



LES TERRASSES DE VAIRES

Signature d'exception
L'élégance et le bien-être
à deux pas de Paris

A modern, multi-story apartment building with a light-colored facade and a dark grey roof. The building features several balconies with decorative metal railings. In the foreground, there is a paved terrace area enclosed by a dark metal fence. The background is filled with lush green trees. The overall scene is bright and clear.

LES TERRASSES DE VAIRES

Harmonie entre tranquillité et dynamisme à moins de 20 minutes de Paris

La ville s'épanouit au cœur d'une nature généreuse et préservée.

Ce cadre enchanteur, allié à une proximité stratégique avec les grands pôles économiques de l'Est parisien, fait de la ville un lieu prisé par ses habitants.

À seulement 20 minutes de Paris et idéalement connectée aux axes majeurs de la région, la commune bénéficie d'un accès rapide à **Val d'Europe**, **Disneyland Paris** et **l'aéroport Paris-Charles de Gaulle**.

Ce positionnement privilégié s'accompagne d'infrastructures complètes, telles que des écoles de la maternelle au lycée, une bibliothèque, des équipements sportifs modernes, et des espaces culturels variés.

Tout au long de l'année, Vaires-sur-Marne cultive un **art de vivre dynamique** et convivial, porté par ses commerces de proximité, ses services de qualité et ses marchés animés. Avec ses balades le long de la Marne, ses espaces verts et ses événements réguliers, la ville offre un équilibre parfait entre quiétude et vitalité.

TRANQUILLITÉ

LES TERRASSES DE VAIRES



Au coeur d'une adresse unique et centrale

Idéalement située au **41 rue de Chelles**, cette adresse incarne un équilibre parfait entre nature, dynamisme et praticité.

Bordée par les **rives de la Marne**, elle offre un cadre privilégié pour de belles promenades à pied ou à vélo, propices à la détente en famille ou entre amis.

À quelques minutes, la **base de loisirs de Vaires-Torcy**, un site d'exception, propose une multitude d'activités : sports nautiques, espaces verts pour pique-niques, ou encore sentiers pour des balades ressourçantes. Ce véritable poumon vert enrichit le quotidien et fait de cette adresse un lieu de vie unique.



LES TERRASSES DE VAIRES

EXCEPTIONNEL

Le quartier combine harmonieusement une atmosphère résidentielle paisible et un dynamisme attrayant.

Commerces de proximité, marchés animés et infrastructures scolaires se trouvent à quelques pas, facilitant la vie des familles. La gare, accessible en moins de 10 minutes à pied*, offre une connexion rapide vers Paris, Val d'Europe, Disneyland Paris et l'aéroport Charles-de-Gaulle.

Cette adresse centrale s'inscrit au cœur de Vaires-sur-Marne, une ville qui conjugue élégamment sérénité et vitalité.

Profitez d'un cadre de vie exceptionnel, à la fois connecté et en harmonie avec la nature.



LES TERRASSES DE VAIRES

Proche de tout,
proche de vous !



GARE

de Vaires Torcy
à 500 mètres



ÉCOLES

maternelle, élémentaire
et lycée, à moins de
5 minutes à pied



COMMERCES

et bibliothèque
à 4 minutes à
pied



RER

à 8 stations
NOISIEL RER



AUTOROUTE

Accès direct
aux autoroutes A104



BASE DE LOISIRS

à 12 minutes
en vélo



AEROPORT

international CDG
à 20 minutes (27 kilomètres)
via A104



LES TERRASSES DE VAIRES

Le charme et le caractère d'une architecture raffinée et une élégance intemporelle

LES TERRASSES DE VAIRES s'impose avec majesté et finesse grâce à son architecture en pierre de taille, symbole de noblesse et de durabilité. Ce choix audacieux de **matériaux nobles tels que la pierre et l'ardoise** confère à la résidence une allure intemporelle qui saura marquer le paysage urbain de Vaires-sur-Marne.

Les lignes épurées de la façade, mises en valeur par **les détails sculptés et les modénatures raffinées**, créent une esthétique à la fois classique et contemporaine. Les teintes naturelles, beige et anthracite, soulignent la richesse des volumes et offrent un subtil contraste avec les éléments d'ardoise qui coiffent les toits.

ELÉGANCE

LES TERRASSES DE VAIRES



HARMONIE



L'architecture joue sur les reliefs, les décrochés et les volumes pour offrir une **harmonie visuelle**. Les espaces extérieurs privés, terrasses et balcons, sont sublimes par des garde-corps délicatement travaillés, tandis que les lucarnes habillées d'ardoise et les toitures en pente rappellent les traditions architecturales françaises.

