# CŒUR SAINT-AMBROISE

## PARIS 11e

Nafilyan & PARTNERS

40 ANS D'EXPÉRIENCE IMMOBILIÈRE

## C'est ici qu'il faut être

Au fil des années, le discret 11e arrondissement est devenu l'un des plus courus de la capitale. Rien d'étonnant si l'on considère sa situation centrale et son offre commerçante et culturelle exceptionnelles. Le canal Saint-Martin est désormais la promenade préférée des amoureux et la place de la République superbement rénovée a retrouvé son prestige dans le cœur des Parisiens. La Bastille et Oberkampf continuent de faire briller les nuits de la ville lumière. Le 11e où se croisent pas moins de 8 lignes de métro est l'arrondissement qui possède le plus grand nombre de stations : 25 au total. Sans parler de ses lignes de bus, ses 54 stations Vélib' ou même du RER A. Ici, assurément, la vie ne fait pas du surplace. Elle se déguste sur les terrasses, elle s'applaudit dans les théâtres, elle se balade dans les squares et se repose dans les rues calmes.

**Ne cherchez pas ailleurs le Paris agréable à vivre**

*Les ruelles tranquilles du quartier*

*L'église Saint-Ambroise*

*Le marché du boulevard Richard-Lenoir*

*Le square Maurice Gardette*

## Au cœur de la vie parisienne

Par sa situation au cœur du 11e, le quartier de Saint-Ambroise répond à toutes vos attentes, qu'il s'agisse de se restaurer, de faire ses courses, d'aller à l'école ou de se déplacer. C'est un quartier vivant, qui fourmille de bonnes adresses, où les grandes enseignes côtoient les petites boutiques créatives, où les nouveaux restaurants branchés s'ouvrent à côté des brasseries typiquement parisiennes. Magasins bio et supérettes jalonnent l'avenue, complétés par des commerçants de qualité rue Oberkampf. Trois stations de métro se trouvent à proximité immédiate : "Parmentier", "Saint-Ambroise" et "Saint-Maur". De la crèche voisine au lycée Voltaire ou même l'ESCP Europe, tous les établissements pour petits et grands sont accessibles à pied, en un rien de temps. Bref, un luxe de confort au quotidien que l'on ne trouve qu'à Paris.

### À DEUX PAS

Offres commerçante et culturelle exceptionnelles, terrasses, restaurants, théâtres, boutiques, écoles, espaces verts…

### TRANSPORTS

**EN VOITURE :**
Porte de Bagnolet à 7 min* permettant de rejoindre l'A3.

**MÉTRO**
**Ligne 2 :** station "Père Lachaise".
**Ligne 3 :** station "Parmentier".
**Ligne 5 :** station "Richard-Lenoir".
**Ligne 8 :** station "Saint-Sébastien Froissart".
**Ligne 9 :** station "Saint-Ambroise".

**BUS**
**Lignes 46 et 56 :** station "Saint-Ambroise".
**Ligne 61 :** station "Voltaire-Léon Blum".
**Ligne 69 :** station "Chemin Vert-Parmentier".
**Ligne 96 :** station "Parmentier-République".

**NOCTILIEN**
**N 12 et N 23 :** station "Parmentier-République".
**N 16 et N 34 :** station "Voltaire-Léon Blum".

**VÉLIB'**
Une station au pied de la réalisation.

Vue depuis l'avenue Parmentier

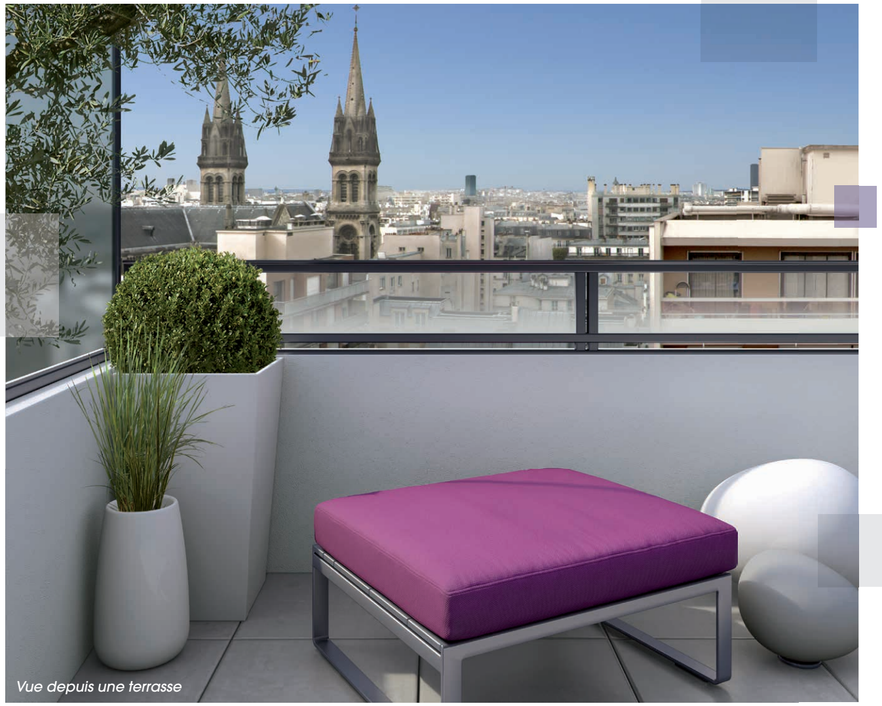
Une réalisation à la hauteur de vos rêves !

