



MAESTRIA

COUPVRAY

Au cœur de Val d'Europe

Entre ville et campagne, une résidence d'exception

LA VALEUR SÛRE DE L'IMMOBILIER.



Depuis plus de 55 ans, Promogim a bâti sa réputation sur la qualité des adresses qu'il propose, le soin apporté à l'architecture et à la conception des plans de ses résidences. Pour nos clients, ces trois éléments sont les garanties d'une qualité de vie préservée tout comme de la bonne valorisation de leur patrimoine dans le temps.

Val d'Europe se distingue par un développement exceptionnel, fondé sur un modèle d'urbanisme unique qui allie harmonieusement qualité de vie, dynamisme économique et ouverture internationale. Au cœur de cet environnement privilégié, dans un quartier en plein essor à Coupvray, la nouvelle résidence "Maestria" incarne un équilibre parfait entre la quiétude d'une vie à la campagne et les atouts d'une dynamique citadine. La conception architecturale "historiciste", les matériaux nobles utilisés, ainsi que les généreux espaces verts confèrent à cette réalisation un caractère unique. Répondant aux exigences de la RE2020 et des prescriptions du label PassivHaus, cette adresse est une valeur sûre pour un cadre de vie d'exception.

Illustration libre à caractère d'ambiance, aménagements extérieurs, façades et couleurs non contractuels



“Maestria” depuis la place Vasco de Gama



La Mairie de Coupvray



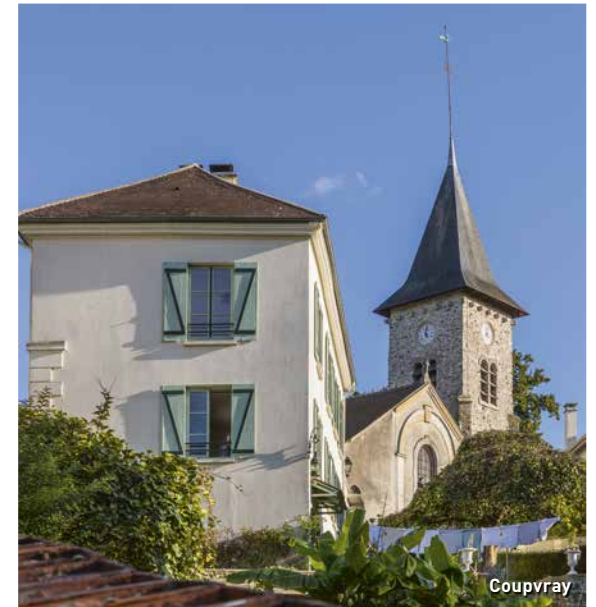
"Maestria" intégrée dans son quartier, vue du ciel



Val d'Europe



Maison Louis Braille



Couvray

Crédit photos : ©Stephane Gautier

Un cadre verdoyant et une vie citadine, Val d'Europe vous offre le meilleur des deux mondes

