

RÉSIDENCE

Duo Verde

CHAMPIGNY-SUR-MARNE (94)

MARIGNAN



DEUX ARCHITECTURES CLASSIQUES QUI CONJUGENT RAFFINEMENT ET QUALITÉ

Duo Verde est composé de deux bâtiments, l'un donnant sur l'avenue Roger Salengro, l'autre sur l'avenue du Général de Gaulle. Tous deux présentent une écriture classique, magnifiée par des matériaux nobles et des détails architecturaux soignés.

Les façades se distinguent par un parement en pierre habillant le soubassement et les étages. Des nez de balcon, des encadrements de fenêtres ainsi que des bandeaux animent les façades aux tons blanc crème.

Le dernier étage, en retrait, revêt quant à lui un bardage métallique. Côté avenue Roger Salengro, l'architecture est enrichie par la présence de brique rouge, s'élevant en plusieurs bandeaux verticaux jusqu'à deux élégantes balustrades blanches en attique. Celui-ci adopte un revêtement métallique couleur zinc quartz, contrastant avec un volume central en enduit ton pierre ponctué de joints creux.





NATURE ET QUIÉTUDE EN TOUTE HARMONIE

Duo Verde s'intègre délicatement dans son environnement, tout en répondant parfaitement à plusieurs exigences urbaines. Ses deux façades participent à la requalification de chaque avenue en apportant leur élégance intemporelle. Chacune des entrées accueille un commerce en rez-de-chaussée et contribue ainsi à la vitalité de la vie de quartier. Afin de respecter le cadre pavillonnaire des rues parallèles, l'espace qui sépare les deux bâtiments est laissé libre de toute construction. Son cœur d'îlot paysager, comprenant des jardins privatifs et un vaste jardin commun agrémenté d'arbres, d'arbustes et d'une aire de jeux. À l'abri des regards, les résidents y trouvent un lieu propice aux échanges, à la détente et aux jeux d'enfants, dès les beaux jours. Une allée piétonne traversante relie les deux halls d'entrée et permet d'apprécier la tranquillité des lieux.

Duo Verde dispose en outre d'un local à vélos en rez-de-chaussée et d'un parking en sous-sol pour faciliter le stationnement des véhicules.



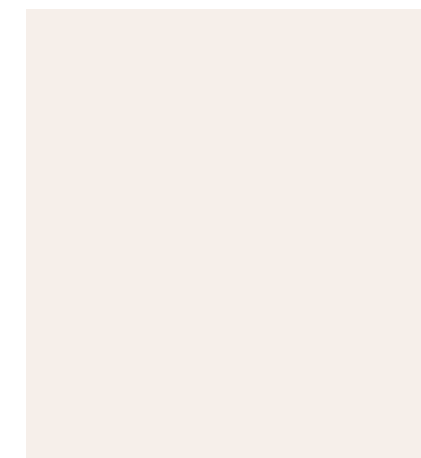


UN APPARTEMENT LUMINEUX ET CONFORTABLE

Au cœur de la ville, **Duo Verde** garantit une douceur de vivre unique au sein de ses appartements neufs. Chacun peut ainsi profiter de la vie citadine et retrouver ensuite, chez soi, la quiétude et l'intimité tant appréciées.

Déclinés du 2 au 4 pièces, les appartements sont soigneusement conçus et agencés. Grâce à des orientations optimales, et pour quelques-uns traversants, les intérieurs sont chaleureux et naturellement lumineux tout au long de la

journée. Pour davantage de bien-être, tous bénéficient d'un prolongement extérieur : un jardin privatif au calme du cœur d'îlot, un balcon ensoleillé ou une terrasse spacieuse... Autant d'espaces de vie propices à la détente et aux bons moments. Les plans des appartements offrent également un séjour-cuisine fonctionnel et convivial, ainsi que des chambres cosy, dont une suite parentale dans certains appartements familiaux de 4 pièces.