## L'élégance comme architecture

L'avenue Parmentier pose un décor très parisien. Les immeubles haussmanniens, aux toitures en zinc, côtoient d'autres plus modernes, mais d'aussi belle facture. Élégant, élancé, le vôtre a la chance d'atteindre 9 étages, ce qui n'est pas si fréquent au cœur de Paris. Sur l'avenue se dessine sa haute façade équilibrée et dynamique. Les nombreuses ouvertures laissent la lumière pénétrer abondamment les intérieurs. Invisible depuis la rue, l'étage supérieur se fait discret à l'arrière d'une terrasse que l'on imagine superbe.

## Avant-gardisme et pérennité

L'identité architecturale forte de "Cœur Saint-Ambroise" témoigne d'un parti pris contemporain affirmé. Les matériaux choisis sont ceux du 21e siècle, à la fois intemporels, modernes et pérennes. De ceux sur lesquels glisse le temps : le verre, le béton, l'acier ou l'aluminium. Une vêture ocre clair en béton fibré lasuré, pare la façade sur l'avenue. Tranchant sur cette clarté, des profilés en aluminium ton naturel rythment et soulignent les volumes. Ils s'harmonisent avec les fenêtres, habillées d'aluminium également. Là encore, le choix est fait de matériaux nobles, aussi beaux que performants. Concept novateur et révolutionnaire, des volumes vitrés semi-circulaires dégagent des espaces extérieurs des plus accueillants offrant une ouverture coulissante totale. Les garde-corps en verre sérigraphié, habillés d'un jeu de dégradés, ajoutent une translucidité à la composition extérieure tout en renforçant l'intimité des intérieurs.


Vue depuis une terrasse

Le concept "Lumicene" réinvente les espaces

## Havre de paix et de lumière

Qu'il donne sur l'avenue Parmentier ou bien que ses fenêtres s'ouvrent sur le patio, votre appartement constitue un véritable havre de paix et de lumière. Parfaitement conçu, il offre un cadre de vie idéal. Depuis le studio où rien ne manque jusqu'au vaste 4 pièces aux luxueuses prestations, un même standing, un même niveau de finitions, rehaussent ces appartements. Ils bénéficient tous d'un prolongement extérieur augmentant encore la clarté et la sensation d'espace. Aux balcons succèdent de belles terrasses aux étages supérieurs. Côté avenue Parmentier, l'utilisation du système "Lumicene" crée des espaces "in/out" pour un intérieur ouvert sur l'extérieur en toute saison. Les ouvertures panoramiques laissent généreusement pénétrer la lumière dans les appartements aux espaces réinventés. Cuisine américaine conviviale, dressing et suite parentale spacieuse, rangements pratiques viennent encore améliorer votre confort selon la configuration que vous aurez choisie.

*Vue d'ambiance*

## Avec SmartHab, pilotez votre logement d'un seul doigt

En accord avec l'air du temps, les appartements sont connectés et intelligents grâce à la solution domotique numérique SmartHab. Ce pack "smart home" dernière génération et sans fil comprend un réseau d'objets connectés à internet, intégrés discrètement dans votre appartement. Ses nombreuses fonctionnalités vous apportent confort, sécurité et contrôle sur votre logement :

- Sécurisation avec un détecteur d'intrusion relié à une alarme intérieure avec la possibilité de visualiser à distance votre logement.
- Pilotage du chauffage, avec des économies d'énergie à la clef.
- Capacité d'être alerté en temps réel, par SMS ou par email, en cas d'incidents (fumée, gaz carbonique, fuite d'eau…) ou d'intrusion.
- Nombreuses informations pour votre bien-être environnemental : consommation en kWh, température, taux d'humidité, qualité de l'eau, météo…
- Pilotage et programmation des équipements, volets roulants ou éclairage.

SmartHab

Toutes ces fonctions domotiques sont accessibles et pilotables sur tablette ou smartphone, à domicile ou en mobilité.

Totalement ouvert, votre système SmartHab vous permet d'ajouter facilement de nouveaux objets connectés et d'accéder à de nombreux services.

## Des prestations étudiées pour votre confort

- Parquet massif dans les entrées, les dégagements, les séjours et les chambres.
- Carrelage au sol dans les pièces humides et faïence murale toute hauteur sur tous les murs.
- Meuble-vasque surmonté d'un miroir et d'une applique ou d'un bandeau lumineux dans les salles de bains et salles d'eau.
- Lave-mains dans les toilettes indépendantes et WC suspendu.
- Robinetterie de type thermostatique pour les douches et les baignoires.
- Sèche-serviettes, pare-douche et pare-bain dans les salles de bains et salles d'eau.
- Production d'eau chaude et de chauffage au gaz par chaudière individuelle.
- Double vitrage pour un bien-être optimal.
- Cloisons de 7 cm pour une parfaite isolation.
- Menuiseries extérieures en aluminium avec volets roulants électriques.
- Chape isophonique sur tous les niveaux pour préserver votre intimité.
- Accès au hall commandé par digicode et vidéophone pour plus de sécurité.