Côté jardin, l'atmosphère devient plus apaisée, où la nature est mise à l'honneur grâce à des espaces verts soigneusement aménagés. Les balcons et terrasses plein ciel offrent une vue dégagée et privilégient la lumière naturelle.

Enfin, des aménagements modernes, comme les locaux à vélos sécurisés et les parkings avec borne de recharge* en rez de chaussé, renforcent le confort et la fonctionnalité de cette résidence d'exception.

Une adresse qui incarne parfaitement l'élégance, le caractère et la qualité de vie au cœur de Vaires-sur-Marne.





Une parenthèse naturelle insoupçonnée en coeur de ville

Au milieu de l'effervescence citadine, le cœur d'îlot se présente comme un havre de verdure et de fraîcheur, soustrait au regard des passants.

La résidence LES TERRASSES DE VAIRES s'ouvre sur un jardin paysager d'environ 100m² à l'abri des regards. Ce havre de verdure et de tranquillité, soigneusement aménagé, devient un espace rare et précieux en coeur de ville.

Pensé pour offrir une parenthèse de fraîcheur, ce jardin peut accueillir un **espace dédié aux enfants**, où la nature et le jeu s'entrelacent dans une ambiance de conviviale et sécurisée.

Véritable cocon apaisant, ce cadre verdoyant complète harmonieusement l'architecture raffinée de la résidence, offrant aux résidents **un lieu de quiétude unique en son genre**.

“ Une végétalisation bienfaisante qui contribue également au développement de la biodiversité en ville

NATURE



Balcon ou terrasse, l'expression d'un bien-être extérieur

Privilège rare en centre-ville, la résidence propose des espaces extérieurs pour la plupart des appartements.

Ces espaces se déclinent en **balcons élégants**, en **terrasses-jardins intimistes**, habilement dissimulés derrière des garde-corps en serrurerie au design raffiné, ou en terrasses à ciel ouvert. Chacun de ces espaces dévoile un panorama exceptionnel sur les toits environnants, qui dessinent un paysage urbain unique.

Les appartements en rez-de-jardin profitent de terrasses privatisées, délimitées par des garde-corps en serrurerie au design soigné, préservant ainsi l'intimité et la tranquillité des résidents. Ces terrasses, intégrées harmonieusement à l'architecture de la résidence, offrent un espace extérieur élégant et sécurisé, tout en s'inscrivant dans une esthétique urbaine raffinée.

Véritables extensions des logements, ces espaces extérieurs exclusifs deviennent des lieux de vie à part entière, sources de bien-être et de sérénité. Idéals pour des moments de détente ou de convivialité, ils s'offrent comme des **havres de paix**, propices à des **instants partagés en famille ou entre amis**, au cœur d'un environnement préservé et harmonieux.



LES TERRASSES DE VAIRES

ART DE VIVRE

Des appartements pour un art de vivre raffiné au quotidien

Conçue avec soin, la résidence se distingue par son caractère intimiste et raffiné, avec seulement 6 appartements de 3 pièces.

Véritables écrins de confort et de modernité, ces logements ont été conçus avec une attention particulière pour **répondre aux exigences des modes de vie contemporains**. Les pièces de vie lumineuses, ouvertes sur des cuisines élégantes, deviennent le cœur de chaque appartement, offrant un cadre chaleureux et convivial, idéal pour des moments partagés en famille ou entre amis.



LES TERRASSES DE VAIRES



Les 6 appartements de 3 pièces bénéficient d'une organisation minutieusement optimisée, favorisant une abondance de lumière naturelle et un bien-être absolu. Dotés de prestations haut de gamme, ils allient esthétique et innovation : **menuiseries en aluminium** pour un design raffiné, **plancher chauffant** pour un confort thermique incomparable, et **domotique intégrée** pour simplifier le quotidien

La sécurité et l'isolation acoustique ont également été soigneusement étudiées. Les appartements en rez-de-jardin, situés côté rue, bénéficient d'une **isolation renforcée pour garantir calme et sérénité**. Aux étages, les **solutions acoustiques assurent une tranquillité optimale**, même en milieu urbain.

Conformes à la réglementation RE2020, ces logements allient **efficacité énergétique** et respect de l'environnement, pour **offrir un cadre de vie durable et harmonieux**. Un choix rare et raffiné, conçu pour ceux qui recherchent sérénité, modernité et confort absolu, dans une résidence à taille humaine où chaque détail reflète l'excellence.

