

VILLA TESSONIA



MONTESSON



Nafilyan
& PARTNERS

IMMOBEL GROUP



La douceur de vivre d'une ville verte et audacieuse

Aux XII et XIII^{ème} siècles, Montesson était un hameau du village de Chatou, aujourd'hui la ville peut s'enorgueillir de sa réussite aussi bien économique qu'environnementale. En effet, lovée sur une boucle de la Seine, elle a réussi à conserver l'ambiance conviviale d'un village tout en développant une activité dynamique et moderne. À seulement 12 kilomètres* de Paris et à proximité de grands pôles d'emplois, la ville s'est donnée pour objectif de préserver sa douceur de vivre et son environnement naturel d'exception.

Montesson s'est ainsi engagée dans de grandes opérations de rénovations urbaines et a créé un réseau

important de circulation douce en aménageant, entre autres, les berges de la Seine en un lieu de promenade de plus de 3 km. Dans cet environnement calme et verdoyant, les Montessonnais profitent d'écoles, de nombreux commerces, d'un hyper marché, d'une galerie marchande, d'un marché, d'une vie associative riche et d'infrastructures culturelles et sportives de qualité.

Le long des bords de Seine, le parc départemental de la Boucle de Montesson, dévoile sur 20 hectares les merveilles de la nature. Son plan d'eau, sa roselière et la richesse ornithologique qu'il abrite en font un lieu de promenade et de jeux idéal pour petits et grands.

Un véritable poumon vert
à quelques kilomètres de Paris



Les Bords de Seine



La Mairie



Le Parc des Sophoras



Le Marché

Une adresse idéale en cœur de ville

À quelques pas de la Mairie, "Villa Tessonnia" est au cœur de l'animation et de l'ambiance chaleureuse du centre historique. Il vous suffit de traverser la rue pour trouver des commerces de bouche et un centre médical. Dans les rues alentour, se trouvent tout ce dont vous avez besoin, une pharmacie, des restaurants, la Poste, des banques, des boulangeries et un marché de produits frais ouvert le dimanche.

L'école maternelle et l'école primaire se trouvent dans un rayon de 300 mètres* et le collège à 1 kilomètre*. Le lycée est quant à lui situé à Carrières-sur-Seine et rapidement accessible en voiture ou en bus. Quant au RER A, il peut se rejoindre rapidement grâce à un arrêt de bus situé devant la réalisation.

À 400 m* seulement, le superbe parc des Sophoras offre une parenthèse bucolique sur 4 hectares avec son château entièrement restauré et ses aires de jeux pour enfants. Promenades, joggings ou moments de détente ne sauraient trouver plus bel écrin en cœur de ville.

■ À DEUX PAS

Commerces de proximité, écoles élémentaires et maternelles, marché, bibliothèque et le Parc des Sophoras.

■ TRANSPORTS

VOITURE :

Accès rapide aux autoroutes A14 et A86 et aux nationales N13 et N186. Accès à Paris par la Porte Maillot en 25 min*.

EN TRANSPORTS EN COMMUN :

TRANSILIENS :

Ligne J : la gare de "Houilles - Carrières-sur-Seine" à 6 min* en voiture vous permet de rejoindre "Paris Saint-Lazare" en 12 min*.

Ligne L : la gare de "Houilles - Carrières-sur-Seine" vous mène à "Cergy-Préfecture" en 19 min*.

RER :

Ligne A : la gare de "Houilles - Carrières-sur-Seine" vous mène à la "La Défense - Grande Arche" en 8 min* et à "Charles de Gaulle - Étoile" en 12 min*.

BUS :

10 lignes de bus sillonnent la ville

Lignes B, C, P et S2 : arrêt "Poste" au pied de la réalisation vous permet de rejoindre les gares RER alentour.