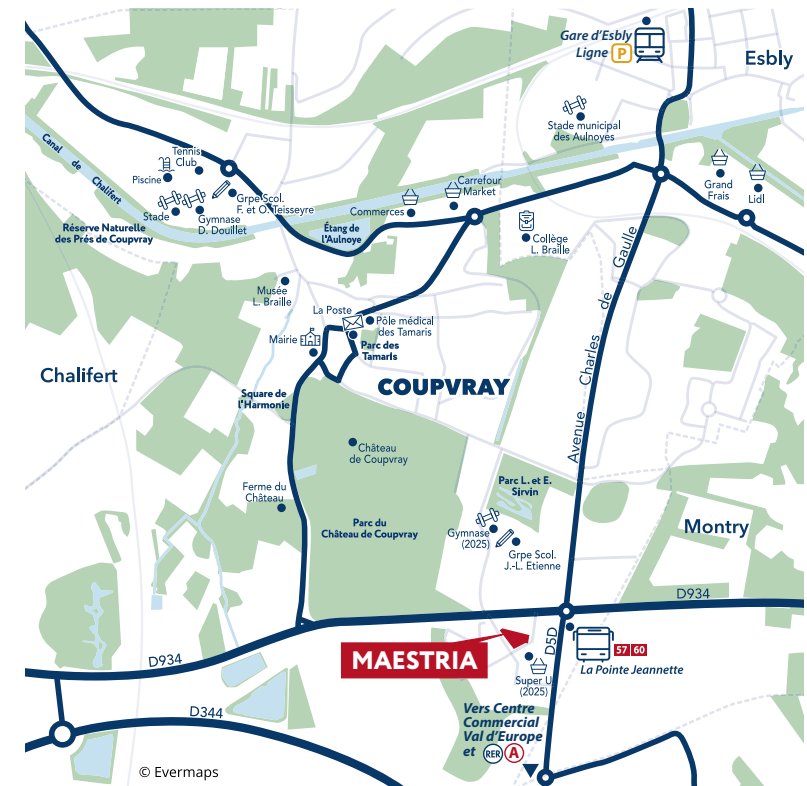
Coupvray est une charmante commune de Seine-et-Marne, située à environ 35 km* à l'Est de Paris, au cœur de l'agglomération de Val d'Europe. Elle se distingue par son cadre verdoyant et son parc de 45 hectares abritant les vestiges du château de Coupvray. La ville se démarque également par ses chemins de promenade, ses bassins naturels riches en biodiversité, et ses efforts de fleurissement qui lui ont valu le label "Village de caractère" et "Village fleuri" avec deux fleurs. La commune est également en pleine transformation, avec la création de nouveaux quartiers.

"Maestria" bénéficie d'un emplacement stratégique au cœur du quartier des Trois Ormes, en plein essor et particulièrement recherché. Idéalement située, la résidence se trouve à proximité immédiate du groupe scolaire Jean-Louis Étienne, un établissement à la pointe de la modernité accueillant 16 classes, ainsi que d'un futur supermarché, facilitant ainsi la vie quotidienne de ses habitants.

Les connexions de transport exceptionnelles renforcent encore son attractivité : un accès simplifié au RER A grâce aux lignes de bus au pied de la résidence, la gare TGV, la ligne P, et une future desserte en transport en commun autour de l'intersection de la D934 et de l'avenue de l'Europe. Ce pôle urbain en pleine mutation inclura également un pôle commercial, garantissant une praticité au quotidien.

Avec l'attractivité de Val d'Europe, ses commerces, bureaux, écoles, et le célèbre parc Disneyland® Paris, cette adresse offre un environnement unique, à la fois pratique et connecté. Il n'est pas étonnant que 96 % des habitants plébiscitent la qualité de vie à Val d'Europe, où tout est pensé pour répondre aux besoins d'un quotidien moderne et agréable.

*Distances données à titre indicatif. Source Google Maps.



Maestria : 1, rue Jane Goodall



Au cœur de
Val d'Europe



Nouveau
quartier



Commerces au pied
de la résidence



Quand l'héritage historique rencontre l'excellence environnementale

La résidence s'intègre parfaitement dans le paysage historique de Coupvray. S'inspirant de l'élégance du passé, chaque bâtiment se distingue par une architecture unique tout en formant un ensemble harmonieux. Les matériaux nobles comme les plaquettes en briques*, les soubassements en pierres de parement*, les toitures en ardoise*, en terre cuite* ou encore d'aspect zinc*, ainsi que les menuiseries pour certaines de couleur**, apportent caractère et authenticité.

"Maestria", conforme aux exigences de la RE2020 et du label PassivHaus, garantit un confort thermique optimal tout en minimisant son impact environnemental. Grâce à une conception architecturale intelligente et une isolation renforcée, elle permet de réduire significativement les consommations énergétiques, offrant ainsi à ses habitants un cadre de vie sain et économe en énergie.

