

AUBERVILLIERS

14. RUE DU LANDY

*Les Reflets du Canal*



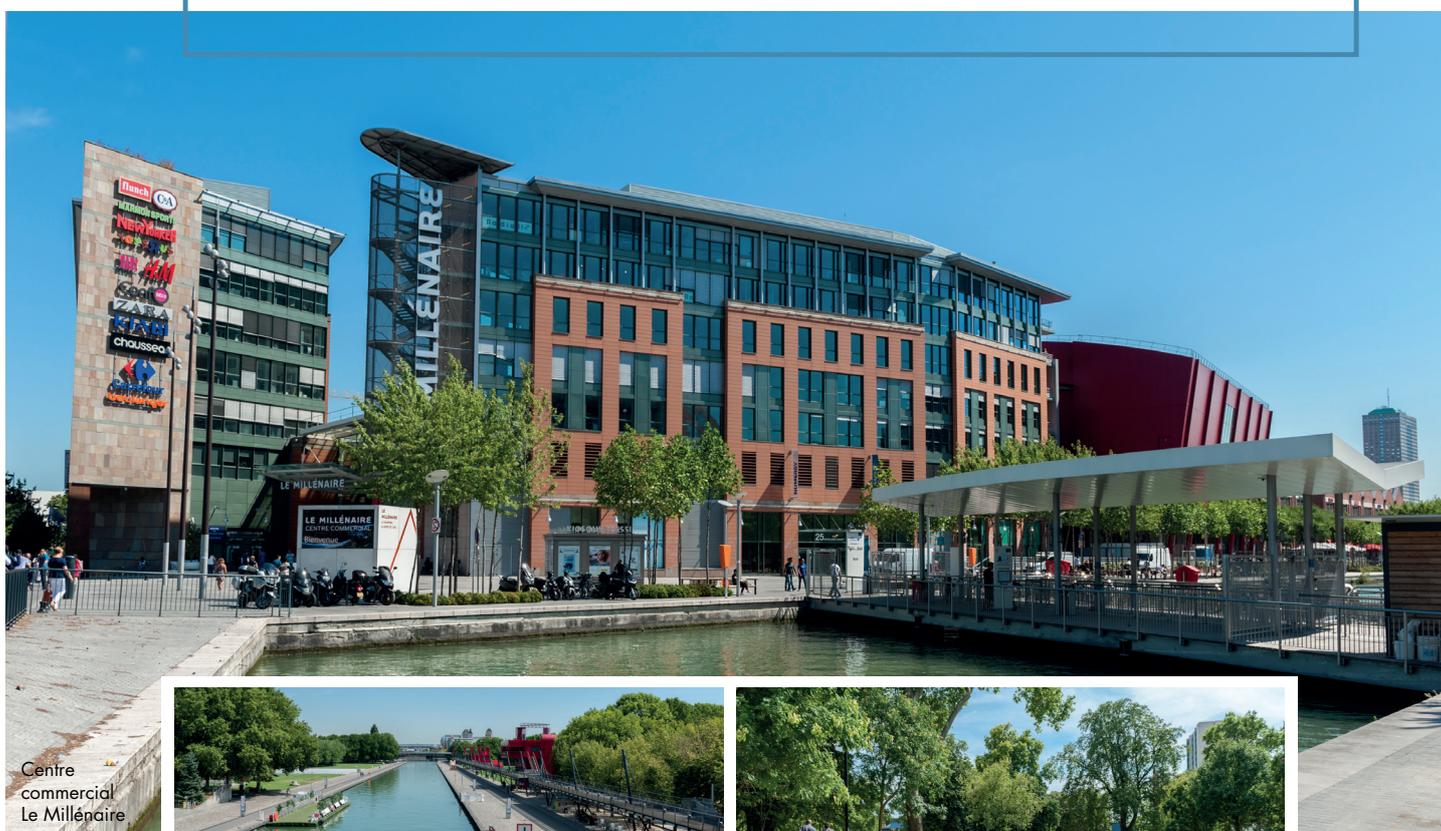
Une architecture de lumière aux portes de Paris



et la vie vous sourit

# AUBERVILLIERS, L'EFFERVESCENCE D'UNE COMMUNE EN PLEIN ESSOR

Aubervilliers s'inscrit depuis plusieurs années dans un programme ambitieux de développement. Parfaitement connectée à la métropole grâce à 2 gares de RER, 2 lignes de métro, la ligne 3 du tramway et de nombreuses lignes de bus, cette ville cosmopolite a su attirer les sièges sociaux de grands groupes tels que Véolia. Siège de 30 000 emplois et 1 800 entreprises, elle séduit les actifs par son dynamisme reconnu !