*Sources : Mappy et RATP

Illustration non contractuelle



Une réalisation intimiste
aux lignes épurées

Vue depuis l'avenue Paul Doumer

Une audace et une élégance très contemporaines

Dans un quartier résidentiel de qualité, à deux pas de toutes les commodités, "Villa Tessonnia" dévoile une écriture contemporaine aux lignes pures et aux volumes sobres. Intimiste, la réalisation s'intègre parfaitement dans son environnement par le choix de ses couleurs chaudes et de ses matériaux nobles. La façade claire et lumineuse est rythmée par l'agencement subtil des creux et des avancées, de grandes baies vitrées et des balcons aux garde-corps

finement ouvragés. L'alternance des teintes, déclinées du noir profond au gris clair en passant par le beige brun, anime son élégante silhouette et lui apporte un indéniable cachet. En attique, de très belles terrasses plein-ciel offrent de jolies vues dégagées sur les environs. La toiture plate partiellement végétalisée couronne l'ensemble avec raffinement et confirme son caractère résolument contemporain.

La signature d'une réalisation de qualité

Accessible par la rue Jean Jaurès et la sente des Champagnes exclusivement réservée aux piétons, "Villa Tessonnia" vous invite à pénétrer dans un univers serein et sécurisé. Passé le portillon d'entrée, un chemin bordé d'arbres vous guide jusqu'au hall soigné et lumineux. Les jardins privatifs en rez-de-jardin bordés de haies

arbusculaires donnent le ton et font écho aux espaces paysagers communs et aux terrasses végétalisées. Dans les étages, les balcons idéalement orientés profitent de ce décor apaisant. Pour conforter cette ambiance paisible et raffinée, l'accès au parking souterrain se fait de l'autre côté de la réalisation par l'avenue Paul Doumer.



Vue depuis le cœur d'îlot



Illustration non contractuelle à caractère d'ambiance

Une nouvelle expérience du confort

Pureté des volumes, noblesse des matériaux se retrouvent également dans chacun des appartements proposés par "Villa Tessonia". Déclinés du 2 au 5 pièces, ils vous invitent à profiter de finitions de qualité et d'un grand confort, d'aménagements contemporains et pratiques. L'accent a été spécialement mis sur la luminosité des intérieurs, ainsi de grandes baies vitrées laissent la lumière naturelle entrer généreusement tout au

long de la journée. La plupart des séjours s'ouvrent sur de beaux espaces extérieurs conçus comme de véritable pièce à vivre pour profiter des beaux jours entre amis ou en famille. Au rez-de-chaussée, des jardins privés agrémentés de terrasses sont clôturés de haies vives. Au dernier étage, de superbes terrasses plein-ciel redéfinissent l'espace et proposent des vues panoramiques dégagées.

Des prestations étudiées pour votre confort

- Parquet contrecollé dans toutes les pièces sèches, sauf dans les pièces humides revêtues de carrelage grès cérame.
- Faïence à hauteur d'huisseries pour les baignoires et toute hauteur pour les douches.
- Meuble-vasque dans toutes les salles de bains ou salles d'eau principales avec miroir, applique ou bandeau lumineux et lavabo sur colonne avec miroir pour les salles d'eau secondaires.
- Production d'eau chaude et de chauffage par chaudière collective au gaz.
- Double vitrage pour un bien-être optimal.
- Menuiseries extérieures en aluminium.
- Volets roulants motorisés à lames en aluminium dans toutes les pièces sauf dans les salles de bains.
- Chape isophonique sur tous les niveaux, pour préserver votre intimité.
- Accès au hall commandé par digicode et vidéophone pour plus de sécurité.
- Places de parkings en sous-sol.

LE
SHOWROOM
NAFILYAN & PARTNERS



Attentif et soucieux de la satisfaction de ses clients, Nafilyan & Partners vous propose une large palette de prestations dans un nouvel espace dédié. Personnalisez-y votre appartement à votre image !

RT
2012[®]

■ Pour vivre plus vert

La réalisation "Villa Tessonnia" répondra à la nouvelle réglementation thermique RT 2012.

■ Une meilleure orientation

L'implantation du bâtiment optimise les apports solaires par la mise en place d'occultations et un choix de vitrages performants, permettant d'obtenir ainsi un contrôle solaire.