*Suivant plans. **Coloris selon choix de l'architecte.



DÉCOUVREZ
LA RÉSIDENCE
EN VIDÉO

Mot de l'architecte

“ La résidence est pensée comme une réalisation à l'architecture historiciste, marquée par des détails raffinés évoquant l'histoire de la famille De Rohan. Les façades en enduit taloché gratté, les moulures traditionnelles protégées par du zinc, et les menuiseries colorées confèrent à l'ensemble une élégance intemporelle. Chaque bâtiment, bien que différent, se fond harmonieusement dans le tissu urbain existant.”

Pier Carlo BONTEMPI - Architecte

**MATÉRIAUX
NOBLES**

**ARCHITECTURE
TRADITIONNELLE**

**INTÉGRATION
HARMONIEUSE**

Illustration libre à caractère d'ambiance, aménagements extérieurs, façades et couleurs non contractuels



"Maestria" depuis le cœur d'îlot



Illustration libre à caractère d'ambiance, aménagements extérieurs, façades et couleurs non contractuels

Une alcôve végétale

Un oasis de tranquillité aux multiples espaces verts

L'environnement de la résidence est un havre de paix agrémenté d'espaces verts soigneusement aménagés. En cœur d'îlot, on retrouve un potager partagé, une clairière ensoleillée et une promenade paysagère formant une boucle à travers diverses ambiances végétales. Une alcôve végétale crée une distance harmonieuse entre les quelques logements en rez-de-chaussée et les façades.

"Maestria" met en avant des essences locales*, choisies pour leur floraison saisonnière et leur adaptation au climat. Le choix de haies et d'arbustes variés* apporte ombre en été et couleurs en hiver. Les cheminements piétons, bordés de massifs fleuris*, relie les différents espaces comme la gloriette végétalisée et les porches élégants, tout en favorisant la biodiversité. La cour intérieure, conçue comme une clairière urbaine, baigne de lumière les logements environnants.

Les accès sécurisés à chaque hall et le parking en sous-sol, accessible par une voie nouvelle, garantissent tranquillité et confort. Des locaux à vélos complètent cet ensemble pensé pour le bien-être des résidents.



Jardin en cœur d'îlot



Parking Sous-sol



Locaux à vélos



Accès sécurisés



*Essences au choix de l'architecte.

Les informations sur les risques auxquels cette résidence est exposée sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

Des appartements spacieux et lumineux, conçus pour votre bien-être

Les appartements de la résidence, allant du grand appartement familial à des espaces plus compacts, s'adaptent à tous les styles de vie. Conçus pour offrir un maximum de confort et de convivialité, ils bénéficient pour la plupart d'un espace extérieur sous forme de balcon ou de terrasse. Leurs orientations principalement Nord-Ouest et Sud-Est assurent une belle luminosité tout au long de la journée.

Les appartements bénéficient également d'un agencement optimisé et d'équipements de qualité. Ainsi, les séjours sont prolongés par des cuisines ouvertes, créant un espace de vie très convivial. Quant aux chambres, elles sont souvent bien séparées, préservant la tranquillité de chacun. Tout est pensé pour offrir le meilleur confort dans la durée.



"Maestria" depuis la place Vasco de Gama

Illustration libre à caractère d'ambiance, aménagements extérieurs, façades et couleurs non contractuels.

Des intérieurs lumineux





Illustration libre à caractère d'ambiance, non contractuelle. Appartements vendus non meublés.

Des prestations soignées

Les parties communes :

- Halls d'entrée décorés de grès cérame, panneaux façon bois ou autres revêtements décoratifs, miroir et appliques murales (selon projet de l'architecte).
- Paliers avec moquette au sol, revêtements muraux contemporains et appliques murales.
- Éclairage automatique des paliers par détecteur de présence.

