

LES TERRASSES
D'OPHÉLIE

Noisy-le-Sec



Aegefim
PROMOTION 

NOISY-LE-SEC, UNE VILLE DYNAMIQUE AUX PORTES DE PARIS

Située à **4 km de la porte de la Chapelle**, la commune de Noisy-le-Sec bénéficie d'une situation géographique idéale. Facile d'accès, la ville est reliée par des grands axes routiers et dispose d'un réseau de transport en commun important (RER, Bus ou Tramway)



Ecole Carnot



L'Hôtel de Ville



Le marché de la Place de la Découverte

LA VILLE OFFRE DES INFRASTRUCTURES DE QUALITÉ CULTURELLES ET SPORTIVES :

- Le Théâtre des Bergeries, un Conservatoire de musique et de danse, une médiathèque, un centre d'art contemporain, et un cinéma.
- Le Complexe sportif Paul-Langevin composé d'un terrain de football et d'un gymnase lui même complété par le gymnase Pierre de Coubertin et la piscine municipale Édouard-Herriot.

Au delà, le cœur de la ville est animé par **le Marché**, sur la Place de la Découverte, chaque lundi, mercredi et samedi matin, ainsi que par un Marché bio tous les dimanches matin.

UNE VILLE EN PLEIN ESSOR



L'aménagement de **la plaine de l'Ourcq** est en cours :

- Une passerelle piétonne (accessible aux cycles) permettra de rattacher les secteurs nord du canal au reste du territoire noiséen.
- Un nouveau groupe scolaire et un centre de loisirs.
- De nouvelles traversées publiques entre canal et ex-RN3.
- L'élargissement et le réaménagement des berges du canal.



ÊTRE AU CŒUR D'UN SITE CENTRAL ACCESSIBLE

UNE VILLE RELIÉE PAR DE NOMBREUX TRANSPORTS

À moins de 10 km de Paris et à **10 minutes** environ de la Gare du Nord par le **RER E**, la ville de Noisy est aussi desservie par un réseau de bus et une ligne de Tramway .

UNE ADRESSE STRATÉGIQUE : 120 RUE DE BRÉMENT.

La résidence **Les Terrasses d'Ophélie** se situe à **800 mètres de la Mairie de Noisy-le-Sec**, et à **11 minutes à pieds de la future station de métro**. Vous serez aussi à proximité des centres commerciaux de **Rosny 2** et **DOMUS**.

* À L'HORIZON 2017 : PROLONGEMENT DE LA LIGNE TRAMWAY T1 DE **NOISY-LE-SEC** À **VAL DE FONTENAY**
* À L'HORIZON 2019 : PROLONGEMENT DE LA LIGNE 11 DU MÉTRO DE **MAIRIE DES LILAS** À **ROSNY-BOIS-PERRIER**

■ ■ ■ **À PROXIMITÉ**
de la Gare **RER E** et
du Centre commercial
ROSNY 2



En 2017, prolongation de la ligne **Tramway T1** *



En 2019, prolongation de la ligne de **Métro n° 11** *

Plan de Masse

La résidence « **Les Terrasses d'Ophélie** » allie des jardins privatifs aux avantages du monde urbain et vous permet de profiter d'un coin de verdure au cœur de la ville.



LES TERRASSES D'OPHÉLIE



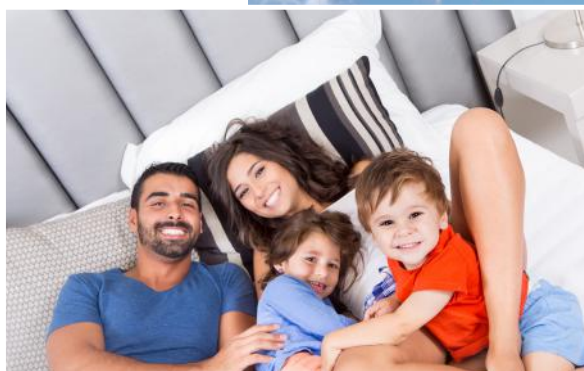
Vue arrière sur jardins privés

DEVENEZ PROPRIÉTAIRE À NOISY-LE-SEC

UNE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE ET SOIGNÉE

AEGEFIM, propose des appartements élégants et modernes, du studio au 4 pièces avec pour la majorité, des grands balcons et terrasses pour les logements du dernier étage et des jardins privatifs pour les rez-de-chaussées.

Une résidence éligible à la **TVA RÉDUITE à 5,5%** et des normes thermiques **RT2012***.



Une architecture moderne, avec un aspect ton bois en étage et en pierre collée au rez-de-chaussée.



