

À VOS CÔTÉS DEPUIS PRÈS DE 60 ANS

Chez Kaufman & Broad, c'est en vous observant et en vous écoutant que nous imaginons des appartements et des maisons adaptés à vos besoins et vos attentes. Nous intégrons les nouvelles façons d'habiter, de travailler, de se déplacer et de se divertir pour améliorer votre quotidien.

C'est pourquoi nous vous accompagnons à chaque étape de votre projet immobilier, avec des services conçus pour vous simplifier la vie et vous offrir une expérience sereine et personnalisée :

- / **Des logements fonctionnels et agréables à vivre** grâce à des plans optimisés par notre service d'architectes intégré
- / **Un accompagnement personnalisé** tout au long de votre projet, grâce à nos experts
- / **Une solution de financement clé en main** proposée par nos partenaires financiers
- / **Des partenariats privilégiés** avec des acteurs majeurs de l'immobilier et de la gestion locative pour un investissement serein.

Une réalisation de l'agence Kaufman & Broad Île-de-France
17, quai du Président Paul Doumer - 92400 Courbevoie

Saint-Thibault-
des-Vignes - 77

LE PARC DES VIGNES

 KAUFMAN
BROAD

kaufmanbroad.fr

0 800 544 000

Service & appel
gratuits

* Source Google Maps. ** Vue sur le salon d'un appartement de 3 pièces (lot 204). Kaufman & Broad Immo Société en Nom Collectif au capital de 1 000 euros - RCS Nanterre 479 289 233 - 17, quai du Président Paul Doumer - CS 90001 - 92672 Courbevoie Cedex. Crédits photos: Shutterstock. Architecte : Didier Zozio Architecte - Perspectives : Hive & Co. Illustration(s) et plans à caractère non contractuel(s), laissé(s) à la libre interprétation de l'artiste et susceptibles d'évolutions de chantier ou pour des raisons administratives. La représentation des prestations extérieures et intérieures est choisie uniquement à titre indicatif (se reporter à la notice descriptive contractuelle). OSWALD ORB - 04/2025.



PROSPECTUS



LA VILLE À LA CAMPAGNE

Commune à l'esprit village située à 30 km* de Paris, Saint-Thibault-des-Vignes s'est développée avec la création de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée tout en conservant ce caractère rural qui fait tout son charme.

Bordée par la Marne, entourée par le bois de Vaires et le parc du domaine de Rentilly, Saint-Thibault-des-Vignes offre un environnement naturel privilégié et dépayçant. Tout aussi agréable, une promenade en centre-ville, autour de l'église Saint-Jean-Baptiste, plonge les visiteurs dans l'ambiance paisible d'un village briard. En appréciant cette si belle douceur de vivre, les habitants disposent de nombreux avantages. Pour eux, la ville réunit les commerces, les services et les établissements scolaires de la maternelle au collège. Elle propose aussi

diverses activités et loisirs notamment grâce à son théâtre et ses équipements sportifs.

Au cœur d'un des bassins d'emploi les plus importants d'Île-de-France, Saint-Thibault-des-Vignes profite de la proximité du pôle commercial de Val d'Europe et de Disneyland Paris. Enfin, l'accès rapide à l'autoroute A4, à la gare RER de Torcy et à la gare TGV de Marne-la-Vallée Chessy rendent les déplacements plus faciles.



L'Orangerie de Rentilly



Centre commercial Bay 1



BON À SAVOIR

Résolument ville à la campagne, Saint-Thibault-des-Vignes accueille la Ferme de Saint-Thibault, l'une des rares exploitations laitières encore en activité si proche de Paris. Elle est le lieu idéal pour faire des emplettes de délicieux fromages et produits laitiers en circuit court.



Étang de la Loy



3 RUE DES PIERRES, UNE ADRESSE PRÉSERVÉE



LES TRANSPORTS

- / Ligne de bus 2221, arrêt Pasteur-Pierres à 2 min* à pied.
- / RER A, gare de Torcy à 8 min* en voiture ou 17 min* en bus, vers Châtelet - Les Halles en 36 min*.



LE QUOTIDIEN

- / Centre-ville à 2 min* en voiture.
- / Boulangerie à 5 min* à pied.
- / Ferme Saint-Thibault à 9 min* à pied.
- / Supermarché à 5 min* en voiture.
- / Centre commercial Bay2 à 10 min* en voiture.