RAFFINÉ

Une porte ouverte sur l'élégance

La résidence impressionne dès les premiers pas avec son hall d'entrée style Art déco où s'expose une œuvre d'art majestueuse.

Dès l'entrée, une atmosphère élégante et chaleureuse enveloppe les lieux, où chaque détail contribue à sublimer l'espace. L'harmonie des matériaux et des teintes confère **une identité unique**, créant un véritable lieu d'accueil à la fois feutré et sophistiqué.

Le hall, pensé comme une œuvre à part entière, reflète subtilement le caractère architectural de la résidence. Entre lumière tamisée et finitions délicates, il offre une composition originale **qui invite à la sérénité et au bien-être** dès les premiers pas. Une entrée qui incarne parfaitement l'esprit de la résidence et son attention portée aux détails.



LES
TERRASSES
DE VAIRES

A modern interior space featuring a staircase, a chair, a table with a sewing machine, and a large spherical light fixture.

Des prestations
à la hauteur
de vos exigences



Proposer des prestations à la hauteur de vos exigences

Entièrement close, la résidence assure une **sécurité optimale** grâce à un **vidéophone**, un **digicode** et un **badge Vigik®** pour l'accès aux halls d'entrée. Les **parkings sécurisés**, accessibles via une porte télécommandée, sont prééquipés pour l'installation de **bornes de recharge** pour véhicules électriques.

Pensée pour la praticité, la résidence dispose également de **locaux à vélos en rez-de-chaussée**, favorisant un mode de vie plus écologique et fonctionnel.

EXIGENCE



Chaque élément a été soigneusement imaginé pour allier esthétique et fonctionnalité.

Dès votre entrée, les jeux de lumière révèlent les volumes avec subtilité, mettant en valeur **les moulures délicates et les finitions haut de gamme**. L'éclairage automatique accompagne vos déplacements avec discrétion dans les parties communes, apportant confort et sécurité, tout en sublimant l'architecture du lieu.



Parce que votre sérénité est essentielle, chaque appartement est doté d'une porte palière équipée d'une **serrure de sûreté 3 points certifiée A2P**. Conçue pour allier robustesse et fiabilité, elle garantit une protection optimale, vous offrant une tranquillité d'esprit au quotidien.

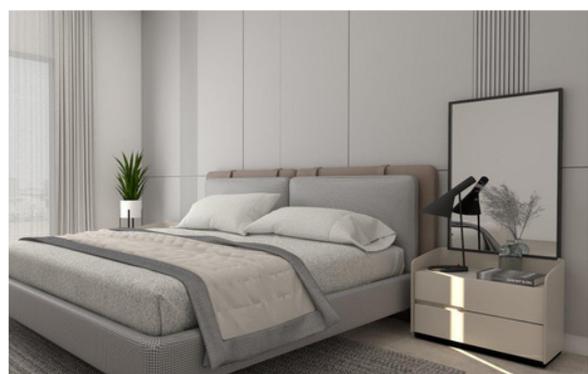
L'architecture du lieu conjugue technologie et élégance, intégrant ces éléments de sécurité sans compromettre l'harmonie visuelle.



Parce que votre bien-être passe aussi par la maîtrise de votre environnement, nous avons intégré une **solution domotique SOMFY**, alliant modernité et simplicité d'usage.

Depuis une interface intuitive, vous prenez le contrôle de votre espace en un seul geste. **Luminaires, volets roulants et prises connectées** de la chambre principale sont pilotables à distance, vous offrant une gestion optimisée de votre confort au quotidien.

LES TERRASSES DE VAIRES



Les appartements allient élégance et praticité grâce à un **carrelage haut de gamme** décliné en plusieurs modèles et coloris, ainsi qu'à des murs et plafonds en **peinture acrylique**. Les balcons, revêtus de **dalles en carrelage**, prolongent l'harmonie des espaces intérieurs.

Les menuiseries extérieures en **aluminium** intègrent des **fenêtres à double vitrage sécurisé et acoustique** avec volets roulants, assurant confort et isolation optimale. Le chauffage est géré par une **pompe à chaleur à double service individuel**, garantissant également une production efficace d'**eau chaude sanitaire**.



Les salles de bains se distinguent par leur **design élégant et leurs finitions soignées**. Habillées d'une faïence toute hauteur, elles offrent une atmosphère à la fois moderne et épurée. Chaque espace est équipé d'un **meuble vasque contemporain**, surmonté d'un miroir et d'une applique lumineuse, alliant esthétique et praticité. Pour un confort absolu, un **radiateur sèche-serviettes électrique** assure des serviettes toujours chaudes, tandis que le **mitigeur thermostatique** garantit une température d'eau constante sous la douche ou dans la baignoire.

