

ÉRAGNY-SUR-OISE – **LES BELLES PROMENADES**

# EN BORD DE L'OISE, UNE RÉSIDENCE SENIORS AU COEUR DE LA DYNAMIQUE DU GRAND PARIS



## UNE SITUATION IDÉALE QUI PROFITE DE TOUTES LES CONNEXIONS DU VAL-D'OISE AU GRAND PARIS



### EN VOITURE

- Accès à l'A15 à 7 min\* (3,4 km via la N184) vers Paris (Porte de Saint-Ouen) en 35 min\*.
- Accès à Cergy en 11 min\* via la D203.

### EN BUS

- Ligne 49, arrêt « Éragny gare » à 250 m\*, vers la gare RER de « Neuville-Université » en 6 min\*.

### À VÉLO

- Vélo2, station aux abords de la gare d'« Éragny-Neuville », Place Alexandre Prachay à 250 m\*.

### EN TRAIN

- Gare SNCF d'« Éragny-Neuville » à 2 min\* à pied, Transilien ligne J vers la Gare « Paris-Saint-Lazare » en 30 min\*.
- Gare RER A de « Neuville-Université » à 5 min\* en voiture, vers La Défense Grande Arche en 27 min\*.

# UNE QUALITÉ DE VIE PRÉSERVÉE À PROXIMITÉ D'ENGHIEEN-LES-BAINS ET DE MAISONS-LAFFITTE

—  
**À seulement 30 km\* de Paris,  
Éragny-sur-Oise s'illustre par ses charmes restés intacts et son art de vivre passionnant.**



Les bords de Seine à Maisons-Laffitte



Le lac d'Enghien et son casino

## UN CADRE DE VIE BUCOLIQUE PROPICE AUX BALADES ET AUX DÉCOUVERTES DU PATRIMOINE RÉGIONAL

—  
La plus belle façon d'apprécier Éragny-sur-Oise, ville fleurie à l'esprit village, est de flâner dans les petites rues du centre-ville, s'attarder aux étals du marché de la Place de la Challe, se détendre au sein du Parc Urbain, parcourir les allées de l'éco-parc Colonel Beltrame ou encore se promener au fil de l'eau sur les bords de l'Oise.

La douceur de vivre est incomparable.

En prime, cette agréable commune gagne en attractivité grâce à sa situation privilégiée proche des nombreuses activités de Maisons-Laffitte ou d'Enghien-les-Bains, son lac, son casino et ses restaurants gastronomiques.

UNE OPPORTUNITÉ RARE POUR INVESTIR EN RÉSIDENCE SENIORS  
**DANS UN QUARTIER À L'ESPRIT VILLAGE**

---



# UNE VILLE AU CHARME AUTHENTIQUE ENTRE ANIMATION ET QUIÉTUDE



Centre-ville  
et commerces

Gare

Face à la Mairie, la résidence bénéficie de tous les avantages du centre-ville, la sérénité du quartier de « la Côte » en plus. Autour de la gare SNCF « Éragny-Neuville », les résidents profiteront d'un choix étayé de commerces et de services de proximité, facilement accessibles à 2 min\* à pied.

Avec 3 fleurs\*\* au concours des villes fleuries, Éragny-sur-Oise offre un cadre particulièrement attrayant. Au nord de la résidence, en traversant un quartier résidentiel verdoyant, vous rejoignez les berges de l'Oise, havre de nature propice aux promenades et à la détente.

Et tout au long de l'année, profitez d'une programmation culturelle variée au théâtre de l'Usine ou à l'espace des Calandres tout en découvrant le large choix de la bibliothèque Albert Camus.



À 2 min\* à pied de la Mairie et à 5 min\* à pied du centre-ville commerçant



À 15 min\* à pied des bords de l'Oise



À 2 min\* à pied de la gare SNCF d'« Éragny-Neuville »



À proximité directe des balades le long de l'Oise

Proche de tout, proche de vous...