■ Une isolation performante

La maîtrise des consommations énergétiques s'établit grâce au contrôle de l'isolation des murs et des planchers. Elle s'optimise grâce à la performance des matériaux, à la réduction des ponts thermiques et au test de perméabilité à l'air dès l'achèvement des travaux.

■ Des équipements plus performants

Les productions d'eau chaude et de chauffage sont assurées par une chaudière collective au gaz dernière génération garantissant une réduction sur l'impact énergétique du logement et vous permettant ainsi de bénéficier dès votre emménagement :

- D'un confort optimisé au quotidien.
- D'une réduction sensible de vos charges grâce à la maîtrise de votre consommation.
- D'une garantie de la pérennité de votre logement.

NAFILYAN & PARTNERS CHANGE DE PROPRIÉTAIRE

En juillet 2019, le groupe IMMOBEL acquiert la société Nafilyan & Partners afin de renforcer sa position sur le marché français et confirme ainsi sa volonté de développer son portefeuille immobilier local.

À PROPOS DU GROUPE IMMOBEL

IMMOBEL est le plus grand développeur immobilier belge coté en bourse. Depuis sa fondation en 1863, le Groupe développe et commercialise des projets urbains novateurs, à l'écoute des besoins des villes et de leurs habitants. IMMOBEL a su diversifier son expertise dans les secteurs résidentiels, de bureaux, de commerces, urbains mixtes ainsi que dans ceux du lotissement et de l'hospitalité, lui permettant de s'imposer comme un des plus grands leaders sur le marché immobilier.

RT 2012 : UN LABEL ESSENTIEL

- **SI VOUS ACHETEZ POUR HABITER, la RT 2012 vous permet d'obtenir un Prêt à Taux 0% en complément de votre prêt principal, sous conditions de ressources.⁽²⁾**
- **SI VOUS ACHETEZ POUR LOUER, la RT 2012 vous permet de réduire vos impôts de façon significative grâce à la loi de défiscalisation PINEL.⁽³⁾**
Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

(2) Réserve aux primo-accédants pour l'acquisition de leur résidence principale neuve (ou à réhabiliter selon certaines conditions) selon les critères d'éligibilité fixés aux articles L et R 31-10-1 et suivants du CCH (conditions de ressources, de composition familiale, de localisation géographique et de durée d'affectation de la résidence principale) et sous réserve d'acceptation du dossier par l'établissement bancaire. Pour tous les prêts à taux zéro émis à partir du 1^{er} janvier 2016, le décret n° 2015-1813 du 29/12/2015 ajuste les conditions d'accès. La révision du zonage A/B/C est fixée par arrêté du 01/08/2014 (J.O. du 06/08/2014). Dispositif aménagé par la Loi de finances pour 2016 (article 107) publiée au J.O. le 30 décembre 2015 pour tous les prêts à taux zéro émis à compter du 1^{er} janvier 2016.

(3) Réduction d'impôt sur le revenu, de 12% à 21%, sur le prix d'acquisition du bien acheté dans la limite de 300 000 € et d'un plafond de prix d'achat de 5 500 € / m² pour l'acquisition d'un logement neuf situé dans certaines zones géographiques, destiné à la location pendant 6 ans minimum à un loyer plafonné et sous conditions de plafonds de ressources des locataires. Dispositif "Pinel" adopté par la Loi de finances pour 2015 (article 5) publiée au J.O. le 30 décembre 2014, suite aux annonces faites par le Ministère du logement.

