

### CÔTÉ PARC

6, rue de l'Église  
3, Grande Rue  
77700 MAGNY-LE-HONGRE

### BUREAU DE VENTE

6, rue de l'Église  
77700 MAGNY-LE-HONGRE  
Ouvert tous les jours de 10h30 à 12h30  
et de 14h à 19h  
(Sauf lundi matin, mardi et mercredi).


 Gare Marne-la-Vallée Chessy  
 Réseau de Bus : Pep's (lignes 34 et 54)

 A 104 et A 4  
 N 34

Magny-le-Hongre  
Côté Parc

Imaginez le confort  
d'une vie moderne au cœur  
d'un village authentique...

Disponible sur  
**App Store**

**KetB.com**  
0 800 544 000  
Numéro vert

 **KAUFMAN & BROAD**

L'AVENIR VOUS APPARTIENT

 **KAUFMAN & BROAD**

L'AVENIR VOUS APPARTIENT

03/2013 - Kaufman & Broad S.A. au capital de 5 680 679,37 € - RCS Paris B 702 022 724 - Document non contractuel - Illustration : G. Coulon - Crédits Photos: Meulur, KeB / Banque d'images - Visuels à caractère d'ambiance - OSWALDORF

# Imaginez un cadre préservé au cœur d'une région dynamique...

Situé au centre de Val d'Europe, ce pôle économique unique de l'Est parisien offre un environnement convivial et privilégié. Ici, vous pourrez profiter de nombreux loisirs, notamment à Disneyland Resort Paris®, avec ses célèbres parcs à thèmes, première destination touristique en Europe. Vous bénéficiez également de tous les équipements à proximité : centres commerciaux, restaurants, sans oublier "La Vallée Village"™ et ses grandes marques de mode, le golf, le centre scientifique et son pôle universitaire...

Jeune et dynamique, Magny-le-Hongre bénéficie directement de cet essor. De plus en plus plébiscitée par les familles, elle dispose de tous les atouts pour apprécier un art de vivre placé sous le signe de la quiétude.



## Magny-le-Hongre, une ville attractive à l'atmosphère chaleureuse...

Ville ou village ?

Tout en profitant du développement de la région, Magny-le-Hongre a su conserver son caractère de petit village de la Brie, riche de son patrimoine historique, qui lui confère tout son charme et en fait un cadre de vie agréable, authentique et paisible.

Pourtant, en devenant constant, cette ville très résidentielle se montre dynamique et offre de multiples avantages dont témoignent ses nombreuses infrastructures et son réseau de bus performant desservant les gares RER et TGV de Marne-la-Vallée/Chessy en 10 min<sup>(1)</sup>.

En résumé, Magny-le-Hongre a su conjuguer avec succès le bien-être d'un village chaleureux et les atouts d'une ville moderne.



## Un cadre de vie agréable en cœur de ville, proche de tout !

À deux pas de l'église, de la mairie et de la place du marché récemment rénovées, la réalisation "Côté Parc" profite d'une situation centrale et privilégiée qui saura séduire toutes les générations.

Côté pratique, quelques minutes suffisent pour rejoindre à pied, en toute tranquillité, les arrêts de bus, les écoles, le collège, la médiathèque, les centres sportifs, de loisirs et le futur centre commercial.

Côté détente, la nature s'invite aussi dans cet environnement de qualité. Ainsi, les nombreux espaces verts et boisés, les aires de jeux, les étangs et le golf Disneyland® favorisent les balades et moments de complicité en famille.

**"Côté Parc", une adresse d'exception où il fait résolument bon vivre...**

### PLUS DE PROXIMITÉ

#### À DEUX PAS

Mairie, écoles, collège, médiathèque, commerces, espaces verts, aires de jeux...

#### TRANSPORTS



Gare RER et TGV Marne-la-Vallée/Chessy pour rejoindre Paris-Nation en 34 min<sup>(1)</sup>.



Réseau de bus performant, desservant les gares en moins de 10 minutes<sup>(1)</sup>.



Accès faciles : N34, A104, A4.

\* Source SNCF

# Une réalisation intimiste, à l'architecture élégante...

Ce bel immeuble aux deux entrées distinctes s'inscrit parfaitement dans la tradition et l'esprit architectural soigné du village. Imaginée comme un ensemble harmonieux, cette réalisation mêle cependant une palette recherchée de couleurs et de matières, créant ainsi un certain rythme. Elle associe à merveille les tuiles ou le zinc de couleur quartz ou noir, les retraits, les avancées et les lucarnes créant un jeu sur les toitures. Les enduits, les briquettes de parement en terre cuite ou l'aspect pierre, soulignent les façades, ponctuées de volets persiennés, de modénatures et de balcons avec leurs garde-corps en acier teinté... Ainsi, elle témoigne parfaitement d'une diversité d'aspect qui fait écho aux immeubles modernes et plus anciens du quartier. Entre tradition et modernité, "Côté Parc" est véritablement un havre de paix au style élégant et au charme indéniable, en harmonie avec son environnement.