LA SCOLARITÉ

- / Groupe scolaire Pierre Villette à 4 min* en voiture.
- / Collège Léonard de Vinci à 4 min* en voiture.



LES LOISIRS

- / Bibliothèque à 7 min* à pied.
- / Étang de la Loy à 4 min* à vélo.
- / Stade municipal à 6 min* à vélo.
- / Centre aquatique Marne-Gondoire à 7 min* en voiture.
- / Île de loisirs de Vaires-Torcy à 7 min* en voiture.

NOBLESSE ET NATURE

“Le Parc des Vignes” s’inscrit dans un environnement pavillonnaire paisible et verdoyant. Vous appréciez ainsi la douceur de vivre au sein d’une résidence de qualité, tout en restant proche du centre-ville.

“Le Parc des Vignes” propose à la fois des appartements et des maisons individuelles, blottis dans un écrin paysager. Cette élégante réalisation offre une architecture classique sublimée par la pierre naturelle qui habille les façades des maisons et le rez-de-chaussée des bâtiments. Ce matériau noble et pérenne se marie délicatement à des enduits clairs, tons pierre et blanc, ainsi qu’à des toitures en tuiles plates brunes.

Véritable havre de bien-être, “Le Parc des Vignes” invite la nature dans votre quotidien. Les jardins privatifs et les espaces verts communs sont généreusement végétalisés et arborés. Ainsi, 30 arbres ont été plantés, sélectionnés parmi des essences variées telles que le saule blanc, l’érable, le pommier, le cerisier et le bouleau. Les places de stationnement en pavés enherbés se fondent discrètement dans le paysage de la résidence.



Le choix parmi des appartements
et des maisons



Une architecture raffinée
et des matériaux nobles



Label RE2025 seuil 2025
et certification Prestaterra pour
garantir un confort optimal



Découvrez
la résidence en 3D
et les plans



APPARTEMENTS SOIGNÉS ET CONFORTABLES

Répartis au sein de deux bâtiments à taille humaine, les 37 appartements du 2 au 4 pièces garantissent confort et intimité.

Commencez votre nouvelle vie sous le signe du confort absolu au sein de votre appartement. Soigneusement conçus et agencés, les intérieurs privilégient la lumière naturelle et l'espace. Ainsi, certains sont traversants et bénéficient d'une double orientation. Ils intègrent également un séjour-cuisine ouvert et convivial, pour certains d'angle, propices aux bons moments en famille ou entre amis. Pour davantage de bien-être, cette grande pièce de vie

se prolonge harmonieusement à l'extérieur. Un jardin privatif entouré de haies végétales invite à la détente, tandis que les balcons offrent des vues dégagées sur le paysage pavillonnaire environnant. Les appartements situés en attique profitent quant à eux d'une spacieuse terrasse, idéale pour se ressourcer ou prendre un repas sous le soleil.



**Une cave
pour chaque appartement**



**Local clos pour les vélos
en rez-de-chaussée**



**Une place de parking extérieur
pour tous les appartements**



Vue sur le salon d'un appartement de 4 pièces**



LA MAISON
K&B

Les premières pages de l'histoire de Kaufman & Broad en France ont été écrites avec la création des premiers villages de maisons.

Depuis près de 60 ans et plusieurs milliers de réalisations, la "Maison Kaufman & Broad" est devenue la référence de l'art de vivre en maison.



Vue sur les trois maisons depuis la rue des Pierres

TROIS ÉLÉGANTES MAISONS INDIVIDUELLES

À trois familles privilégiées, "Le Parc des Vignes" offre l'opportunité de vivre et s'épanouir au sein d'une belle maison avec son jardin privatif.

Ces maisons de 4 chambres séduisent par leur architecture raffinée et leur surface généreuse d'environ 110 m². Depuis la rue des Pierres, elles disposent d'un accès individuel par un escalier, menant à l'entrée ainsi qu'à une terrasse prolongée par le jardin privatif. Les maisons s'ouvrent sur un vaste séjour-cuisine en double exposition, lumineux et magnifié par une large

baie vitrée donnant sur l'extérieur. Une suite parentale et un WC viennent compléter cet étage. Au niveau inférieur, les chambres à l'étage réservent calme et intimité, prolongées par un second jardin privatif aménagé à l'avant des maisons.