DES PRESTATIONS POUR SUBLIMER LES APPARTEMENTS

Faire de chaque intérieur
un lieu de vie unique

ÉNERGIE

- Règlement thermique RE2020
- Chauffage individuel au gaz
- Sèche-serviettes dans les salles de bains et salles d'eau
- Eclairage des parties communes par détecteur de présence

CONFORT

- Menuiserie en aluminium
- Volets roulants
- Parquet contrecollé pour les pièces sèches
- Revêtement carrelage pour les pièces humides
- Faiences au droit des baignoires à hauteur d' huisserie, dans les salles de bains et salles d'eau

SÉCURITÉ

- Résidence entièrement close
- Contrôle d'accès par interphone
- Ascenseur desservant tous les étages
- Parking en sous-sol
- Locaux vélos en rez-de-chaussée

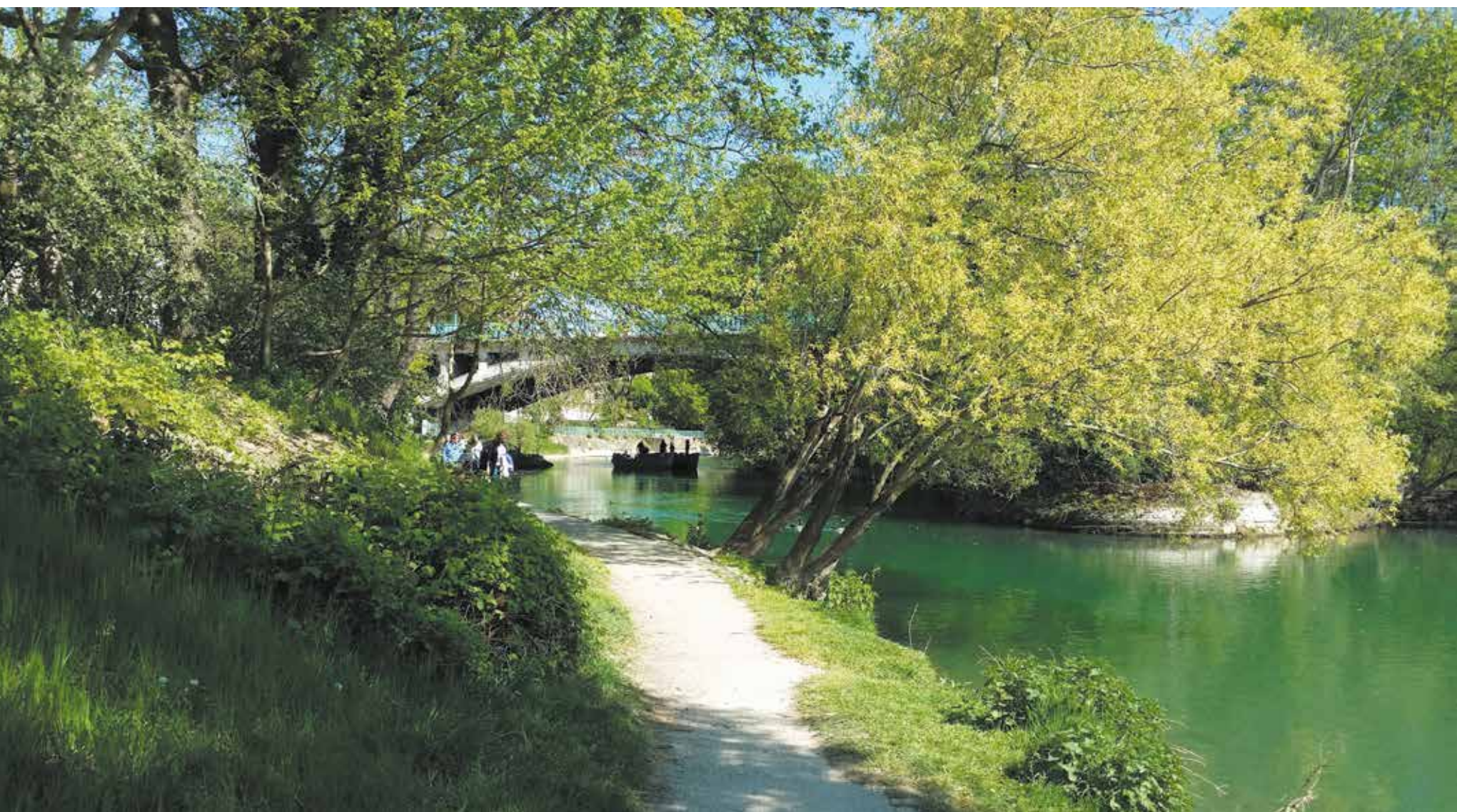
UNE VILLE QUI ALLIE DYNAMISME ET ART DE VIVRE

À seulement 12 km à l'est de la capitale, Champigny-sur-Marne se développe et gagne en attractivité, portée par l'arrivée du Grand Paris Express qui desservira bientôt son territoire.

