

RÉSIDENCE

Villa Rosella

L'HAÏ-LES-ROSES (94)

MARIGNAN

UNE SIGNATURE AU STYLE CLASSIQUE ET RAFFINÉ POUR **MAGNIFIER LA VILLE**

Villa Rosella séduit par la beauté de son architecture classique, mise en valeur par ses matériaux nobles. À l'angle de l'avenue du Général de Gaulle et d'une petite voie privée, la résidence s'élève sur trois étages et présente un pan coupé accueillant des balcons à chaque niveau. Les façades se déploient de part et d'autre, sur deux étages le long de la voie, afin de mieux préserver son caractère intimiste et de s'harmoniser avec l'échelle des pavillons voisins.

Choisie pour son caractère et sa pérennité, la pierre de parement, animée de joints creux, habille le soubassement, le pan coupé et le fond de certains balcons. Elle est harmonieusement associée à un enduit blanc cassé qui apporte sa teinte claire et lumineuse à l'ensemble. Les encadrements de fenêtres, les nez de balcons, les bandeaux et les corniches viennent enrichir l'architecture par leurs détails soignés. Traités dans un enduit blanc crème, ils s'intègrent avec élégance à la composition d'ensemble.





UNE ÉLÉGANTE RÉSIDENCE CITADINE QUI RÉSERVE **CONFORT ET QUIÉTUDE EN CENTRE-VILLE**

Gage de tranquillité absolue, le hall d'entrée de **Villa Rosella** est clos et sécurisé par un interphone et un digicode. Depuis l'avenue du Général de Gaulle, les véhicules accèdent au parking en sous-sol et se garent facilement, un avantage très apprécié en ville !

Des locaux dédiés aux vélos sont également intégrés au rez-de-chaussée et au sous-sol, encourageant les mobilités douces via la voie cyclable qui parcourt l'avenue.

Dans cette même démarche en faveur de l'environnement, la résidence comprend deux places de stationnement réservées aux véhicules en autopartage.

Havre de sérénité, **Villa Rosella** place enfin ses jardins privatifs et ses terrasses à l'abri des regards, à l'arrière du bâtiment ou au calme de la voie privée. Pour plus d'intimité, les jardins sont protégés par des haies végétales.

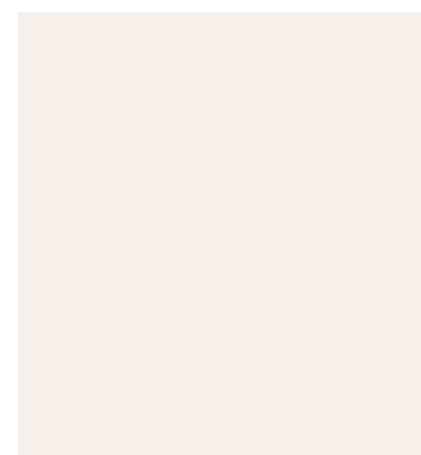


PROFITER DE LA VILLE ET RETROUVER TOUT LE CONFORT DE SON APPARTEMENT

Villa Rosella dévoile ses appartements déclinés du 2 au 4 pièces. Pour certains traversants, ils sont naturellement lumineux et offrent des intérieurs chaleureux. À l'image du séjour avec sa cuisine ouverte et des chambres bien séparées de la pièce principale, les plans ont été pensés et conçus avec soin, garantissant confort, convivialité et fonctionnalité. Chaque appartement se prolonge à l'extérieur, sur un balcon orienté

sud-est ou sud-ouest, sur un jardin privatif à vivre en toute intimité ou encore sur une terrasse spacieuse installée à l'arrière du bâtiment et baignée de soleil.

Enfin, cette résidence de standing bénéficie d'une sélection de prestations de qualité, afin de sublimer le bien-être de toute la famille tout en permettant des économies d'énergie.



DES PRESTATIONS POUR SUBLIMER LES APPARTEMENTS

Faire de chaque intérieur
un lieu de vie unique

ÉNERGIE

- Règlement thermique RE2020
- Eclairage des parties communes par détecteur de présence

CONFORT

- Menuiserie en PVC blanc
- 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 bain et au droit des douches dans les salles d'eau
- Sèche-serviettes dans les salles de bains et salles d'eau

SÉCURITÉ

- Résidence entièrement close
- Contrôle d'accès par digicode et vidéophone
- Ascenseur desservant tous les étages
- Parking en sous-sol
- Local vélos / poussettes au rez-de-chaussée et espaces vélos au sous-sol équipés de dispositifs fixes d'accroche



L'HAÿ-LES-ROSES, UNE VILLE QUI FLEURE BON LA DOUCEUR DE VIVRE

Au début du 20^e siècle, L'Haÿ est devenue L'Haÿ-les-Roses, en hommage à sa roseraie de renommée mondiale. Ce superbe écrin, créé en 1894, abrite aujourd'hui une collection de près de 3 000 variétés de la reine des fleurs.

L'Haÿ-les-Roses est aussi très prisée pour son exceptionnelle qualité de vie, à seulement 7 kilomètres de la Porte d'Italie. Ses nombreux espaces verts, ses quartiers pavillonnaires paisibles, son centre-ville aux airs de village confèrent à cette commune du Val-de-Marne un charme incomparable. En prime, les

habitants ont à leur disposition l'ensemble des commerces et services : marchés et établissements scolaires de la maternelle au collège. Les loisirs sont nombreux, assurés entre autres par le conservatoire, le cinéma, la bibliothèque, la salle de spectacle, la piscine, les terrains de squash, les courts de tennis et les gymnases. Tout en préservant ce cadre de vie tant apprécié, L'Haÿ-les-Roses s'inscrit au cœur de la dynamique du Grand Paris. Le prolongement de la ligne 14 du métro permet désormais de rejoindre l'aéroport d'Orly en 7 min*, ainsi que Châtelet, le cœur de Paris, en 18 min*.

UN EMPLACEMENT PRIVILÉGIÉ À 10 MIN* DU CENTRE-VILLE

Villa Rosella offre le privilège de disposer de tous les avantages de la vie pratique. En centre-ville, les commerces de proximité (pharmacies, boulangeries, banques, etc.), les services, les restaurants et le marché rendent le quotidien plus facile. Cette offre commerciale est complétée par un hypermarché à 5 min à pied*.

Les parents peuvent accompagner les enfants à la crèche ou à l'école, tandis que les plus grands se rendent au collège ou au lycée via le bus de bus V2 et 172, situées à quelques pas de la résidence.

Les atouts de cette adresse s'étendent également à l'offre de loisirs avec la présence du cinéma, du conservatoire, de l'Auditorium et d'un complexe sportif, tous accessibles à pied.



VIVRE PROCHE DE TOUT



Bus lignes V2 et 172 « Centre Commercial » à 100 m*



Crèche à 750 m*
École maternelle du centre à 750 m*
Collège Eugène Chevreul à 1 km*



Hypermarché à 300 m*
Boulangerie, pharmacie, banque à 700 m*
Marché à 700 m*
Hôtel de Ville à 850 m*



Square Docteur Léon Elmelik à 850 m*
Roseraie du Val-de-Marne à 1,2 km*



Complexe sportif (tennis, football, ...) à 400 m*
Cinéma La Tournelle à 600 m*
Conservatoire à 600 m*
Auditorium Dispan de Floran à 800 m*
Bibliothèque George Sand à 950 m*

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