RT 2012

**■ Pour vivre plus vert**

**La réalisation "Cœur Saint-Ambroise" 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**

La production d'eau chaude et de chauffage est assurée par une chaudière individuelle 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.

### NOTRE EXIGENCE À VOTRE SERVICE

Forts d'une **expertise reconnue de 40 ans** et d'une **vision novatrice** du marché immobilier, nous mettons notre savoir-faire au service de vos rêves.

**Sélection** des meilleurs sites, architectes et professionnels de renom, matériaux de qualité, espaces lumineux optimisés et protection de l'environnement sont au cœur de **notre exigence**.

### RT 2012 : UN LABEL ESSENTIEL

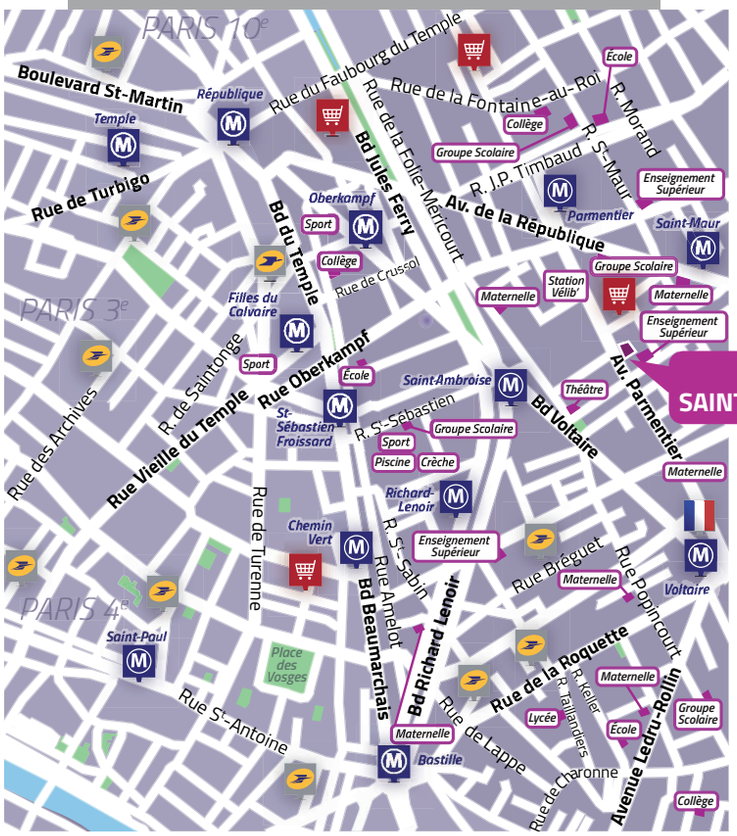
- **SI VOUS ACHETEZ POUR HABITER, la RT 2012 vous permet d'obtenir un Prêt à Taux 0 en complément de votre prêt principal, sous conditions de ressources.(2)**
- **SI VOUS ACHETEZ POUR LOUER, la RT 2012 vous permet de réduire vos impôts de façon significative grâce à la nouvelle loi de défiscalisation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

(2) Réservé 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 1er janvier 2016, le décret n° 2015-1813 du 29/12/2015 ajuste les conditions d'octroi. 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 1er 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.

# CŒUR SAINT-AMBROISE

56, avenue Parmentier
75011 PARIS




CŒUR SAINT-AMBROISE

## ESPACE DE VENTE

**49, avenue d'Iéna**
**75116 Paris**

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

## ACCÈS "CŒUR SAINT-AMBROISE"

### EN VOITURE

Porte de Bagnolet à 7 minutes*
permettant de rejoindre l'A3.

### EN TRANSPORTS EN COMMUN

Ⓜ Ligne 3 stations "Parmentier"
et "Saint-Maur".
Ligne 9 station "Saint-Ambroise".

BUS Ligne 46, station "Saint-Ambroise".

**NPimmo.fr**
**0805 230 240**

Prix d'un appel local depuis un poste fixe

Nafilyan & PARTNERS

40 ANS D'EXPÉRIENCE IMMOBILIÈRE

(1) Les logements Nafilyan & Partners se situent dans des immeubles réalisés en conformité avec les niveaux de performances énergétiques fixés par la norme Réglementation Thermique 2012 (RT 2012). * Source : SNCF / RATP/ Mappy. Nafilyan & Partners, au capital de 6 500 000 €, siège social 49, avenue d'Iéna - 75116 Paris - RCS Paris 800 676 850. ORIAS : 1500 48 49 - Crédits photos : G. Crétinon. Illustrations : E. Debon. Illustrations non contractuelles à caractère d'ambiance. Ne pas jeter sur la voie publique. AGENCE JKFA 05/2017