parties communes par détecteur de présence
- Accès des halls d'entrée sécurisé par vidéophone et Digicode
- 2 niveaux de parking en sous-sol

LE 12 RÉPUBLIQUE



Mairie



Commerces



Espaces verts



École, Collège, Lycée



EN VOITURE

- Depuis Paris, porte de Bercy à 12 min (12 km) via l'A4, sortie n°6 « Champigny-sur-Marne - Bry-sur-Marne »
- Accès à l'A4 à 5 min (1,3 km) en connexion rapide avec l'A86



EN TRAIN

- Gare RER E « Les Boullereaux-Champigny » à 14 min à pied (1,1 km) rejoignant Magenta – Gare du Nord en 28 min, Gare du Nord ou Haussmann - Saint-Lazare en 35 min)
- Gare RER A « Champigny-Saint-Maur-des-Fossés » à 15 min à pied (1,2 km) reliant la gare de Lyon en 20 min et Châtelet-Les Halles en 23 min



EN BUS

- Arrêt « République-Stalingrad » au pied de la réalisation - Ligne 110 rejoignant la gare « Les Boullereaux-Champigny » en 5 min
- Arrêt « Mairie de Champigny - Marché » à 7 min à pied (500 m) - Ligne 208B reliant la gare du RER A « Champigny-Saint-Maur-des-Fossés » en 5 min



EN AVION

- Aéroport de Paris-Orly à 20 min (20 km) via l'A86
- Aéroport de Paris-Charles de Gaulle à 25 min (26 km) via l'A3

* Temps indicatifs, sans circulation — Source : Google Maps, Transdev-idf/vianavigo, societiedugrandparis.fr

**CAPELLI, LES AVANTAGES QUI
DONNENT ENVIE !**

capelli-immobilier.fr

0 805 29 52 52

Service & appel
gratuits



Photos et illustrations à caractère d'ambiance et non-contractuelles. Crédits Illustrations : Habiteo. Crédits photos : Shutterstock - Gabriel y galan - Lecheminlu - Gerialx (Wikipédia)
Ne pas jeter sur la voie publique.

et la vie vous sourit