Centre commercial  
Le Millénaire



Canal de l'Ourcq



Parc Stalingrad

## Le saviez-vous ?

À moins de 2 km des « Reflets du Canal », Aubervilliers célébrera en 2019 l'ouverture de l'un des sites du campus Condorcet, nouvelle « Cité des humanités et des sciences sociales » dédiée à la recherche et aux doctorants. Rassemblant à terme près de 13 000 personnes sur 160 000 m<sup>2</sup>, elle accueillera notamment le siège de l'Institut National des Études Démographiques (INED) et une antenne de l'École des Hautes Études en Sciences Sociales (EHESS). À l'horizon 2023, elle devrait être desservie par la ligne 8 du tramway offrant aux usagers un accès direct à la capitale et de nouvelles correspondances avec le tramway T3b, les RER B et E, le M12 et la future ligne 15 du Grand Paris Express.

## LES PLUS

- Plus de 10 ha d'espaces verts ouverts au public
- Le charme du canal Saint-Denis
- Des équipements de loisirs variés : centre nautique, 6 gymnases, 3 stades, cinéma, théâtre, conservatoire...
- L'animation d'un commerce de proximité diversifié : 1 100 boutiques et 3 marchés





## Une adresse de centre-ville, ça vous simplifie tellement la vie !

Grâce à la situation centrale des « Reflets du Canal », plus besoin de choisir entre confort, accessibilité et vie pratique : vous avez tout ! Des enfants à scolariser ? La résidence se situe au pied du collège Rosa-Luxembourg. Les écoles primaires Edgard-Quinet et Albert-Mathiez sont à 5 min de marche et l'école maternelle Marc-Bloch à 600 m. Dans un rayon de 600 m autour de vous, boulangerie, supermarchés, pharmacie, cabinet médical, banques, restaurants vous simplifient le quotidien.



## Le saviez-vous

« Les Reflets du Canal » tire aussi avantage d'être situé non loin d'équipements de loisirs attractifs et de beaux espaces verts. Le théâtre « La Commune », le cinéma « Le Studio », la médiathèque Saint-John Perse, ainsi que les 13 000 m<sup>2</sup> du parc Stalingrad ne sont qu'à 850 m. Le parc Eli-Lotar est à 6 min à pied... sans oublier le canal Saint-Denis à 200 m !



Bâtiment D

## TOUTES LES FACETTES DE VOTRE NOUVEL UNIVERS

« Les Reflets du Canal » est de ces programmes immobiliers qui modernisent de leur seule présence l'image d'un quartier dans son ensemble. La première des 2 résidences composant le projet fait signal à l'angle de la rue du Landy et de la rue du Port. Depuis un rez-de-chaussée, occupé par des locaux dédiés à des activités libérales, elle se développe sur 5 étages. La rampe du parc privé de stationnement en sous-sol située rue du Landy, est introduite par une porte basculante à ouverture télécommandée. Joutant le projet, la rue Charles-Cousin dessert l'accès à la seconde résidence élevée sur une hauteur raisonnée de 4 niveaux, ainsi que le bel espace vert animant le cœur de la propriété. Passé son portillon piéton, des circulations minérales douces vous invitent en direction des 4 autres halls d'entrée distribuant les logements. Attachée à offrir à ses résidents une sérénité absolue, la réalisation est entièrement clôturée sur son périmètre et dotée d'accès sécurisés, plébiscités notamment par les jeunes parents.

## Une architecture de lumière, intensément contemporaine

« Les Reflets du Canal » attire le regard du passant à bien des égards par la modernité de sa silhouette. Elle hérite son caractère affirmé d'un dialogue entre verticalité et horizontalité, entre symétrie et asymétrie. La résidence est campée sur un rez-de-chaussée double hauteur habillé en noblesse d'un parement de pierre. Revêtus d'enduit clair, les étages supérieurs rompent par leur composition géométrique tout effet de monotonie ou de linéarité. Ils se distinguent particulièrement par la dimension remarquable de leurs prolongements extérieurs, mais aussi de leurs séquences vitrées préfigurant des appartements baignés de clarté. Traités en verre ou en métal filant de tonalité gris clair, les garde-corps des balcons et terrasses parachèvent l'esthétique du projet en allégeant sa perception d'ensemble.