Afin de compléter ces prestations haut de gamme, un **robinet de puisage extérieur** est prévu, offrant un point d'eau supplémentaire pratique pour l'entretien et l'arrosage

LES
TERRASSES
DE VAIRES



TEXTURES



Des sols d'exception

L'aspect de la pierre devient un luxe vivant et **élève le concept d'hospitalité** à une nouvelle dimension.

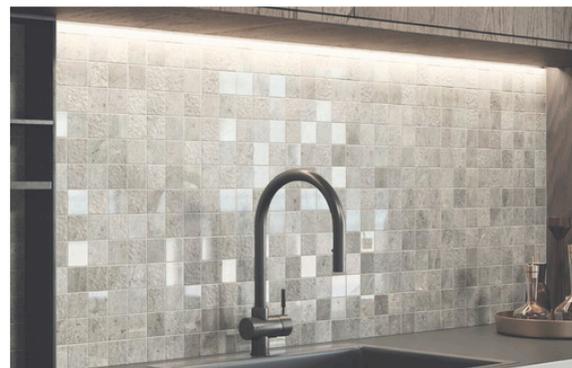
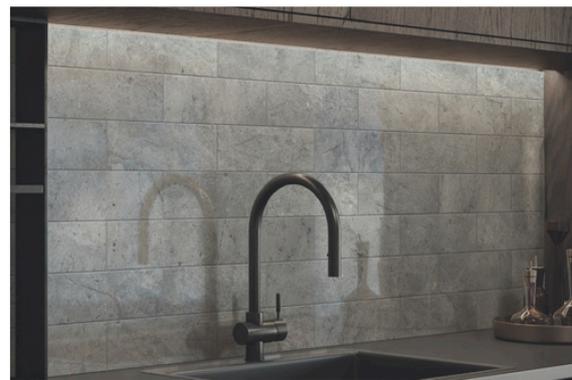
Parce que chaque intérieur est unique, nos sélections de carrelage ne sont pas figées. D'autres modèles et finitions sont disponibles pour s'adapter à vos envies et à votre style.

STYLE

Des murs qui ont du style : nos faïences de cuisine

La faïence n'est pas qu'un simple revêtement, c'est une signature. Elle protège, embellit et donne du caractère à votre cuisine. Découvrez notre sélection soigneusement choisie pour **allier style, durabilité et facilité d'entretien.**

Nos modèles présentés ne sont qu'un aperçu des possibilités qui s'offrent à vous. D'autres options sont disponibles pour s'harmoniser parfaitement avec votre style et vos envies.





LES
TERRASSES
DE VAIRES

Liste des travaux modificatifs



Liste des travaux modificatifs

DESIGNATION	Unité	Montant TTC
Modification de plans	Unité	200 €
COMMANDE JUSQU'AU STADE : ACHÈVEMENT DES FONDATIONS		
CLOISONNEMENT		
Modification ouvrant porte (droite ou gauche)	Unité	150 €
PLACARD		
Placard supplémentaire compris tête de cloison et porte coulissante	par tranche de 1,20m	500 €
PLOMBERIE		
Mise en place d'attentes supplémentaires Machine à laver (alim électrique + évacuations)	Unité	600 €
Remplacement de la baignoire contractuelle par un receveur de douche 80x120 à encastrer	Unité	1200 €
Mise en place d'un lave main dans les WC	Unité	600 €

Liste des travaux modificatifs

ELECTRICITÉ

Ajout d'une prise de courant	Unité	200 €
Ajout d'une prise spécialisée	Unité	400 €
Ajout du bloc "média" TV/téléphone	Unité	600 €
Ajout fourreau à hauteur de 1.50m pour liaison avec le bloc "média" TV/téléphone (ajout plaque aveugle)	Unité	200 €
Ajout d'un visiophone	Unité	600 €
Ajout alarme Somfy Home Advenced	Unité	900 €
Ajout d'une prise connectée	Unité	320 €
Totalité des interrupteurs connectés 2 Pièces ou 3 Pièces	Unité	500 €
Totalité des interrupteurs connectés 4 Pièces ou 5 Pièces	Unité	1000 €
Raccordement & Branchement totem borne de recharge	Unité	À définir

COMMANDE JUSQU'AU STADE : HORS D'EAU

PLOMBERIE

Mise en place d'un pare bain fixe (verre transparent, profilé chromé)	Unité	600 €
Mise en place d'un pare douche fixe (verre transparent, profilé chromé)	Unité	900 €