DES APPARTEMENTS MODERNES ET LUMINEUX AVEC GRANDES TERRASSES

* Conformément à l'article 4 de la loi Grenelle 1, la RT 2012 a pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP/(m².an) en moyenne.

DU STUDIO AU 4 PIÈCES :

DES APPARTEMENTS CONFORTABLES À VIVRE



LOT B62 - 4 PIÈCES AVEC 2 TERRASSES

84,20 m² / Niveau R+6

Entrée-Salon-Séjour-Cuisine : 36,40 m²
Chambre 1 : 13,10 m²
Chambre 2 : 9,90 m²
Chambre 3 : 9,60 m²
Salle de bains : 4,70 m²
Salle d'eau : 4,40 m²
WC : 1,60 m²
Dégagement : 4,50 m²
Terrasse 1 : 16 m²
Terrasse 2 : 9,50 m²



LOT B04 - 3 PIÈCES AVEC JARDIN

52,10 m² / Niveau RDC

Salon-Séjour-Cuisine : 20 m²
Entrée : 6 m²
Chambre 1 : 11,50 m²
Chambre 2 : 9 m²
Salle de bains : 4 m²
WC : 1,60 m²
JARDIN : 50 m²



LES TERRASSES D'OPHÉLIE : DES PRESTATIONS DE QUALITÉS

Sécurité :

- Résidence entièrement close
- Porte palière équipée d'une serrure de sûreté 3 points
- Parking individuel en sous-sol avec porte télécommandée
- Digicode, et vidéophone dans tous les appartements

Décoration :

- Volets roulants selon dessin de l'architecte
- Nombreux placards de rangements
- L'entrée le séjour et le dégagement : sol souple aspect parquet coloris au choix
- Salle de bains et salle d'eau : carrelage en grés émaillé avec plinthes assorties

Confort :

- Double vitrage isolant à haute performance thermique et acoustique
- Isolation thermique et sonore renforcée
- Chauffage collectif au gaz naturel
- Radiateurs gérés par thermostat
- Prises téléphone / internet dans le séjour, les chambres et la cuisine
- Robinetterie mitigeur
- Sèche-serviette

Parties communes :

- Local à vélos
- Décoration du hall d'entrée réalisée par un décorateur d'intérieur : revêtement décoratif, miroirs aux murs, carrelage au sol
- Balcons : dalle gravillonnée



Photo non contractuelle

Pour pouvoir profiter du taux réduit de la TVA, il faut répondre à des conditions précises.

- l'acquéreur doit être une personne physique ; - le logement devra être sa résidence principale ; - le logement doit se trouver à l'intérieur d'une zone ANRU ou d'un quartier prioritaire, ou à moins de 300 mètres de leurs limites ; - l'acquéreur devra respecter un plafond de ressources fixé par l'administration fiscale.

Le 11 et le 11 bis du I et le II de l'article 278 sexies du code général des impôts (CGI) prévoient l'application du **taux réduit de la TVA** aux livraisons et livraisons à soi-même d'immeubles, ainsi qu'aux travaux réalisés en application d'un contrat unique de construction de logement, dans le cadre d'une opération d'accès à la propriété à usage de résidence principale, destinés à des personnes physiques dont les ressources à la date de signature de l'avant-contrat ou du contrat préliminaire, ou à défaut, à la date du contrat de vente ou du contrat ayant pour objet la construction du logement, ne dépassent pas les plafonds prévus à la première phrase du huitième alinéa de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Sous réserve de respecter l'ensemble des conditions fixées aux 11 et 11 bis du I et au II de l'article 278 sexies du CGI, relèvent du taux réduit, d'une part, les livraisons d'immeubles qui entrent dans le champ d'application du I de l'article 257 du CGI, d'autre part, les livraisons à soi-même d'immeubles au sens du 2° du 3 du I de l'article 257 CGI.

PROGRAMME ÉLIGIBLE :



* Prestations indicatives, se référer à la notice descriptive complète.

ACCÈS

EN VOITURE

DEPUIS PARIS PORTE DE LA CHAPELLE

- ▶ **A 86** depuis Créteil, Saint-denis et Nanterre
- ▶ **A3** depuis la Porte de Bagnolet
- ▶ **L'ex RN3** à partir de la Porte de Pantin

EN TRANSPORT EN COMMUN



- ▶ Gare de Noisy-le-Sec à **Paris-Saint-Lazare** en 12 min.



- ▶ Au départ de la gare de **Saint-Denis RER** jusqu'à la gare RER de Noisy-le-Sec.