À 2 min\* à pied de la Mairie et de la gare SNCF d'« Éragny-Neuville »

À 5 min\* à pied des commerces et du centre-ville

À 15 min\* à pied des bords de l'Oise

À 5 min\* en voiture du RER A « Neuville-Université » qui permet d'accéder en 30 min\* à « Paris-Saint-Lazare »

À 8 min\* en voiture du Centre Commercial Art de Vivre

ÉRAGNY-SUR-OISE – **LES BELLES PROMENADES**

## L'ALLIANCE PARFAITE D'UNE AMBIANCE VÉGÉTALE ET D'UNE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

**Adresse particulièrement prisée en cœur de ville, la résidence assure un investissement de grande qualité,  
le savoir-faire Cogedim Club® en plus.**

Parfaitement intégrée dans un environnement résidentiel paisible, aux côtés d'élégantes maisons neuves signées Cogedim, Les Belles Promenades est une réalisation de très bonne facture qui fait écho à son environnement proche. Elle prend place le long d'un mail piétonnier agrémenté d'arbres aux essences variées et s'organise autour d'un jardin verdoyant en cœur d'îlot, soigneusement aménagé par notre paysagiste Alice Tricon. Ainsi, le bien-être et la sérénité des résidents seniors sont chaque jour au rendez-vous.





### **Un art de vivre ouvert sur de généreux espaces extérieurs.**

Dessinée avec le souci du détail par le cabinet d'architectes Studio Architecte, la résidence présente une architecture élégante où chaque volume participe à une écriture contemporaine affirmée. Aux regards, les façades associent harmonieusement l'enduit blanc lumineux, la brique et la pierre, autant de matériaux de qualité pérenne qui inscrivent la résidence dans le temps.

L'architecture fait également la part belle aux espaces extérieurs qui viennent prolonger tous les appartements sans exception.

Les loggias, les balcons et les terrasses offrent jusqu'à 29 m<sup>2</sup> de surface et sont ainsi une invitation à la détente, à prendre le temps d'apprécier la quiétude et la nature entourant la résidence.

Au sein de cette résidence seniors de standing, les résidents profiteront d'une qualité de vie sur-mesure.



## **CONVIVALITÉ ET BIEN-ÊTRE** **LA SÉRÉNITÉ AU QUOTIDIEN**

**Garantir aux résidents un bien-être quotidien est notre priorité. C'est dans cette optique que COGEDIM Club® a conçu des espaces partagés conviviaux, esthétiquement guidés par le cadre naturel qu'offre la ville.**

Matériaux de qualité, mobilier sobre et contemporain, teintes douces et pastel donnent à la décoration une touche supplémentaire de raffinement propice à des instants de sérénité. Salons confortables, salle de restaurant avec terrasse extérieure, salle de remise en forme, espaces extérieurs ombragés... Tout est réuni pour passer d'agréables moments de partage.



## DES SERVICES RÉPONDANT À TOUTES LES ENVIES

---

Fidèle au concept des Résidences Services, COGEDIM Club® propose une palette de services négociés avec des partenaires sélectionnés.

Outre la conciergerie, dont bénéficieront automatiquement les résidents, une large gamme de services leur sera présentée pour agrémenter leur confort de vie au quotidien tout en maîtrisant leurs charges.

## UNE RESTAURATION DE QUALITÉ

---

Si chaque appartement dispose d'une cuisine équipée, les résidents apprécieront l'ambiance chaleureuse du restaurant et les menus préparés.

Une restauration qualitative soigneusement sélectionnée et adaptée aux besoins de chacun sera proposée avec également des repas à thème en fonction des saisons et des animations.