Liste des travaux modificatifs

AMÉNAGEMENT DE PLACARD

Aménagement de placard :

Placard inf à 0,80m : Aménagement A ou B	Unité	300 €
Placard entre 0,80m et 2,40m Aménagement A, B ou D	Unité	500 €
Placard entre 2,40m et 3,60m : Aménagement A, B ou C	Unité	650 €

Changement de façade de placard finition miroir en lieu et place de la façade SOGAL blanche :

Placard inf à 0,80m	Forfait	675 €
Placard entre 0,80m et 2,40m	Forfait	1700 €
Placard entre 2,40m et 3,60m	Forfait	2300 €

Changement de façade de placard finition décorative en lieu et place de la façade SOGAL blanche :

Placard inf à 0,80m	Forfait	575 €
Placard entre 0,80m et 2,40m	Forfait	1200 €
Placard entre 2,40m et 3,60m	Forfait	1600 €

AMÉNAGEMENT A

Tablette chapelière sur toute la longueur du placard. avec renfort séparatif vertical selon nécessité, et barre de penderie chromée.

AMÉNAGEMENT B

Tablette chapelière sur toute la longueur du placard avec renfort séparatif vertical selon nécessité et 4 tablettes de rangement réglables en hauteur, sur crémone

AMÉNAGEMENT C

Tablette chapelière sur toute la longueur du placard. et séparatif vertical en dessous (2/3 penderie barre de penderie chromée, 1/3 rangements. 4 tablettes de rangement réglables en hauteur sur crémone)

AMÉNAGEMENT D

Tablette chapelière sur toute la longueur du placard, et séparatif vertical en dessous (1/2 penderie barre de penderie chromée, 1/2 rangements 4 tablettes de rangement réglables en hauteur. sur crémone.

LES
TERRASSES
DE VAIRES

Plans de vente

Découvrez nos plans détaillés et imaginez-vous déjà chez vous, dans un cadre qui conjugue élégance et bien-être au quotidien.