## UNE SCÈNE DE VIE REFLÉTANT CONFORT ET BIEN-ÊTRE

La résidence propose une belle amplitude de surfaces, allant du studio au 5 pièces. Profitant du meilleur de la RT 2012 en matière de confort, d'isolation thermique et phonique, les dépenses courantes de chauffage, d'éclairage et de production d'eau chaude sanitaire sont minimisées. Les pièces de vie principales bénéficient d'une belle surface vitrée et se prolongent à l'extérieur par des jardins privatifs, balcons, terrasses ou même loggias. La réalisation compte également de jolis 3 et 4 pièces duplex qui ont le privilège de s'ouvrir sur de spacieuses terrasses multi-orientées, bordées de jardinières végétalisées tels des jardins suspendus !



### Un jardin d'Éden pour paysage quotidien

Entre les constructions, se livre à la vue un cœur d'îlot intime et oxygénant aux accents de jardin d'Éden. Ce sont des aménagements soignés qui vous accueillent avant de rentrer chez vous. Autre privilège de la réalisation : une aire de jeux pour les enfants ! Dans cet espace de quiétude et de nature, vous en oublieriez presque la présence de la ville.

#### DÉCORATION

- Parquet stratifié dans les chambres, le séjour et la cuisine
- Carrelage au sol et faïence murale à hauteur d'huissierie et au pourtour des équipements dans les autres pièces humides
- Peinture murale blanche dans les pièces sèches
- Fenêtres double vitrage avec volets roulants

#### SÉCURITÉ

- Résidence entièrement sécurisée
- Accès des halls d'entrée commandé par digicode et vidéophone
- Portail d'accès au parking en sous-sol télécommandé
- Appel par contact à clé de l'ascenseur en sous-sol
- Porte palière renforcée type A2P

#### CONFORT

- Belle gamme de prolongements extérieurs : balcon, terrasse, jardin privatif
- Jardin partagé paysager
- Salle de bains et salle d'eau équipées avec meuble vasque, miroir, bandeau lumineux, radiateur sèche-serviettes, WC sur colonne

# LES ACCÈS



Arrêt de bus au pied  
de la réalisation



À 4 min en voiture  
du Théâtre de la Commune



À 8 min à pied  
de la Mairie d'Aubervilliers



À 10 min à pied  
des écoles et collèges



À 15 min en bus  
du Centre commercial  
« Le Millénaire »



À 12 min à pied  
du métro ligne 12 « Front Populaire »  
et du RER B « La Plaine St Denis »



À 7 min en voiture  
de l'Hôpital Européen  
La Roseraie

# L'ESSENTIEL À PROXIMITÉ



## EN VOITURE

Porte de la Villette à 7 min (2 km)  
ou porte de la Chapelle à 12 min  
(4,1 km) de la réalisation

Accès rapide au boulevard  
périphérique. A86 à 8 min (2 km)  
et A1 à 10 min (3 km)



## EN AVION

- Aéroport international de Paris-Charles de Gaulle à 18 min (17,4 km) via l'A1



## TRANSPORTS EN COMMUN

### BUS

Aubervilliers est desservie par une douzaine de lignes de bus.

- Arrêt « Heurtault » à 2 min de la réalisation - Lignes 170, 173 et 512 desservant la gare de La Plaine Stade de France ou la station « Front Populaire »

### RER

- Gare RER B La Plaine Stade de France à 16 min à pied (1,3 km) reliant la gare du Nord en 5 min ou Châtelet Les Halles en 9 min

### MÉTRO

- Station « Front Populaire » du Métro ligne 12 à 18 min à pied et 7 min en bus
- Station « Aubervilliers-Pantin-Quatre Chemins » du Métro ligne 7 à 11 min en bus

\* Temps indicatifs, sans circulation.

Sources : Google maps, transdev-idf/vianavigo, aubervilliers.fr

# LA GARANTIE D'ACHETER OU D'INVESTIR SEREINEMENT



[capelli-immobilier.fr/les-reflets-du-canal](http://capelli-immobilier.fr/les-reflets-du-canal)

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

**RETROUVEZ-NOUS DANS NOTRE  
ESPACE DE VENTE :**

15, rue Villebois Mareuil - 93300 Aubervilliers

**08 1000 22 22**

0,06 € / min + prix d'appel



et la vie vous sourit