Entre ville dynamique  
et nature, "Côté Parc"  
vous offre une qualité  
de vie remarquable,  
source de bien-être.



## Un quotidien ouvert sur la ville et sur la vie !

Blottie entre les arbres, la réalisation "Côté Parc" a pour entourage des espaces verts et des aires de jeux pour les petits. Face à la mairie et à l'église, elle s'ouvre sur une place et accueillera quelques commerces en pied d'immeuble qui viendront compléter ce confort de vie pratique et convivial.

### Kaufman & Broad vous accompagne à chaque moment clé

1	2	3	4	5	6
Définir avec vous vos besoins	Vous proposer des appartements adaptés	Étudier ensemble le financement	Vous faciliter les démarches administratives	Des solutions d'aménagement et d'entretien	Être toujours à votre écoute une fois installé

# Le bonheur d'un chez soi confortable et serein...

"Côté Parc" offre un large choix d'appartements, du studio au 4 pièces. Lumineux, ils sont ouverts sur des balcons, des terrasses ou des jardins privatifs, donnant cette douce impression de vivre à la campagne. Quelques privilégiés auront même l'opportunité de bénéficier d'agréables vues dégagées sur le paysage alentour.

Les aménagements intérieurs ont été pensés avec soin dans leurs moindres détails afin de vous proposer de généreuses surfaces fonctionnelles pour un bien-être maximum. Enfin, la réalisation est conforme à la nouvelle réglementation thermique "RT 2012", gage de confort, de pérennité et d'économies d'énergie à long terme.



Visuels à caractère d'ambiance

Les appartements offrent de belles vues sur la nature environnante, les beaux corps de ferme et l'église... renforçant le sentiment de quiétude au quotidien.

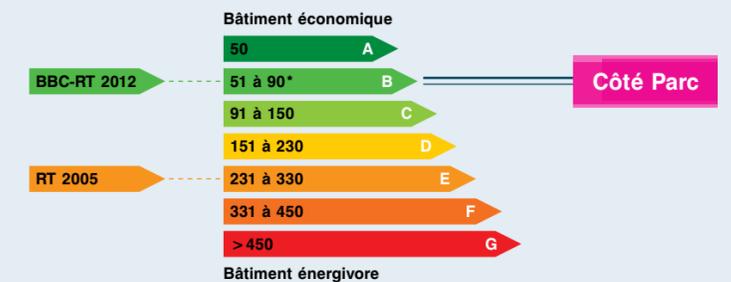


## Une réalisation conforme à la Nouvelle Réglementation Thermique "RT 2012"

Cette nouvelle Réglementation Thermique, obligatoire à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013, a été mise en place par les pouvoirs publics afin de concevoir des bâtiments neufs à faible consommation d'énergie.

L'éco-conception des Bâtiments RT 2012 garantit un niveau de performance énergétique élevé :

- Une conception optimisée et bioclimatique des bâtiments tenant compte de l'orientation, des apports solaires, de l'éclairage naturel, de l'inertie et de la compacité
- Une maîtrise des consommations énergétiques grâce à une isolation thermique renforcée et à une meilleure étanchéité à l'air
- Un chauffage et une production d'eau chaude sanitaire par chaufferie collective
- Un confort d'été optimisé par la mise en place d'occultations et un choix de vitrages performants, permettant d'obtenir ainsi un contrôle solaire



## La RT 2012 offre des avantages concrets :

- Réduction de plus de 50% (par rapport à la RT 2005) des dépenses énergétiques à conditions d'usage et climatique identiques
- Garantie sur la qualité, le confort et la pérennité du logement
- Dans le cas d'une acquisition en résidence principale : possibilité d'obtention du PTZ + sous conditions de ressources\*\*
- Dans le cas d'un investissement locatif, réduction d'impôts significative sur une durée de 9 ans grâce à la Loi Duflot\*\*\*

\*Le calcul conventionnel réglementaire indiquera une valeur de la consommation globale du bâtiment qui sera exprimée en kWhep/m<sup>2</sup> SHONRT/an en énergie primaire.

\*\* Selon critères d'éligibilité visés aux articles L31-10-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

\*\*\* Conformément aux dispositions de l'article 199 novovicies du CGI tel que promulgué par la loi de finances 2013 et sous réserve de respecter les conditions fixées par le décret n° 2012-1532 du 29 décembre 2012 et l'arrêté du 29 décembre 2012. Détails des conditions sur le bureau de vente.