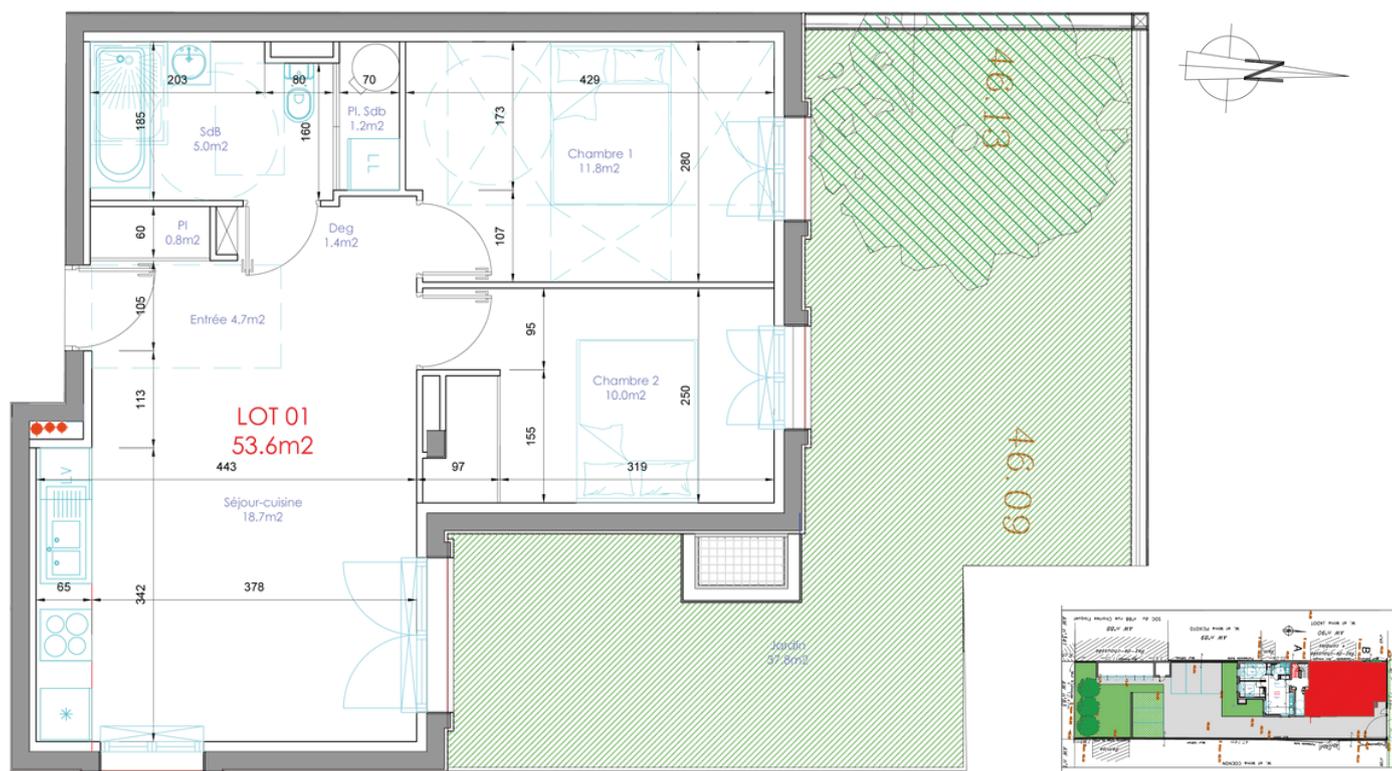


Rez de jardin Appartement 001 de 3 pièces

Séjour-cuisine: 18.7m²
 Entrée: 4.7m²
 Placard entrée: 0.8m²
 SdB: 5.0m²
 Dégagement: 1.4m²

Placard SdB: 1.2m²
 Chambre 1: 11.8m²
 Chambre 2: 10.0m²
 Surface habitable
 totale: 53.6 m²

Jardin: 37.8m²
 Surface totale
 privative: 91.4 m²



Des modifications sont susceptible d'être apportées à ce plan en fonction des nécessité techniques de la réalisation tant en ce qui concerne les dimensions libres que l'équipement. Les surfaces et hauteurs indiquées sont approximatives. Les retombées, les soffites, les faux plafonds, les canalisations, les radiateurs ainsi que l'emplacement des équipements ne sont pas tous figurés ou le sont à titre indicatif et font l'objet d'une étude ultérieure. La fourniture du mobilier n'est pas prévue dans la prestation dûe.

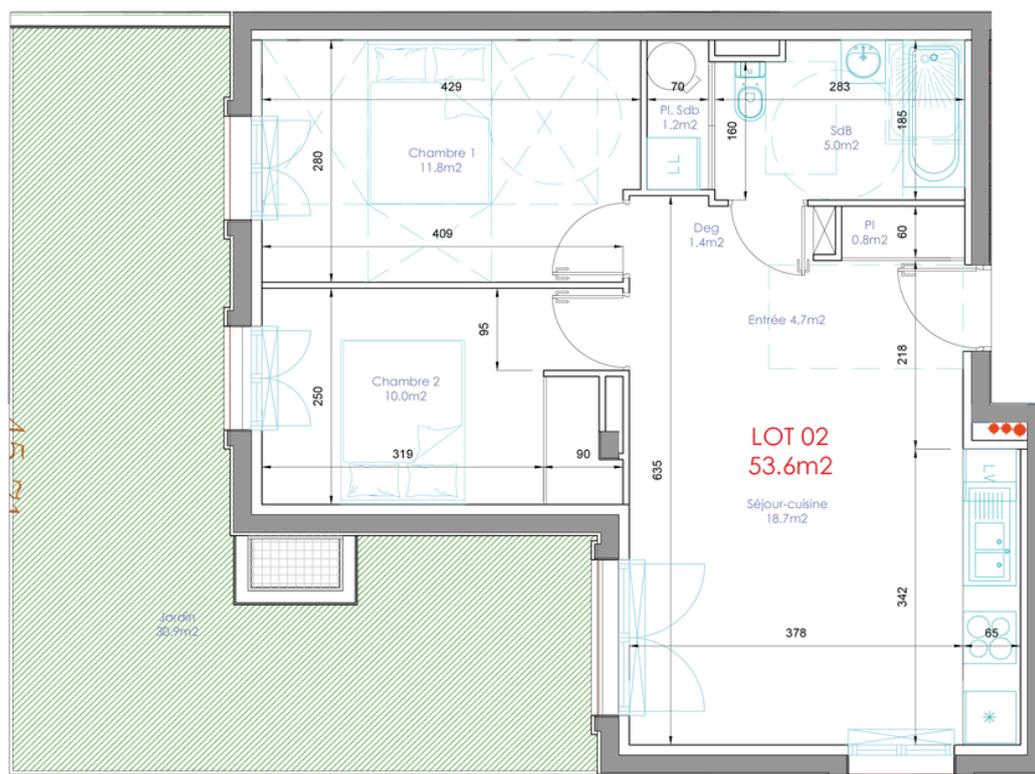
LES
TERRASSES
DE VAIRES

Rez de jardin Appartement 002 de 3 pièces

Séjour-cuisine: 18.7m²
Entrée: 4.7m²
SdB: 5.0m²
Dégagement: 1.4m²
Placard SdB: 1.2m²

