

Limeil-Brévannes - 94

# L'ORÉE DU SQUARE



DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER



KAUFMAN  
BROAD



# FAMILIALE ET AGRÉABLE À VIVRE

À seulement 13 km\* de Paris, Limeil-Brévannes est une ville à taille humaine qui a su conserver son âme de village et ses espaces verts pour offrir un cadre de vie préservé.

Limeil-Brévannes permet à chacun de s'épanouir dans un environnement paisible, tout en profitant de la vie pratique. La forêt domaniale de la Grange, le parc du château et La Végétale, une future coulée verte de 20 km, promettent de belles promenades au grand air.

Pour le plaisir de ses habitants, la ville dispose des commerces et services essentiels ainsi que d'établissements scolaires de la maternelle au collège. Côté loisirs, les équipements culturels et sportifs sont variés : centre socioculturel, conservatoire, piscine,

stades et gymnases. Le centre commercial Créteil Soleil et son cinéma, le parc départemental de la Plage Bleue et le Lac de Créteil sont rapidement accessibles et étendent le choix d'activités.

La ville séduit aussi les actifs grâce à sa proximité avec l'aéroport d'Orly, le Marché International de Rungis et le CHU Henri Mondor. Tous les déplacements sont facilités par un accès rapide à l'A86, mais aussi par les transports : RER A et D ainsi que le métro 8 à 10 min\* de la résidence.



Les commerces de la place Jean Jaurès à 10 min\* à pied



## 32 RUE ALBERT GARRY, UNE SUPERBE RÉSIDENCE CITADINE



### LES TRANSPORTS

- Ligne de bus 428, arrêt Albert Garry à 3 min\* à pied
- Métro 8, station Pointe du Lac à 7 min\* en voiture ou 13 min\* en bus
- RER A, gare de Boissy-Saint-Léger à 7 min\* en voiture, vers Nation en 25 min\*



### LA SCOLARITÉ

- École primaire Anatole France à 8 min\* à pied
- Groupe scolaire Jean-Louis Marquize à 10 min\* à pied
- Collège Janusz-Korczak à 7 min\* en voiture



### LES LOISIRS

- Parc départemental de la Plage Bleue à 6 min\* à vélo
- Complexe sportif Léo Lagrange à 12 min\* à pied
- Piscine des Dauphins à 8 min\* en voiture



### LE QUOTIDIEN

- Supermarché à 3 min\* à pied
- Boulangerie, pharmacie, banques, restaurants à 9 min\* à pied
- Mairie à 15 min\* à pied



L'étang des Tilleuls à 4 min\* en vélo



La Végétale et le câble C1 du Tégéval



## BON À SAVOIR

À l'horizon 2025, le Câble C1, le tout 1<sup>er</sup> téléphérique d'Île-de-France, reliera Valenton, Villeneuve-Saint-Georges et la station « Pointe du Lac » (métro 8). Une station du téléphérique sera créée à 13 min\* à pied de la résidence.



# UNE ARCHITECTURE ÉLÉGANTE ET RAFFINÉE

"L'Orée du Square" est composée de deux bâtiments, installés de part et d'autre du Square des Hérissons et harmonieusement intégrés à leur environnement.

Cette nouvelle réalisation séduit instantanément par la qualité de son architecture d'inspiration classique. Elle présente une écriture traditionnelle, empreinte d'élégance et de noblesse, sublimée par des matériaux pérennes.

La pierre de parement habille le soubassement, tandis qu'un enduit blanc revêt les façades de sa teinte pure et lumineuse.

La brique rouge distingue le fond des loggias et anime les étages. Les nez de balcons sont quant à eux soulignés d'une peinture gris anthracite qui s'accorde délicatement avec la couleur des garde-corps. Afin de parfaire cette réalisation de standing, les attiques adoptent un enduit blanc à joints creux. En retrait, ils libèrent de belles terrasses dans le prolongement des appartements.



Halls d'entrée  
sécurisés



Ascenseurs dans  
chaque bâtiment



Locaux à vélos clos en  
rez-de-chaussée de chaque hall



Parking en sous-sol  
sécurisé



Découvrez  
la résidence en 3D  
et les plans  
d'appartements



Vue de la résidence depuis la rue sur le Square des Hérissons





Vue de la résidence sur le jardin paysager

# UN ÉCRIN DE NATURE

À l'abri des regards, "L'Orée du Square" accueille un agréable jardin commun en cœur d'îlot, accessible depuis le hall du second bâtiment.

Ses espaces verts engazonnés sont agrémentés d'arbres qui ont été soigneusement conservés et complétés par plusieurs arbres plantés, choisis parmi des essences variées.

Au fil des saisons, les résidents s'offrent ainsi une touche de nature en ville et se ressource en appréciant toute la tranquillité du lieu.

Des jardins privatifs prennent également place en cœur d'îlot et disposent, pour certains, d'un portillon d'accès indépendant. Protégés par des haies végétales, ils invitent les familles et les amis à se retrouver aux beaux jours en toute confidentialité.



Un vaste jardin commun  
en cœur d'îlot



3 arbres conservés  
et 12 arbres plantés



Des hôtels à insectes  
et des toitures végétalisées  
pour favoriser la biodiversité



# INTÉRIEURS CONFORTABLES ET LUMINEUX

Havre de bien-être et d'intimité, "L'Orée du Square" propose des appartements déclinés du studio au 4 pièces et prolongés par un espace extérieur.