Les finitions :

- Revêtement de sol stratifié dans le séjour, la cuisine ouverte, les chambres et le dégagement.
- Carrelage Saloni* dans la salle de bains et les toilettes.
- Peinture blanche dans toutes les pièces.
- Portes intérieures pré-laquées avec poignées finition nickel satiné.
- Menuiseries extérieures en PVC avec triple vitrage. Portes-fenêtres des séjours ouvrant à la française.
- Faïence murale Saloni* avec frise dans les pièces humides (sauf dans la cuisine).
- Salle de bains aménagée avec un meuble vasque, mitigeurs Grohe*, miroir, applique lumineuse, baignoire, sèche-serviettes électrique Acova*.
- Lave-mains dans les toilettes à partir du 3 pièces (selon plans).
- Placards avec portes coulissantes (selon plans).
- Volets roulants PVC motorisés ou volet battants à manœuvre manuelle (selon plans**).

La personnalisation :

- Revêtement stratifié, carrelages, faïences (nombreux coloris au choix dans la gamme Promogim).
- Possibilités d'options selon l'avancement des travaux.

L'isolation et le chauffage :

- Isolation thermique et phonique : menuiseries extérieures en PVC avec triple vitrage. Volets roulants PVC ou battants (selon plans**). Isolation phonique par l'extérieur.
- Chauffage et production d'eau chaude assurés par des pompes à chaleur collectives et ballons d'eau chaude collectifs. Panneaux rayonnants électriques Atlantic*.
- Ventilation Mécanique Contrôlée double flux.
- Chape acoustique.

La sécurité :

- Halls d'entrée protégés par un sas avec digicode et vidéophone relié à chaque appartement.
- Portes palières blindées, à âme pleine, équipées d'une serrure multipoints et de paumelles anti-dégondage. Seuils à la suisse.
- Parking sous-sol avec porte d'accès principal télécommandée.

* Les marques peuvent être modifiées avec des références similaires. ** Sauf sur les petits châssis.

**CHOIX
PERSONNALISÉ**

**LOGEMENTS
CONNECTÉS**

**HALLS
DÉCORÉS**



Le label "Passivhaus" est un label de performance énergétique des bâtiments.

Ses principaux critères portent sur :

- Des besoins en chauffage optimisés inférieurs à 15kWh/m²/an,
- Une consommation totale en énergie primaire non renouvelable également optimisée, prenant notamment en compte le chauffage, la ventilation, l'éclairage, l'eau chaude sanitaire et les équipements électro-domestiques,
- Un renforcement de l'étanchéité à l'air des bâtiments, permettant ainsi de pouvoir utiliser une ventilation double-flux avec récupération de chaleur,
- Enfin, une réduction significative des fréquences de surchauffe intérieure des logements.



Illustration libre à caractère d'ambiance, non contractuelle. Appartements vendus non meublés.



L'objectif de la Réglementation Environnementale 2020* est de poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et du confort des constructions, tout en diminuant leur impact carbone. Elle s'articule autour de trois principaux axes :

- Poursuivre la baisse des consommations globales des bâtiments neufs et améliorer leur performance énergétique. La RE2020 va au-delà de l'exigence de la RT2012, en insistant en particulier sur l'efficacité de l'isolation quel que soit le mode de chauffage installé.
- Diminuer l'impact sur le climat des bâtiments neufs en prenant en compte l'ensemble des émissions du bâtiment sur son cycle de vie, de la phase de construction à la fin de vie (matériaux de construction, équipements), en passant par la phase d'exploitation (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage...), via une analyse en cycle de vie.
- Permettre aux occupants de vivre dans un lieu de vie et de travail adapté aux conditions climatiques futures en poursuivant l'objectif de confort en été. Les bâtiments résisteront mieux aux épisodes de canicule, qui seront plus fréquents et intenses du fait du changement climatique.

*La RE 2020 concerne tous les logements dont le permis de construire a été déposé à partir du 1^{er} janvier 2022.

simpliss^{im}

Le logement connecté qui vous simplifie la vie.

