



RÉSIDENCE SABINE
— LA PLAINE-SAINT-DENIS —

L e s C o n t e m p o r a i n e s d e S a i n t G e r m a i n



U n e v i l l e d ' h i s t o i r e e n p l e i n e m é t a m o r p h o s e

SAINT-DENIS

Ville au riche patrimoine historique, Saint-Denis devient vite célèbre par ses chefs-d'œuvre architecturaux telles la Basilique (nécropole des rois de France) et l'ancienne abbaye (transformée par Napoléon en Maison d'éducation de la Légion d'Honneur).

Au pied de cette abbaye s'étire un vaste parc où se mêlent des arbres aux essences variées et de superbes massifs fleuris. Vous flânez dans cet espace arboré et vous vous surprenez à rêver. Avec ses 75 hectares d'espaces verts la ville offre une qualité de vie recherchée.

Deuxième ville du département de Seine-Saint-Denis, elle joue aujourd'hui un rôle économique fondamental en Ile-de-France, avec la présence de plus de 4 000 entreprises, tout en étant "la ville aux mille commerces" qui propose trois fois par semaine, le plus grand marché de la région parisienne.

Vous apprécierez la richesse de la vie culturelle avec l'organisation de nombreux festivals dont celui de musique classique, la présence de cinémas, de théâtres (Gérard Philipe), et de nombreux lieux de création.

Saint-Denis est aussi une ville universitaire qui compte nombre d'équipements d'enseignement supérieur tels que l'Université Paris 8 - Saint-Denis, un IUT renommé, le CNAM, la Maison des Sciences de l'Homme...

Vous apprécierez au quotidien la proximité des commerces, des établissements scolaires ainsi que tous les services qui facilitent la vie des Dyonisiens. Située dans le prolongement immédiat du XVIII^e arrondissement de Paris, **la Plaine Saint-Denis** est incontestablement appelée à un avenir brillant.

Profitant du dynamisme du Stade de France, elle attire de nombreuses entreprises parmi les plus prestigieuses, offrant ainsi un grand bassin d'emplois tout en conservant son caractère résidentiel.

C'est au cœur de ce nouveau éco-quartier vert Proudhon en pleine mutation, à proximité de la Porte de la Chapelle, que le Groupe St Germain a choisi de réaliser la "Résidence Sabine" à proximité immédiate de la nouvelle station de métro "Proudhon - Gardinoux" de la ligne 12 (ouverture prévue en 2012*), vous transportant en quelques minutes au cœur de Paris.



La basilique, nécropole des Rois de France.



L'Hôtel de Ville.



Le Parc de la Légion d'Honneur.



Le marché de Saint-Denis.



Place de l'église Sainte-Geneviève.



L'angle avenue du Président Wilson et rue Proudhon.



Le square Diderot.



Le canal Saint-Denis.



Le Stade de France.



La rue Jules Rimet.



Le théâtre Gérard Philipe.



label BBC
Effinergie

Des prestations aux exigences du **Label BBC**

Pour répondre aux exigences du label Bâtiment Basse Consommation (BBC), un soin très particulier doit être apporté à certaines prestations spécifiques :

- Réduction des besoins de chauffage en limitant les déperditions.
- Application des principes de bio-climatisme par la compacité et l'orientation du bâtiment, la gestion des apports solaires et la taille des surfaces vitrées.
- Traitement ultra-performant de l'isolation thermique du bâti.
- Réduction des ponts thermiques et traitement de l'étanchéité à l'air du bâti avec mesure de perméabilité.
- Qualité de l'air gérée par une Ventilation Mécanique Contrôlée hydromécanique.
- Chauffage basse température maîtrisé par une régulation performante.
- Utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires chauffant l'eau chaude sanitaire)...



RÉSIDENCE SABINE

Rue Léon Nozac, rue Proudhon, rue Legras
SAINT-DENIS

A proximité immédiate de Paris, en harmonie avec son environnement, la "Résidence Sabine" est composée de 83 appartements - du studio au 5 pièces-duplex - répartis dans 3 petits immeubles de 6 et 7 étages dont la qualité de construction et les équipements répondent aux exigences d'attribution du label "BBC" (Bâtiment Basse Consommation). L'élégante architecture contemporaine est rythmée en façade par des avancées et des retraits.

Les appartements offrent de belles surfaces et s'ouvrent pour la plupart sur un balcon, une terrasse ou l'intimité d'un jardin intérieur. La conception intelligente des plans accentue les volumes, optimise les surfaces, privilégiant ainsi la lumière, l'espace et le confort.

Les prestations et la sécurité sont de grande qualité : carrelage dans les entrées et les séjours, moquette dans les chambres et les dégagements, placards équipés, faïence dans les salles de bains, volets roulants (sauf dans les salles de bains) et à l'entrée de la résidence, un digicode et un vidéo-portier.

Le **Groupe Saint Germain** a pour vocation de concevoir des cadres de vie pour répondre aux exigences actuelles de ses clients. Choisir d'acquiescer un appartement à la "Résidence Sabine", c'est vous garantir un cadre confortable au quotidien et l'assurance, grâce à sa situation si proche de Paris, de vous constituer un patrimoine de qualité qui se valorisera avec le temps.