Baignés de lumière naturelle, les appartements sont pour la plupart traversants. Ils bénéficient d'expositions doubles ou triples et, selon leur orientation, permettent de profiter d'une vue reposante sur le jardin en cœur d'îlot. Soigneusement conçus, les plans comprennent des pièces de vie fonctionnelles, spacieuses et chaleureuses. Ils sont notamment composés d'un vaste séjour-cuisine, pour certains d'angle, de chambres confortables et d'une suite parentale aménagée au sein d'appartements de 4 pièces.

Pour accentuer votre qualité de vie, "L'Orée du Square" dévoile de généreux espaces extérieurs. En rez-de-chaussée, les jardins privés, agrémentés d'une terrasse, offrent une surface allant jusqu'à 53 m<sup>2</sup>. Les balcons ensoleillés et les belles terrasses plein ciel en attique sont propices à la détente et aux moments de partage en famille.



Placard dans certaines  
chambres



Excellente isolation  
des intérieurs



Des appartements spacieux  
jusqu'à 85 m<sup>2</sup>



## MA CUISINE SUR MESURE

Avec Kaufman & Broad, designez votre cuisine aux côtés de notre conseiller spécialisé. Entièrement équipée, elle sera prête et installée dès la livraison de votre appartement. Toujours plus de services et de prestations à découvrir au sein de nos Showrooms.





# LE CONFORT DURABLE AU QUOTIDIEN



## Des finitions soignées pour un intérieur prêt à vivre

/ Les revêtements des sols :

Pièces sèches et cuisines ouvertes : revêtements PVC

Pièces humides : carrelage en grès émaillé

/ Les revêtements des murs :

Pièces sèches : peinture blanche, finition mate velours

Salles de bains et salles d'eau : faïence selon notice

/ Salles de bains et salles d'eau aménagées : meuble vasque avec tiroirs et miroir, robinetterie chromée



## Un confort acoustique et thermique pour un bien-être au quotidien

/ Fenêtres et portes-fenêtres avec double vitrage isolant dans chaque pièce

/ Chape acoustique à tous les étages et chape thermo-acoustique en rez-de-chaussée

/ Doublage thermique intérieur et doublage acoustique

/ Distribution en cloisons plaques de plâtre de 5 cm



## Des économies d'énergie pour des factures plus douces

/ Logement équipé d'un boîtier domotique de la solution Somfy « Tahoma Switch » ainsi que de volets roulants motorisés que vous aurez la possibilité de piloter grâce à une application dédiée

/ Production du chauffage et de l'eau chaude sanitaire assurée par une pompe à chaleur air/eau avec appoint gaz



## Des accès sécurisés pour une tranquillité absolue

/ Porte d'entrée à âme pleine équipée d'une serrure de sûreté 3 points



Découvrez  
nos Showrooms

# CONCEVOIR UN INTÉRIEUR À VOTRE IMAGE

## Une approche environnementale centrée sur l'humain et l'environnement

Nous mettons tout en œuvre pour créer des lieux respectueux de l'environnement et pensés pour vous, qui privilégient la durabilité et limitent leur empreinte carbone.



## C'est pourquoi, à Limeil-Brévannes pour L'Orée du Square, nous avons :

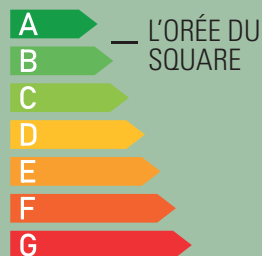
/ Adopté la charte "Chantier à faibles nuisances" et privilégié l'upcycling.

/ Utilisé du bois certifié PEFC et/ou FSC et des matériaux de construction biosourcés.

/ Favorisé une isolation thermique optimale pour une consommation énergétique maîtrisée et des factures réduites.

/ Utilisé des ampoules LED.

/ Répondu aux normes environnementales en vigueur.



Des sols aux plafonds, de l'aménagement des placards à la sélection d'une cuisine sophistiquée, nous vous offrons une expérience de personnalisation inégalée au sein de nos Showrooms, présents partout en France.

Dans cet espace dédié, choisissez votre sol parmi une sélection de revêtements élégants ou planifiez l'aménagement de vos placards.

Intégrez le coût de la personnalisation – des revêtements de sol aux équipements de cuisine – directement dans votre plan de financement global. Profitez ainsi du logement de vos rêves sans vous soucier des dépenses supplémentaires après l'achat.



Avec Kaufman & Broad, profitez d'une différence notable : une cuisine personnalisée avec notre conseiller spécialisé, entièrement équipée et installée à la livraison de votre logement.



Et grâce à l'éco-score Showroom, évaluez l'impact carbone de nos prestations, de leur conception et fabrication à leur livraison et installation chez vous.



# À VOS CÔTÉS DEPUIS PRÈS DE 60 ANS

Chez Kaufman & Broad, c'est en vous observant et en vous écoutant que nous imaginons des appartements et des maisons adaptés à vos besoins et vos attentes. Nous intégrons les nouvelles façons d'habiter, de travailler, de se déplacer et de se divertir pour améliorer votre quotidien.

C'est pourquoi nous vous accompagnons à chaque étape de votre projet immobilier, avec des services conçus pour vous simplifier la vie et vous offrir une expérience sereine et personnalisée :



**Des logements fonctionnels et agréables à vivre** grâce à des plans optimisés par notre service d'architectes intégré



**Un accompagnement personnalisé** tout au long de votre projet, grâce à nos experts



**Une solution de financement clé en main**, proposée par nos partenaires financiers



**Des partenariats privilégiés** avec des acteurs majeurs de l'immobilier et de la gestion locative pour un investissement serein.

Une réalisation de l'agence Île-de-France  
17, quai du Président Paul Doumer - 92400 Courbevoie