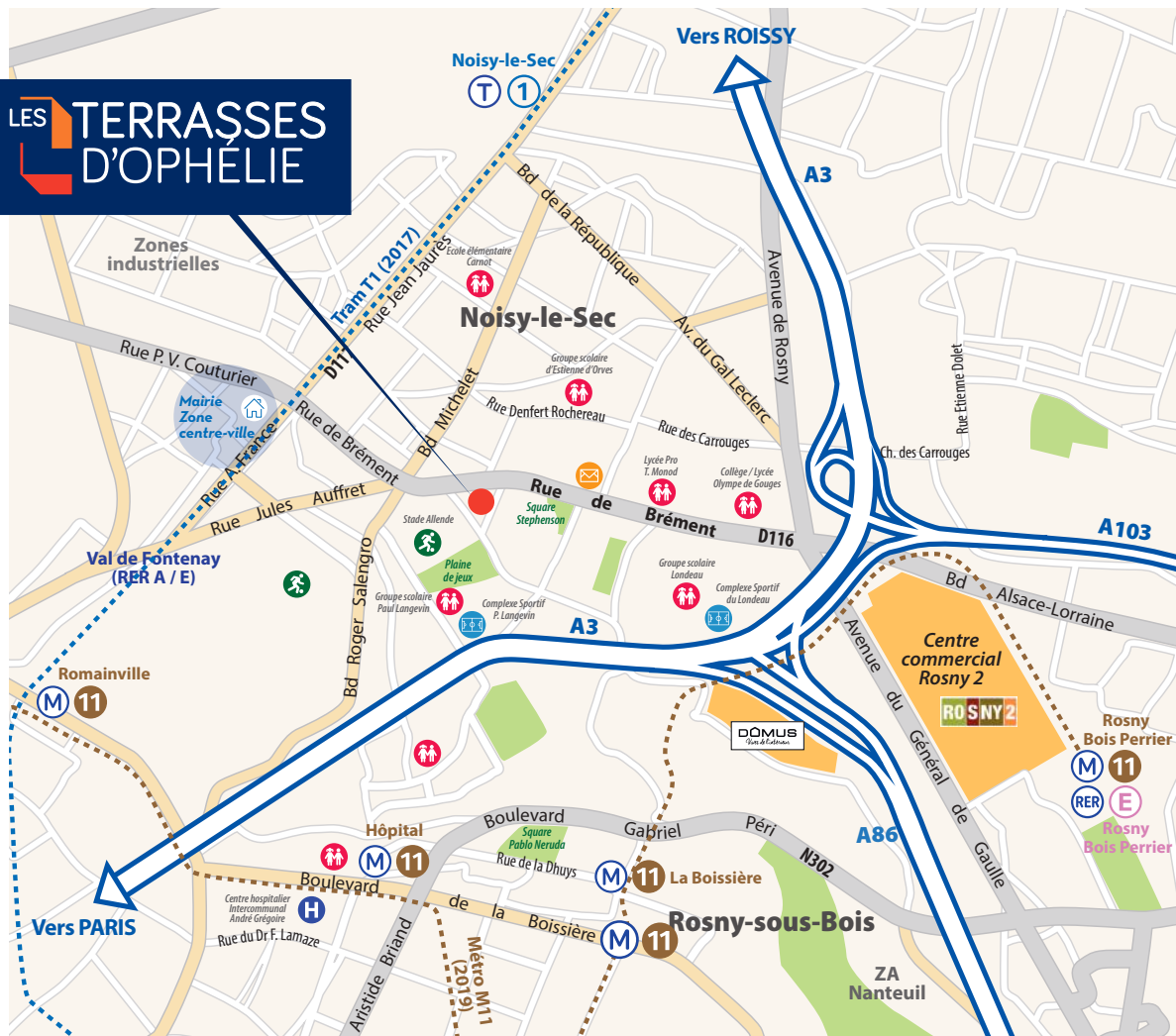


- ▶ A proximité, les lignes **145, 545, 221** et **Noctiliens N23 et N45**

* À L'HORIZON 2017 : PROLONGEMENT DE LA LIGNE TRAMWAY T1 DE **NOISY-LE-SEC** À **VAL DE FONTENAY**

* À L'HORIZON 2019 : PROLONGEMENT DE LA LIGNE 11 DU MÉTRO DE MAIRIE DES **LILAS** À **ROSNY-BOIS-PERRIER**

* sources : RATP, Stif (prolongementligne11est.fr)



aegefim
PROMOTION

www.aegefim.fr

ESPACE DE VENTE :
120 RUE DE BRÉMENT
01 60 79 51 51

informations et vente (coût d'un appel local)