

# UNE VILLA PARISIENNE



## MAISONS & APPARTEMENTS

UNE RÉALISATION FIRST AVENUE

## TOLBIAC, UN QUARTIER PLEIN DE VIE

### Les villas et passages, témoins de l'histoire du quartier.

*Villa et Passage Bourgoin, impasse Nationale offrent une atmosphère chargée d'histoire... Ces voies étroites dissimulent petites cours, jardinets et un brassage architectural sans pareil. Empreint d'une ambiance typiquement parisienne, ce quartier possède le calme et l'atmosphère du XIII<sup>ème</sup> d'autrefois.*



### Rue de Tolbiac : une âme typiquement parisienne.

*Naguère immortalisé par Doisneau, Cartier-Bresson... le quartier de Tolbiac a su préserver les petits commerces, les artisans et les carrefours animés qui ont forgé sa renommée. Les façades de ses immeubles ont un charme unique. À l'image de son passé animé, ce quartier dégage une vitalité qui saura vous séduire.*



### Le renouveau du XIII<sup>ème</sup>, entre Eole et Bibliothèque de France.

*Le quartier est parvenu à préserver les témoignages de chaque époque et ce début de millénaire laissera également sa trace. En effet, fort de son dynamisme, le XIII<sup>ème</sup> accueille le nouveau quartier de la Bibliothèque de France, aménagé par la SEMAPA. Juste en face vous pourrez vous promener sur les quais de Seine où vous apprécierez le charme des péniches...*

ENTRE TRADITION ET MODERNITÉ,  
“UNE VILLA PARISIENNE” VOUS OFFRE TRANQUILLITÉ ET CONFORT.



**Une conception unique,  
sur une allée privée.**

*Côté rue, les façades aux lignes épurées dont les balcons donnent sur le jardin public, s'intègrent parfaitement à l'environnement de la villa.*

*Côté intérieur, la villa est desservie par une charmante allée piétonnière. Les appartements et les maisons disposent de places de stationnement en sous-sol. Cette conception originale du cabinet LLTR ordonne harmonieusement maisons et appartements au profit de l'intimité et de la sécurité pour tous.*

**Un ensemble paysager élégant.**

*Vous apprécierez le traitement de l'allée qui donne son caractère à la villa : l'élégance des pavés et des caniveaux en granit, les nombreux massifs végétaux alternant des variétés domestiques sobres et d'autres exotiques, aux nuances colorées. Toute la personnalité et la subtilité d'une ambiance préservée...*

## ENTRE RUE

### Une architecture inspirée.

*Les façades de la résidence sont rythmées par les grandes ouvertures qui tranchent sur les teintes de la pierre et des ferronneries. Elles affichent un dessin épuré qui laisse généreusement entrer la lumière.*



*Les grandes baies des derniers étages sont d'une conception contemporaine qui donne sa personnalité à la résidence.*



## ET ALLÉE PRIVÉE...

### Une profusion de balcons et de terrasses.

*Dotés de balcons ou de terrasses, les appartements se prolongent par des espaces extérieurs particulièrement agréables.*

*De plus, l'exposition Ouest sur la rue du Château des Rentiers permet de jouir de la belle lumière des fins de journées.*

## ... UNE RÉSIDENCE DE 16 APPARTEMENTS.

### Le charme de grands appartements lumineux.

*Du studio au 5 pièces duplex, les appartements sont pour la plupart traversants. Les surfaces généreuses des pièces vous permettront d'évoluer dans des intérieurs spacieux.*

*De plus, les appartements intelligemment agencés vous feront profiter de vastes séjours lumineux, de l'intimité et de la chaleur de belles chambres, de cuisines et de salles de bains conçues dans le souci du détail... Un bien-être à vivre au quotidien.*



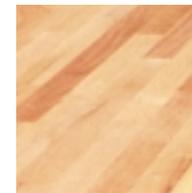
Photo présentée à caractère d'ambiance

### Le confort intérieur d'un immeuble neuf.

*La conception des appartements répond au mode de vie actuel. Dégagements réduits, grandes ouvertures et vastes séjours sont incontournables. De plus, dans certains appartements, les cuisines sont aménageables à l'américaine.*

**Le choix des prestations soigneusement sélectionnées vient compléter ce confort avec :**

- Interphone, digicode.
- Éclairage des parties communes commandé par radar.
- Porte blindée 3 points.
- Isolation acoustique par chape flottante isophonique.
- Isolation thermique renforcée par doublage des façades et vitrages isolants.
- Parquet dans l'entrée et le séjour.
- Chauffage individuel au gaz (sauf pour les studios). 
- Prise téléphone dans chaque séjour et chambre principale.
- Volets roulants.
- Prise électrique et point d'eau sur terrasse et jardin privatif devant séjour.
- Local poubelles collectif dimensionné pour le tri sélectif des ordures ménagères.



DES MAISONS AU CARACTÈRE AFFIRMÉ...



## ... UNE CONCEPTION PARTICULIÈREMENT AGRÉABLE.

### Une conception favorisant l'espace, la lumière, le confort et la sécurité.

Conçues le long d'une allée privée, dans l'esprit des passages et des villas de Paris où cohabitent ateliers d'artistes et pavillons, les maisons de 4 à 7 pièces sont particulièrement chaleureuses et conviviales. Chaque maison s'ouvre sur l'allée privée dont la conception paysagère comporte un mariage élégant de pavés en granit, de grille en ferronnerie ouvragée et d'essences végétales variées.

**En rez-de-chaussée**, vous apprécierez les séjours avec 2,80 m de hauteur sous plafond, prolongés par des terrasses et jardins, les belles cuisines que vous pourrez aménager selon votre goût pour encore plus d'espace à vivre.

**En étage**, les chambres sont claires et spacieuses, la lumière s'invite par de hautes baies vitrées. Chambre, bureau, salle de jeux, à chacun de choisir; le nombre des pièces d'eau permet toutes les combinaisons... un privilège si rare.



Jardin ou terrasse, à chaque étage son bain de soleil.

### Le bien-être de terrasses et jardins.

Afin de vous offrir un cadre de vie vraiment exceptionnel, chaque maison est prolongée d'une terrasse et d'un jardin clos par des haies, pour encore plus d'intimité. Vous les apprécierez l'été venu.

Les chambres principales sont elles aussi agréablement prolongées d'une vaste terrasse, bordée de jardinières fleuries.

### Prestige et confort de prestations haut de gamme.

Matériaux nobles, pierre, céramique, parquet, carrelage... mais aussi stationnement des véhicules prévu sous la villa, rien ne manque au standing des 18 maisons d'"Une Villa Parisienne".

#### Elles disposent toutes de :

- Façade principale en pierre et enduit.
- Terrasse aménagée pour chaque maison.
- Occultations de toutes les baies.
- Porte blindée 3 points.
- Parquet dans l'entrée et le séjour.
- Chauffage individuel au gaz.
- Interphone.
- Prise téléphone et TV à chaque étage.
- Prise électrique et point d'eau sur terrasse et jardin privatif devant séjour.
- Local poubelles collectif dimensionné pour le tri sélectif des ordures ménagères.