Nichée dans une boucle de la Marne, la ville réserve un cadre de vie naturel et préservé à ses habitants. Les promenades au fil de la rivière, à pied ou à vélo, procurent détente et bien-être. La base nautique Roland Bouchier propose, en plus des circuits découverte des îles en canoë-kayak, des cours d'aviron et accueille chaque été les festivités de Champigny-Plage. Le parc départemental du Plateau et le parc du Tremblay sont également très appréciés des

familles pour des activités en plein air. L'offre de loisirs s'étend aussi à la culture et aux sports, grâce à des équipements de qualité. Une patinoire, une piscine, un golf, un conservatoire, un cinéma et des médiathèques sont quelques-unes des infrastructures à disposition des Champinois de tous âges.

Enfin, Champigny-sur-Marne est parfaitement desservie par les transports en commun. Outre la future ligne 15, la ville est d'ores et déjà accessible par les RER A et E et plusieurs lignes de bus permettant de se déplacer aisément.



L'ADRESSE D'UNE VIE PRATIQUE ET ÉPANOUIE

Duo Verde offre de nombreux avantages pour assurer un quotidien facile et plaisant. Les deux avenues sur lesquelles est répartie la résidence regroupent commerces, services, professionnels de santé et restaurants.

Pour ce qui est de la scolarité des enfants, la crèche Félix Pyat, l'école élémentaire Maurice Denis et le collège Henri Rol-Tanguy sont tous accessibles à pied. Idéal pour se détendre en famille, le parc du Tremblay, tout proche, regroupe un golf, des terrains de sport, des aires de jeux et des espaces verts. **Duo Verde** est enfin parfaitement connectée, avec un arrêt de bus au pied de la résidence et les gares RER accessibles en bus ou à vélo.

VIVRE PROCHE DE TOUT



Bus lignes 108 et 110 « La Fourchette de Champigny » à 290 m*
Bus lignes 106 et 317 « La Fourchette de Champigny » à 220 m*



Crèche départementale à 500 m*
École élémentaire Maurice Denis à 700 m*
Collège Henri Rol-Tanguy à 900 m*
Lycée Louise Michel à 850 m*



Boulangerie à 250 m*
Supérette à 250 m*
Médecin généraliste à 300 m*
Banque à 350 m*
Intermarché à 750 m*



Parc du Tremblay à 450 m*
Bords de Marne à 1 km*



Salle de sport/fitness à 400 m*
Golf du parc du Tremblay à 450 m*
Piscine Auguste Delaune à 1 km*

ADRESSE DE LA RÉSIDENCE

39-41 avenue Roger Salengro et 20 avenue du Général de Gaulle
94500 Champigny-sur-Marne

DES ACCÈS FACILITÉS

ACCÈS PAR LA ROUTE

- Autoroute A4 à 3 km*, vers Paris Porte de Bercy en 10 min*

ACCÈS TRANSPORTS EN COMMUN

- Ligne RER A, gare de Joinville-le-Pont, vers Châtelet-les-Halles en 16 min*
- Future gare de Champigny Centre, ligne 15 du Grand Paris Express, à 10 min* en bus. Mise en service prévue en 2026
- Bus lignes 108 et 110 « La Fourchette de Champigny » à 290 m, vers le centre-ville en 16 min*
- Bus lignes 106 et 317 « La Fourchette de Champigny » à 220 m*, vers le RER de Joinville-le-Pont en 14 min*



ALLURE CHAMPIGNY-SUR-MARNE (94)



NOS EXEMPLES DE RÉALISATIONS DANS LA RÉGION



* Source : Google Maps. MARGINAN, siège social : 132 Av. Pierre Brosolette, 92240 Malakoff - Société par Actions Simplifiée au capital de 12.000.000 €, identifiée au SIREN sous le numéro 438 357 295 et immatriculée au Registre des Commerces et des Sociétés de NANTERRE. Illustrations et plans non contractuels dus à la libre interprétation des artistes. Les appartements, balcons, terrasses et jardins privatifs sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Crédits photos : Freepik et Shutterstock. Perspectiviste : Visiolab. Architecte : Cabinet Laurence Architectes - Mai 2025.

MARIGNAN

Marignan est un spécialiste de la promotion immobilière d'envergure nationale, fort de 50 ans d'expérience et de savoir-faire.

Nos équipes écoutent, conçoivent et innovent pour offrir des logements en adéquation avec les nouveaux usages, respectueux de l'environnement et en harmonie avec le tissu urbain environnant, existant ou à venir. De l'appartement à la maison individuelle, le savoir-faire reconnu de Marignan répond à la même exigence d'excellence, de la conception jusqu'à la réalisation de chaque projet.

09 71 05 15 15
marignan.immo