Garage attenant et place
de stationnement extérieure
pour chaque maison



Deux emplacements
pour les vélos au sein
du garage



Un jardin privatif
pour se ressourcer
en famille

LE CONFORT DURABLE AU QUOTIDIEN



Des finitions soignées pour un intérieur prêt à vivre

Les Appartements

- / Les revêtements des sols :
Pièces sèches (entrées, séjours, chambres, cuisines ouvertes, dégagements) : PVC type Transit Plus
Pièces humides (cuisines, salles de bains, salles d'eau, WC, celliers et buanderies) : carrelage
- / Les revêtements des murs :
Pièces sèches : peinture blanche, finition mate velours
Salles de bains et salles d'eau : faïence murale toute hauteur au droit de la baignoire et du receveur de douche
- / Salle de bains aménagée : meuble vasque avec tiroirs, applique et miroir, robinetterie chromée

Les Maisons

- / Les revêtements des sols :
Entrée, salon, salle à manger, chambres au rez-de-chaussée, dégagement, placard sous escalier : carrelage
Chambres et dégagement à l'étage : PVC type Transit Plus
Cuisines, salles de bains, salles d'eau et WC : carrelage
- / Les revêtements des murs :
Pièces sèches : peinture blanche, finition mate velours
Salles de bains et salles d'eau : faïence murale toute hauteur au droit de la baignoire et au droit de la douche italienne
- / Salle de bains aménagée à l'étage : meuble vasque avec tiroirs, applique et miroir, robinetterie chromée
- / Salle d'eau en rez-de-jardin avec lavabo suspendu



Un confort acoustique et thermique pour un bien-être au quotidien

- / Fenêtres et portes-fenêtres avec double vitrage isolant dans chaque pièce
- / Chape flottante acoustique à tous les étages pour les appartements
- / Doublage thermique intérieur et doublage acoustique



Des économies d'énergie pour des factures plus douces

- / Pour les appartements, la production du chauffage et de l'eau chaude sanitaire sera assurée par un ballon thermodynamique
- / Pour les maisons, la production du chauffage et de l'eau chaude sanitaire sera assurée par une pompe à chaleur air/eau



Des accès sécurisés pour une tranquillité absolue

- / Porte d'entrée à âme pleine équipée d'une serrure de sûreté 3 points

Une approche environnementale centrée sur l'humain et l'environnement

Nous mettons tout en œuvre pour créer des lieux respectueux de l'environnement et pensés pour vous, qui privilégient la durabilité et limitent leur empreinte carbone.



C'est pourquoi, à Saint-Thibault-des-Vignes pour "Le Parc des Vignes", nous avons :

- / Adopté la charte "Chantier à faibles nuisances" et privilégié l'upcycling.
- / Utilisé du bois certifié PEFC et/ou FSC et des matériaux de construction biosourcés.
- / Favorisé une isolation thermique optimale pour une consommation énergétique maîtrisée et des factures réduites.
- / Utilisé des ampoules LED.
- / Répondu aux normes environnementales en vigueur.

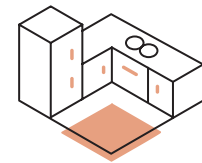


Découvrez nos Showrooms

CONCEVOIR UN INTÉRIEUR À VOTRE IMAGE

Nos équipes Aménagement Intérieur sont à vos côtés pour adapter le plan de votre appartement ou de votre maison à votre style de vie, que vous souhaitiez supprimer une cloison, déplacer des prises électriques, remplacer une baignoire par une douche...

Côté décoration, grâce à nos showrooms, vous pourrez découvrir l'ensemble des gammes, matériaux, teintes et prestations. Nos spécialistes en décoration intérieure vous guideront dans le choix de vos revêtements de sols et faïences, parmi une large sélection de prestations contractuelles.



Avec Kaufman & Broad, profitez d'une différence notable : une cuisine personnalisée avec notre conseiller spécialisé, entièrement équipée et installée à la livraison de votre logement.



Envie d'aller plus loin ?

De nombreuses prestations optionnelles s'offrent à vous : aménagement de placard ou de dressing, meuble de salle de bains, revêtements de sol, peinture murale personnalisée... De plus, vous pouvez intégrer le coût prévisionnel, dès la réservation, dans votre prix d'acquisition et votre financement. Vous profitez ainsi du logement de vos rêves dès la livraison, sans compromis ni travaux supplémentaires.



Et grâce à l'éco-score Showroom, évaluez l'impact carbone de nos prestations, de leur conception et fabrication à leur livraison et installation chez vous.