Simplissim, le logement connecté avec Somfy® pour un confort et une sécurité de vie au quotidien⁽¹⁾. Vous pilotez depuis votre smartphone les différentes fonctions prévues :

- Box TaHoma® de Somfy® intégrée au tableau électrique.
- Volets roulants électriques à commande radio.
- Détecteur de fumée à connecter au système.
- Lanceur de scénarios adaptés à votre quotidien.

Une solution aussi simple à faire évoluer qu'à utiliser, TaHoma® est compatible avec tous les produits Somfy® (alarme, éclairage, chauffage...) et les grandes marques de l'habitat (Legrand, Atlantic, Philips...).

(1) Après configuration et activation. Nécessite un abonnement internet et un smartphone (non fournis).

Promogim, la valeur sûre de l'immobilier

SÛR DE TROUVER UNE ADRESSE BIEN PLACÉE, AU MEILLEUR PRIX.

Parmi les 80 adresses soigneusement sélectionnées par nos 12 agences régionales, trouvez la résidence idéale pour habiter ou investir partout en France.

SÛR DE BÉNÉFICIER DU MEILLEUR ACCOMPAGNEMENT FINANCIER.

Tous nos conseillers commerciaux sont formés pour vous accompagner et vous proposer le plan de financement le mieux adapté à votre situation.

SÛR D'ACHETER EN TOUTE SÉRÉNITÉ.

Grâce à l'expertise et la solidité financière du 1^{er} groupe de promotion immobilière 100% indépendant depuis plus de 55 ans, vous investissez en toute sécurité.

SÛR DE PROFITER D'UN SEUL ET MÊME INTERLOCUTEUR.

Choix de l'appartement, financement, prestations, visites de chantier, démarches administratives, livraison... Votre conseiller commercial vous accompagne tout au long de votre projet.

SÛR DE VOUS PROJETER DANS VOTRE FUTUR ACHAT.

Sur l'espace de vente de votre prochaine résidence, vous vivez l'expérience réelle de votre futur logement : maquette en volume du projet, échantillon des prestations, visite d'un appartement témoin.



UNE DIMENSION NATIONALE ET UNE IMPLANTATION LOCALE FORTE



Avec à son actif plus de 115 000 logements réalisés, Promogim, spécialiste de l'immobilier résidentiel en France depuis plus de 55 ans, démontre son savoir-faire et son expérience en s'appuyant sur douze directions régionales expérimentées. Partenaire solide et fiable grâce à d'importants capitaux propres, Promogim, c'est aussi la sécurité financière d'une cotation exceptionnelle, une garantie financière d'achèvement des travaux, des assurances biennales et décennales sur les constructions.

Promogim sélectionne l'emplacement de ses résidences selon des critères exigeants : proximité des commerces, des écoles et des transports, présence d'espaces verts... autant d'éléments qui améliorent la qualité de vie. Promogim attache une grande importance à la qualité de ses architectures, qu'elles soient classiques ou contemporaines. Les espaces intérieurs font l'objet de la même recherche de qualité : plans fonctionnels, prestations soignées... Quant aux aménagements extérieurs, ils prévoient souvent des espaces paysagers agrémentant le cadre de vie.

Promoteur-constructeur visionnaire, Promogim traduit son engagement global et durable en matière de qualité avec des résidences répondant à des normes de plus en plus élevées en matière d'environnement et d'économie d'énergie.



ESPACE DE VENTE :
Chemin de Magny
77700 Magny-le-Hongre

Ouvert du mardi au samedi de 14h à 19h. Vendredi et samedi de 10h à 12h30 et de 14h à 19h. Fermé dimanche et lundi.

01 48 25 08 08

DÉCOUVREZ NOS APPARTEMENTS NEUFS
SUR **PROMOGIM.FR**



**REAL ESTATE
DEVELOPMENT**

by EuroDisney

EpaFrance
l'âme dans l'aménagement

VAL D'EUROPE
FIELDS OF
OPPORTUNITIES 