Chambre 1: 11.8m²
Chambre 2: 10.0m²
Surface habitable
totale: 53.6 m²

Jardin: 30.9m²
Surface totale
privative: 84,5m²



Des modifications sont susceptible d'être apportées à ce plan en fonction des nécessité techniques de la réalisation tant en ce qui concerne les dimensions libres que l'équipement. Les surfaces et hauteurs indiquées sont approximatives. Les retombées, les soffites, les faux plafonds, les canalisations, les radiateurs ainsi que l'emplacement des équipements ne sont pas tous figurés ou le sont à titre indicatif et font l'objet d'une étude ultérieure. La fourniture du mobilier n'est pas prévue dans la prestation dûe.

LES
TERRASSES
DE VAIRES

À l'étage

Appartement 003 de 3 pièces + balcon

Séjour-cuisine: 21.9m²

Entrée: 4.7m²

Placard entrée: 0.8m²

SdB: 5.0m²

Dégagement: 1.4m²

Placard SdB: 1.2m²

Chambre 1: 11.8m²

Chambre 2: 10.0m²

Surface habitable

totale: 56.8 m

Balcon: 4.0m²

Surface totale
privative: 60.8 m²



Des modifications sont susceptible d'être apportées à ce plan en fonction des nécessité techniques de la réalisation tant en ce qui concerne les dimensions libres que l'équipement. Les surfaces et hauteurs indiquées sont approximatives. Les retombées, les soffites, les faux plafonds, les canalisations, les radiateurs ainsi que l'emplacement des équipements ne sont pas tous figurés ou le sont à titre indicatif et font l'objet d'une étude ultérieure. La fourniture du mobilier n'est pas prévue dans la prestation dûe.