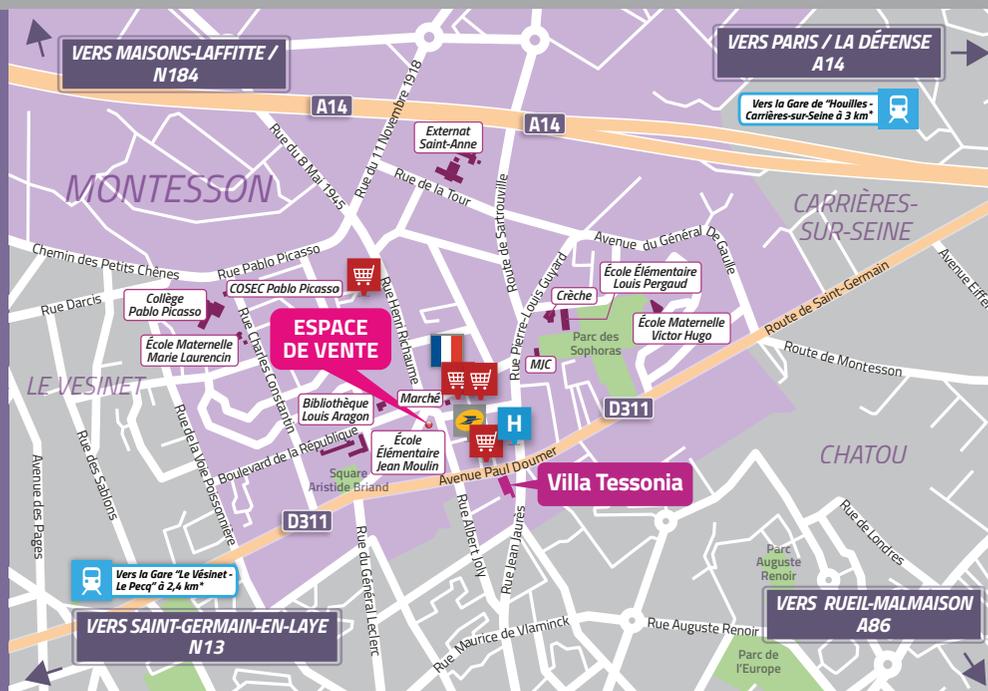
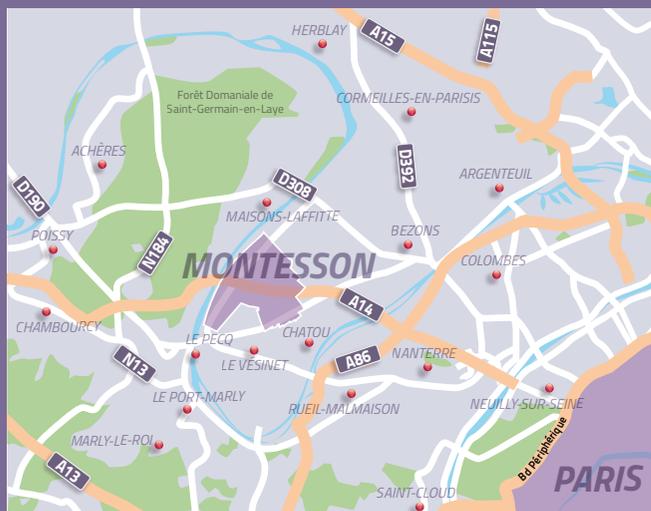
VILLA TESSONIA

8, RUE JEAN JAURÈS
78360 MONTESSON

ESPACE DE VENTE

1, rue Félix Philippe
78360 Montesson

Ouvert tous les jours de 10h30 à 12h30
et de 14h à 19h
(sauf lundi matin, mardi et mercredi)



ACCÈS

En voiture :

Accès rapide aux autoroutes A14 et A86 et aux nationales N13 et N186.
Accès à Paris par la Porte Maillot en 25 min*.

En transports en commun :

- Transiliens lignes J et L** : la gare de "Houilles - Carrières-sur-Seine" à 6 min* en voiture.
- Ligne A** : la gare de "Houilles - Carrières-sur-Seine" vous mène à la "La Défense - Grande Arche" en 8 min* et à "Charles de Gaulle - Étoile" en 12 min*.
- 10 lignes de bus** sillonnent la ville
Les **lignes B, C, P et S2** au pied de la réalisation vous permettent de rejoindre les gares RER alentour.

NPimmo.fr

0805 230 240

Service & appel
gratuits



Nafilyan
& PARTNERS

IMMOBEL GROUP