Des prestations de qualité qui vous offrent confort et tranquillité



Notre savoir-faire devient votre savoir vivre



Environnement

- Architecture contemporaine.
- Jardin privatif.
- Distribution des appartements privilégiant l'espace et la lumière.
- La plupart des appartements sont agrémentés de balcons ou de belles terrasses.
- Ascenseurs. Local vélos et motos. Caves et parkings en sous-sol.

Confort

- Sols des entrées, séjours, cuisines, wc, salles de bains et salles d'eau en carrelage.
- Chambres et dégagements ainsi que les placards en moquette.
- Chauffage collectif au gaz naturel.

- Meubles vasques et bandeaux lumineux dans les salles de bains.
- Sèche-serviettes dans les salles de bains.
- Prise TV et téléphonique dans les séjours et les chambres.
- Ventilation mécanique contrôlée VMC.
- Robinetterie mitigeuse.

Sécurité

- Porte d'accès au sas d'entrée de l'immeuble en acier thermolaqué.
- Contrôle d'accès par digicode et vidéo-portier.
- Porte d'entrée des appartements métallique à âme pleine avec serrure 3 points.
- Volets roulants dans toutes les pièces, sauf dans les salles de bains, munis d'un système de blocage au rez-de-chaussée.

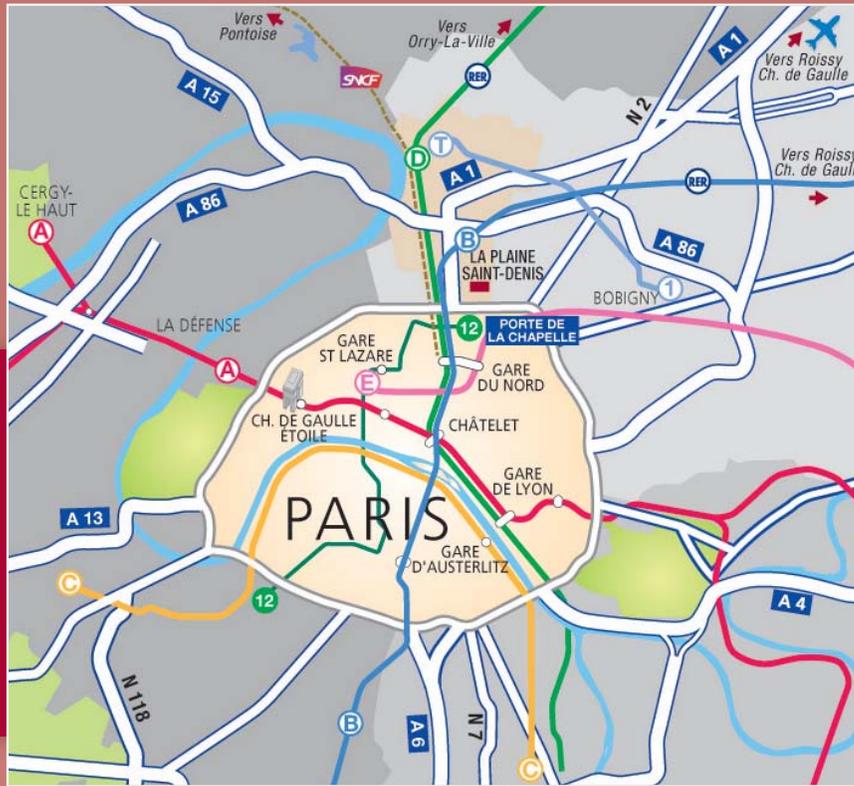


Promoteur-Constructeur, implanté en Ile-de-France depuis près de 15 ans, le Groupe Saint Germain a acquis et consolidé un savoir-faire incontesté dans le domaine de l'immobilier destiné aux particuliers. Entouré des meilleurs partenaires en terme d'architecture et de construction, le Groupe Saint-Germain construit et commercialise près de 300 logements par an.

Sensible à la qualité de l'environnement et d'un habitat parfaitement intégré, son fondateur Carlos de Matos a donné le ton à chacune des réalisations du Groupe. Le savoir-faire est ainsi à l'image du savoir-vivre où le moindre détail, minutieusement étudié, est choisi pour le plus grand bien-être des résidents. Avec nous, vous investissez dans la durée.

LA SIGNATURE DE L'EXIGENCE





Par le réseau routier :

Accès direct aux grands axes franciliens et à l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle par les autoroutes A1 et A86. Le boulevard périphérique et Paris sont à proximité.

Métro :

• Ligne 12 Porte de la Chapelle. Prolongée à la nouvelle station "Front Populaire" en 2012 (Travaux en cours)*.

RER :

- Ligne B : station "La Plaine - Stade de France".
- Ligne D : station "Stade de France - Saint-Denis".

Tramway : ligne T1 reliant Saint-Denis à Bobigny.

SNCF :

Gare de Saint-Denis : ligne Transilien vers Paris-Gare du Nord ou vers Pontoise, Luzarches ou Persan-Beaumont.

Bus :

Nombreuses lignes de bus dont :

- ligne 153 : station "Proudhon" avenue du Président Wilson reliant la Porte de la Chapelle à Saint-Denis.

ESPACE DE VENTE

Angle avenue du Président Wilson/
rue Proudhon
93200 SAINT-DENIS
Ouvert 7 jours sur 7
de 14 h à 19 h 30
ou sur rendez-vous.

01 46 40 18 17



Groupe Saint Germain

Tél.: 01 64 66 05 54 - www.groupestgermain.com

E-mail gsg@wanadoo.fr