LES
TERRASSES
DE VAIRES

À l'étage

Appartement 004 de 3 pièces + balcon

Séjour-cuisine: 26.6m²

Placard entrée: 0.8m²

SdB: 5.0m²

Dégagement: 1.4m²

Placard SdB: 1.2m²

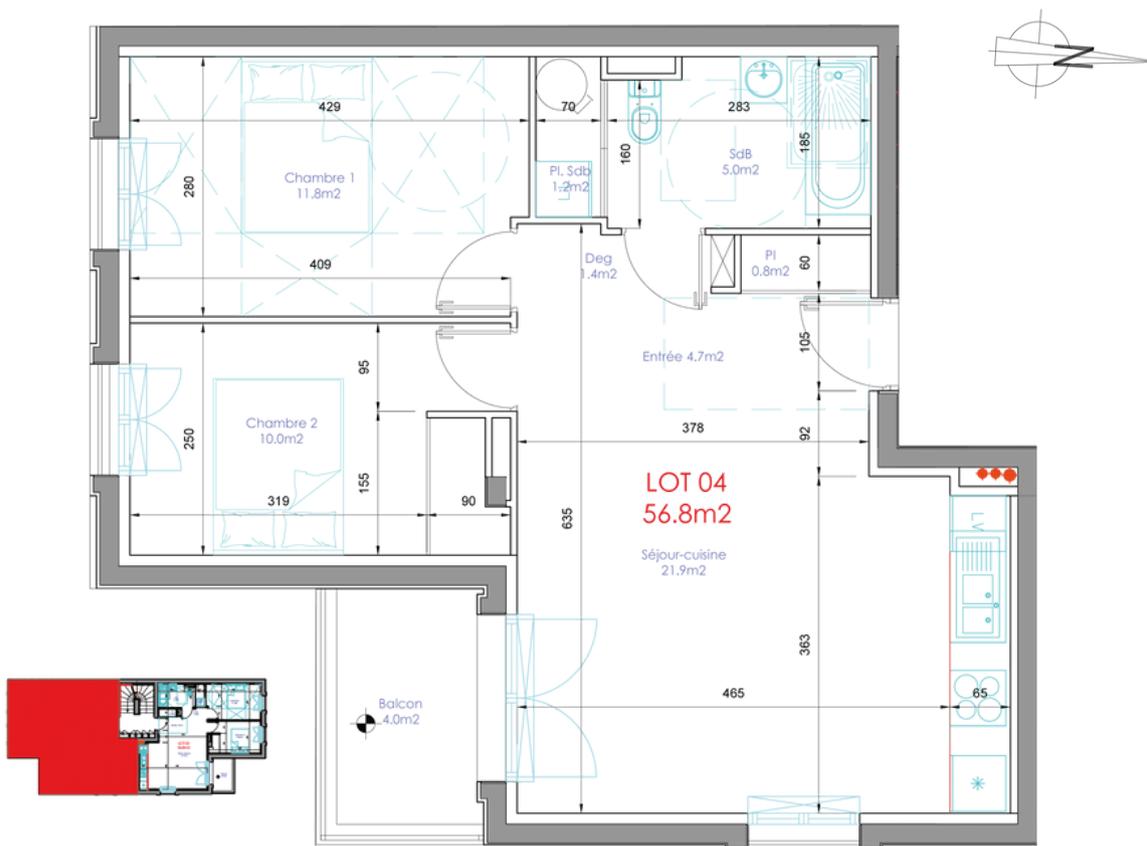
Chambre 1: 11.8m²

Chambre 2: 10.0m²

Surface habitable totale: 56.8 m²

Balcon: 4.0m²

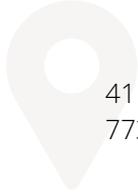
Surface totale privative: 60.8 m²



Des modifications sont susceptible d'être apportées à ce plan en fonction des nécessité techniques de la réalisation tant en ce qui concerne les dimensions libres que l'équipement. Les surfaces et hauteurs indiquées sont approximatives. Les retombées, les soffites, les faux plafonds, les canalisations, les radiateurs ainsi que l'emplacement des équipements ne sont pas tous figurés ou le sont à titre indicatif et font l'objet d'une étude ultérieure. La fourniture du mobilier n'est pas prévue dans la prestation dûe.

LES
TERRASSES
DE VAIRES

Accès



41 rue de Chelles,
77360 Vaires-sur-Marne



EN TRAIN :

La gare de Vaires-Torcy est desservie par la ligne P du Transilien, reliant Paris-Est à Meaux.

EN VOITURE :

- A4 (Autoroute de l'Est) : Prends la sortie Lagny-sur-Marne / Torcy puis suis la direction de Vaires-sur-Marne.
- A104 (La Francilienne) : Prends la sortie Noisiel / Champs-sur-Marne / Vaires-sur-Marne et suis les panneaux.
- N34 : Cette route relie Joinville-le-Pont à Meaux et traverse plusieurs villes de l'est parisien, avec un accès facile à Vaires-sur-Marne.

EN BUS :

- Ligne 19 : Relie Torcy (RER) à Roissy-en-France en passant par la gare de Vaires-Torcy.
- Ligne 25 : Fait la liaison entre Lagny-sur-Marne et Torcy, avec des arrêts à Vaires.
- Ligne 311 : Assure la connexion entre Noisiel RER et Vaires.
- Ligne 421 : Relie Vaires à Pontault-Combault.

À VÉLO :

La Voie Verte du canal de Vaires et de la Marne offre un itinéraire agréable le long du canal.

Contact

MAIL :
contact@lesterrassesdevaires.fr

TÉLÉPHONE :
0 805 039 222
(Service gratuit + prix appel)



LES
TERRASSES
DE VAIRES

Sources : Google Maps et RATP - Architectes : KIS ARCHITECTURES - Photos non contractuelles, les illustrations sont destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations. Elles sont une libre interprétation des projets élaborés par l'artiste : en conséquence, les caractéristiques présentées dans ce document ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées à Les Terrasses de Vaires, notamment lors de l'instruction des autorisations à construire. Ces caractéristiques n'entrent donc pas dans le champ contractuel. Les appartements sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Les Terrasses de Vaires, 41 Rue de Chelles 77360 Vaires sur Marne, – SIRET 934.867.144.00016. Document non contractuel. Conception : - Janvier 2025 - NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE.

LES TERRASSES DE VAIRES

Sources : Google Maps et RATP - Architectes : KIS ARCHITECTURES - Photos non contractuelles, les illustrations sont destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations. Elles sont une libre interprétation des projets élaborés par l'artiste : en conséquence, les caractéristiques présentées dans ce document ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées à Les Terrasses de Vaires, notamment lors de l'instruction des autorisations à construire. Ces caractéristiques n'entrent donc pas dans le champ contractuel. Les appartements sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Les Terrasses de Vaires, 41 Rue de Chelles 77360 Vaires sur Marne, – SIRET 934.867.144.00016. Document non contractuel. Conception : - Janvier 2025 - NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE.