



ISSY-LES-MOULINEAUX

— NUANCES —

DEUX MODES DE VIE RARES EN CŒUR DE VILLE



Issy-les-Moulineaux

UNE QUALITÉ DE VIE INCOMPARABLE AUX PORTES DE PARIS

Aux portes des Hauts-de-Seine, Issy-les-Moulineaux est aussi bien prisée pour son dynamisme attirant de nombreux groupes nationaux et internationaux (Coca-Cola, Sodexo, Canal+, Microsoft...) que pour son environnement très prisé par les familles. Bordée par les berges de Seine, il fait bon vivre dans cette ville. Ses 60 hectares d'espaces verts accueillent les habitants en quête de détente ou d'activités en plein air ; sa ferme pédagogique et sa ruche sont des sorties idéales en famille le week-end. Outre cette nature très présente, la commune propose bien sûr tous les équipements et services nécessaires à un quotidien épanoui. Entre ses lieux culturels variés, ses infrastructures sportives diverses et son centre commercial, les animations ne manquent pas !

Dans le quartier Léon-Blum, NUANCES vous invite à profiter du meilleur d'Issy-les-Moulineaux. Ici vous êtes situés près des bords de Seine, mais aussi à distance piétonne du centre-ville, du T2, du M12, du RER C et du futur pôle multimodal qui accueillera prochainement la ligne 15 Sud du Grand Paris Express*.

* Mise en service fin 2025. Source : saasatdugrandparis.fr

LA VILLE À PORTÉE DE MAIN*

À 350 M
des quais de Seine et
du parc de l'Île Saint-Germain

À 4 KM
du bois de Boulogne

À 8 KM
du cœur de Paris

À 9,6 KM
de La Défense

PROCHE DE TOUT, PROCHE DE VOUS*...



Cité des sports



Méthétrie et conservatoire Niedermeyer



Crèche, groupe scolaire et collège



Terway ligne 2 Jacques-Henri-Lantigui



Métro ligne 12 Mairie d'Issy



Commerces et supermarchés



Parc omnisport Suzanne-Lenglen



Facine Aquasera



5 MIN



5 MIN



5 MIN



5 MIN



5 MIN



5 MIN



5 MIN



5 MIN

* Distances et temps indicatifs. Source : google/strava



Allée de la Chapelle St Sauveur



Mairie



Métro Mairie d'Issy

Bras d'Issy-les-Moulineaux



Nuances

UNE RÉSIDENCE DE CACHET ENNOBLIE PAR DE LA PIERRE

Depuis la rue du Gouverneur Général Éboué, nul ne pourrait imaginer que **NUANCES** conjugue en réalité 2 types d'habitat : 2 maisons de ville et une résidence intimiste de 18 appartements.

Accueillant un commerce en rez-de-chaussée, cette résidence de belle facture se développe sur 8 niveaux dont un attique travaillé en retrait. Harmonieux dans ses proportions, le projet s'affirme par une écriture contemporaine dessinant une silhouette élancée, respectueusement insérée dans son tissu urbain. Sa façade sur rue est mise en scène par des matériaux nobles et pérennes à l'image de la pierre de type Hauteville. Un jeu de maillage en enduit blanc formant des cadres sculpte les loggias des appartements, tout en soulignant les alignements horizontaux des constructions voisines.

En partie arrière, le projet adopte la même architecture. Elle est cette fois mise en valeur par de l'enduit blanc, jouant de l'effet de contraste avec une teinte plus foncée en soubassement et en fond de loggias.

UNE ARCHITECTURE DIALOGUANT
AVEC SON ENVIRONNEMENT URBAIN



Des appartements de grand standing

POUR UNE RÉSIDENCE INTIMISTE

Accueillant seulement 18 appartements, la résidence profite d'une ambiance agréable, à l'équilibre entre intimité et convivialité de vie. Déclinés du studio au 6 pièces, parmi lesquels des duplex 5 pièces avec rooftop privatif, NUANCES fait de l'exception et du prestige sa marque de fabrique.

Généreusement baignés de clarté, tous les logements bénéficient de l'agrément d'un balcon, d'une loggia ou d'une terrasse. Certains grands appartements ont même la faveur de jouir de 2 prolongements extérieurs et d'une double orientation. Favorisant le bien-être, cette multi-exposition est synonyme de luminosité maximale quelle que soit la saison, de ventilation naturelle optimale et de points de vue variés sur les environs.