Exemple d'intérieur Cogedim Club® à Lyon 7<sup>e</sup>

\* Sources: Google Maps / RATP / statista.com (en 2021) \*\* Source : Mairie (1) En LMNP, vous pouvez amortir jusqu'à 85 % de la valeur immobilière de votre bien et 100 % du mobilier. La valeur du terrain (qui représente en moyenne 15 % du montant global de l'investissement immobilier) ne peut pas s'amortir dans le droit français. Le statut LMNP permet de déduire des revenus locatifs toutes les charges inhérentes à l'investissement et de ce fait percevoir des loyers nets d'impôt et nets de contributions sociales (Intérêts d'emprunt, Frais de notaire, Taxes foncières, Amortissement du mobilier, Travaux d'aménagement, Honoraires de cabinet comptable, Amortissement du bien immobilier). Comme tout investissement, investir en LMNP peut présenter des risques. Dans le cadre du statut LMNP/LMP, le non-respect des engagements de location entraîne la perte des incitations fiscales. Plus d'informations sur cogedim.com. (2) Article 261/D4 du Code Général des Impôts : récupération de la TVA dans le cadre de l'acquisition d'un logement meublé dans une résidence avec services. (3) Les résidences services Cogedim Club® sont gérées par COGEDIM RESIDENCES SERVICES avec lequel l'acquéreur signe un bail commercial d'une durée de 9 ans et 3 mois ferme, garantissant le versement de 100 % des loyers pendant toute la durée du bail. (4) L'ensemble des charges liées à l'exploitation du bien (hors celles récupérables auprès du locataire) sont déductibles de vos revenus locatifs. Les résidences services sont gérées par un exploitant avec lequel l'acquéreur signe un bail commercial d'une durée de 9 ans et 3 mois ferme, garantissant le versement de 100 % des loyers pendant toute la durée du bail. – Cogedim SAS, 87 rue de Richelieu 75002 Paris, RCS PARIS n°054500814 - SIRET 054 500 814 00063 - COGEDIM RESIDENCES SERVICES - 87 rue de Richelieu 75002 Paris - SNC au capital de 1 000 000 € - 394 648 455 RCS Paris B - APE 4110A - Cartes de transaction et gestion immobilières CPI 75012016000013499 délivrée par la CCI de Paris Ile de France - Garantie : CEGC – 16 rue Hoche – 92919 Paris La Défense Cedex. - Illustrateur : Shift Visuals, Views - Illustrations non contractuelles laissées à la libre interprétation de l'artiste, destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations. Crédits photos : P. Moulou, G. Crétonin, iStock, Getty Images – Document et illustrations non contractuels – Conception : IBIZA – Mai 2022 – NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE – 

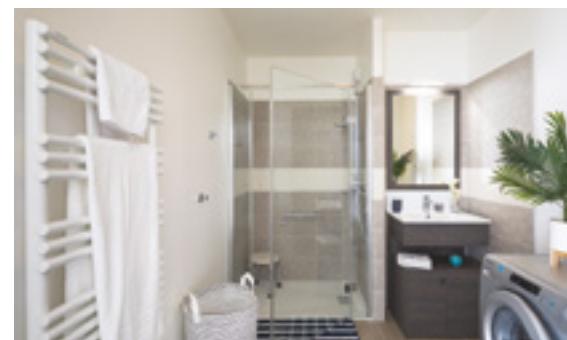
## DES APPARTEMENTS BIEN PENSÉS AU CONFORT OPTIMAL

Les appartements, du studio au 3 pièces, proposent des espaces de vie uniques avec un salon fonctionnel, une cuisine équipée, des rangements, de larges baies vitrées pour capter la lumière.

Pour la plupart, une terrasse, un balcon ou une loggia prolonge la pièce de vie avec vue sur le jardin intérieur. Un local vélos en sous-sol assure une mobilité optimale en cœur de ville.



Exemple d'intérieur Cogedim Club® à Enghien-les-Bains



Exemple d'intérieur Cogedim Club® au Pouliguen



## DES SERVICES ET ÉQUIPEMENTS DE CHOIX

- Un logement complètement meublé et équipé
- Une équipe présente 7j/7 et 24H/24
- Assistance aux démarches administratives
- Accès aux espaces clubs
- Tea-time quotidien
- Des activités en groupe (animations ou cours de remise en forme)
- Téléassistance
- Accès sécurisé (digicode, vidéophone et badge Vigik)
- Un abonnement internet et téléphone illimité

Mais également des prestations à la carte :

- Un service d'entretien ménager
- Un service de blanchisserie-pressing
- Un service de restauration
- Et tout autre service sur demande