Cette réalisation à taille humaine propose également en façade arrière les plaisirs d'un jardin commun arboré participant à l'atmosphère de convivialité des lieux et au bien-vivre ensemble.

ICADE S'ENGAGE POUR LA NATURE EN VILLE



Remplacer la nature au cœur de la ville avec « Un arbre, Un habitant » ! Icade s'engage avec « Un arbre, Un habitant », à planter un arbre par habitant de la résidence*. En accordant cette large place à la nature au sein de tous ses programmes de logements, Icade contribue à faire émerger des villes plus résilientes face au changement climatique, actrices de la protection de la biodiversité ; des villes où il fera bon vivre, habiter et travailler.

Symbiose by Icade est le premier concepteur de pièces d'extérieur, vertes et personnalisées.

Cette nouvelle offre permet à nos acquéreurs de concevoir en ligne leur extérieur privé, en amont de la livraison de leur logement. Ils peuvent ainsi choisir parmi une gamme variée de plantes et arbres beaux, et de meubles paysagers très autonomes en eau.

Symbiose, c'est la garantie d'avoir des façades végétalisées qui restent vertes et vivantes !

* Un arbre, un habitant conçoit les programmes immobiliers réalisés par ICADE dans le respect de normes de construction R10 dérogée à partir de 2022 ; soit 2,5 arbres conçus par logement vendu ou dédit, soit moyennant de 2,5 habitants par logement en France selon l'INSEE. Si la caractéristique du projet ne permet pas d'atteindre cet objectif à l'agération elle-même, il est déduit en cas de non-conformité dans le quartier, la couverture au sol. Un arbre : plantation végétale d'un arbre 60 cm de hauteur et présentant un port d'arbre, capable de vivre plusieurs années dans ses conditions de plantation.

2 maisons rares en cœur de ville

TOUT UN UNIVERS DE BIEN-ÊTRE POUR UNE VIE DE FAMILLE ÉPANOUIE

Les 2 maisons de ville que propose NUANCES sont accessibles par un porche traversant situé sur la rue du Gouverneur Général Éboué. Elles s'inscrivent, elles aussi, dans un registre très soigné à l'architecture moderne. Elles sont entièrement habillées de bois brûlé qui magnifie leur volume.

Disposant d'une véritable vocation familiale, ces maisons jumelées haut de gamme de 4 et 5 pièces se développent sur 3 étages. Elles proposent des surfaces habitables généreuses allant jusqu'à 125 m². Très spacieux, leur séjour avec cuisine ouverte est mis en lumière par une multi-orientation et par de doubles baies vitrées qui en font un espace chaleureux, propice au partage et aux échanges. La partie nuit se compose de chambres tout confort, dont une agencée en suite parentale avec salle d'eau attenante. Confidentialisé par des haies vives, le jardin est un havre de paix depuis lequel savourer de bons moments de détente dès les beaux jours.



Local vélos/poussettes
en rez-de-chaussée



Jardin paysager
commun



Parking en sous-sol

BALCONS, TERRASSES ET JARDINS
PRIVATIFS POUR UN BOL D'AIR FRAIS
TOUT EN RESTANT CHEZ SOI !

Bienvenue chez vous

DES PRESTATIONS DE QUALITÉ POUR UN STYLE DE VIE EXIGEANT

Une gamme de prestations élégantes alliant qualité et esthétique, vous offrant confort et bien-être au quotidien. Laissez-vous séduire par un intérieur chaleureux et convivial, dans lequel il fait bon vivre.

CONFORT & DÉCORATION

- Parquet contrecollé dans le séjour, la chambre et les dégagements
- Sols de la cuisine, salle de bains, salle d'eau et WC en carrelage grès émaillé 60x60cm
- Salle de bains et salle d'eau équipées d'un meuble vasque, miroir rétro éclairant, radiateur sèche serviettes, faïence sur tous les murs et toute hauteur, receveur de douche extra plat
- Placards équipés selon disposition du logement
- Volets roulants électriques dans le séjour et les chambres, pilotables à distance
- WC suspendu
- Local à vélos et poussettes

SÉCURITÉ

- Porte palière blindée 5 points munie d'une serrure A2P* et microviseur
- Contrôle d'accès à distance via téléphone ou tablette (non fournis)
- Accès parking avec télécommande individuelle

ÉNERGIE

- Conforme à la Réglementation Thermique en vigueur
- Chaudière individuelle gaz pour le chauffage et l'eau chaude
- Double vitrage pour une bonne isolation thermique et acoustique
- Mitigeur thermostatique dans la salle de bains et salle d'eau

* selon plans



ICADESTORE VOUS ALLEZ AIMER DEVENIR PROPRIÉTAIRE

Véritable lieu de conseil, d'inspiration et de découverte, nos ICADESTORE vous proposent une nouvelle expérience de l'immobilier neuf. Venez rencontrer nos experts qui vous accompagneront tout au long de vos projets immobiliers.



Nos experts vous accompagnent tout au long de votre projet immobilier



Imaginez vous dans votre nouveau espace de vie grâce à la 3D



Personnalisez votre logement grâce à la matière authentique

ICADESTORE - 57-59 BOULEVARD DES BOUVETS, 92000 NANTERRE

LES AVANTAGES DE VOTRE LOGEMENT



QUALITÉ DE VIE

- Des lieux de vie plus sûrs et qui favorisent la santé.
- Des espaces agréables à vivre, pratiques et confortables.
- Des services qui facilitent le bien vivre ensemble.



RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

- Une utilisation raisonnée des énergies et des ressources naturelles.
- Une limitation des pollutions et la lutte contre le changement climatique.
- Une prise en compte de la nature et de la biodiversité.



PERFORMANCE ÉCONOMIQUE

- Une optimisation des charges et des coûts.
- Une amélioration de la valeur patrimoniale, financière et d'usage.
- Une contribution au dynamisme et au développement des territoires.

Confort et innovations

VOTRE LOGEMENT INTELLIGENT ACCUEILLE TOUTES VOS ENVIES D'OBJETS CONNECTÉS



ACCÈS IMMÉDIAT À INTERNET EN TRÈS HAUT DÉBIT

Grâce à la fibre optique installée dans votre immeuble, vous pouvez souscrire un abonnement internet auprès de l'opérateur de votre choix dès votre arrivée*.



INTERNET PARTOUT ET DE QUALITÉ

Votre logement dispose d'une infrastructure internet de qualité avec l'installation de prises multimédia dans chaque pièce à vivre et dans les chambres (RJ45).



PLUS DE CONFORT, DE SÉCURITÉ ET D'ÉCONOMIE GRÂCE AU PACK DOMOTIQUE INCLUS

Avec votre installation domotique installée dans votre domicile, vous programmez et pilotez tous les équipements connectés de votre appartement depuis votre smartphone ou votre tablette, de chez vous ou à distance. Ouverte et évolutive, votre installation peut accueillir d'autres objets connectés.



• Gestion du chauffage par thermostat intelligent :

Il s'ajuste automatiquement en fonction de vos besoins ou de vos habitudes de vie pour que vous ayez toujours la température idéale chez vous. Il vous permet de réaliser des économies.



• Pilotage des volets électriques :

Un service qui rend votre quotidien plus agréable grâce à la commande intelligente.



• Gestion des points lumineux (en option) :

Personnalisez vos ambiances lumineuses selon vos envies et contrôlez vos dépenses énergétiques.



* Conformément à l'article R 111-14 CCH. Connexion des logements sous réserve que la fibre soit déployée dans la rue et raccordée à l'immeuble, de la signature d'une convention entre le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires de l'immeuble avec un opérateur de communications électroniques et de la souscription d'un abonnement par le consommateur. (1) Sous réserve d'obtention de la certification. (2) La certification NF Habitat - NF Habitat HQE est délivrée par des organismes officiels indépendants affiliés à une association à but non lucratif dont la mission est l'amélioration de la qualité de l'habitat.







À PROPOS D'ICADE DES LIEUX OÙ IL FAIT BON VIVRE

Foncière de bureaux et de santé et promoteur logement/tertiaire/équipement public, Icade conçoit, construit, gère et investit dans des villes, des quartiers, des immeubles qui sont des lieux innovants, des lieux de mixité, des lieux inclusifs, des lieux connectés et à l'empreinte carbone réduite. Des lieux où il fait bon vivre, habiter, travailler. En lien avec ses parties prenantes, Icade fait du bas-carbone une priorité stratégique pour réinventer l'immobilier et contribuer à une ville plus saine, douce et accueillante. Acteur majeur du Grand Paris et des métropoles régionales, cotée (SIIC) sur Euronext Paris, Icade a pour actionnaire de référence le Groupe Caisse des Dépôts.

[icable-immobilier.com](https://www.icable-immobilier.com)
01 41 72 73 74