

VAU 165 VAUGI GI RARD D A L L O U



PARIS



AZUR Fixe : 01 71 73 92 29
GSM : 06 98 03 26 36
InterPromotion Fax : 09 72 12 75 27
www.azur-interpromotion.com
contact@azur-interpromotion.com



A la croisée des 6^e, 7^e et 15^e arrondissements

La plus longue rue de la capitale a rendez-vous avec les quartiers chics du Paris historique. Elle quitte l'ancien village de Vaugirard pour mettre le cap sur le jardin du Luxembourg, son palais, ses grandes écoles et universités prestigieuses. Elle croise les belles avenues qui remontent vers l'esplanade des Invalides et traverse le 6^e pour flirter avec St Germain des Prés. Habiter rue de Vaugirard, c'est cultiver l'art de vivre de la rive gauche.

165 Vaugirard

Rendez-vous rive gauche...



Plus qu'une atmosphère, un esprit

Au cœur d'un triangle formé par trois des plus beaux jardins de Paris – le Champ de Mars, le Luxembourg, et le jardin Atlantique – à hauteur du 165 rue de Vaugirard, la petite rue Dalou conserve le charme d'antan, ses pavés ronds, ses immeubles du Vieux Paris. C'est le quartier singulier des rues secrètes et villas piétonnes où résidèrent les artistes et écrivains des années folles. De nombreux ateliers nimbés de verdure subsistent et entretiennent l'esprit si particulier des Montparnos.



Cultures parisiennes

Accessibles à pied, les théâtres de la rue de la Gaîté, les cinémas et restaurants donnent aux abords de la gare Montparnasse l'animation vibrante de la capitale. La Coupole ou le Sélect côté boulevard du Montparnasse, le Lutétia côté rue de Sèvres offrent autant de rendez-vous avec le Paris historique.



un cocon dans la ville



Le marché du boulevard Raspail et la grande Epicerie du Bon Marché sont également prisés pour le quotidien. Les lycées Victor Duruy boulevard du Montparnasse ou Buffon boulevard Pasteur ou encore les musées Bourdelle et Rodin qui forment les bastions du quartier des sculpteurs, constituent l'environnement prestigieux d'une nouvelle adresse idéalement située, entre modernité et tradition.





Une adresse secrète



Îlot nature...

Au cœur d'un îlot de charme délimité par la rue de Vaugirard et la rue Dalou, dans un environnement préservé d'ateliers d'artistes, ce magnifique ensemble immobilier résidentiel ne se laisse entrevoir que dans la transparence d'un majestueux porche protégé par l'élégante grille de ferronnerie qui marque l'entrée principale

de la propriété du 165 Vaugirard. Celle-ci dessert les immeubles Falguière, Bourdelle, et Brancusi tandis qu'un deuxième accès 13 rue Dalou dessert l'immeuble éponyme. Un bel hôtel particulier situé au cœur de ce bel ensemble est accessible une fois passé le porche de l'immeuble Dalou.



... jardins déployés.

Ainsi préservée de l'animation de la rue de Vaugirard, la résidence s'épanouit au calme de ses espaces verts, si rares dans Paris, et bénéficie également visuellement des jardins et des dégagements alentours.

... et piétonnier,

L'accès rue de Vaugirard se partage en douceur entre piétons, vélos et voitures. Passé le porche de belle hauteur, les véhicules disparaissent aussitôt pour rejoindre le parking situé en sous-sol, pour ne laisser l'allée paysagère intérieure à la quiétude des piétons.





Parcours végétal

Pour rejoindre chacun des 3 halls de l'immeuble intérieur, les résidents empruntent à pied l'allée qui longe la propriété. Un mur tapissé de lierre et de plantes grimpantes ceint le parcours revêtu au sol d'un noble calpinage de dalles. Une mise en scène bucolique l'accompagne et ponctue son cheminement d'arbustes au port étagé. Pour les appartements situés en rez-de-jardin, des haies arbustives colorées forment un écran vert pour protéger l'intimité des résidents.

Une atmosphère insoupçonnée...

Architecture très parisienne

L'écriture architecturale s'intègre directement au cœur de ce lieu secret. La façade Ouest laisse la primeur à de longs balcons ouverts sur la verdure et à de belles terrasses plein ciel. Un enduit clair, des panneaux de béton ouvragés avec de la fibre de verre, du zinc et des volets coulissants en aluminium, rythment les façades dans une composition contemporaine élégante.





La façade du Sud-ouest, vue depuis le jardin de la copropriété voisine

Dialogue en vert

De tous côtés, l'environnement décline les senteurs et couleurs d'un havre de paix. Balcons, terrasses et jardins en pied d'immeuble, dialoguent dans une harmonie végétale inédite. Dans le prolongement des séjours, ces espaces extérieurs permettent

aux résidents de profiter du jardin de ville qui leur est entièrement dévolu. Proche ou lointain, le panorama dévoile les ateliers d'artistes, la mise en scène végétale des frondaisons et au loin, les toits de Paris.





Architecture : passé et présent en harmonie

Côté rue Dalou, l'écriture architecturale se décline dans le même esprit parisien, empreint de modernité avec toutefois son propre caractère et sa personnalité. Un porche traversant dessert le hall de l'immeuble qui mène également à un bel hôtel particulier niché au cœur de la résidence.

Esprit loft contemporain

La décoration des halls, confiée à l'architecte d'intérieur Hubert de Malherbe, a fait l'objet d'une conception personnalisée, inspirée du voisinage prestigieux de ces rues aux noms d'illustres artistes. C'est ainsi que l'on retrouve l'atmosphère des anciens ateliers, revisitée dans chacun des halls dans une composition très actuelle. Ce parti pris mise sur le mélange inédit des matières : métal, verre, bois, et de la lumière. Tous ces mariages aiguisent le sens du toucher et flattent l'œil.

Avant-projet, à la demande de la Ville de Paris, la façade sera modifiée

Pièce unique

Niché au cœur de cette propriété résidentielle, un bel hôtel particulier offre l'opportunité rare de vivre dans une maison neuve au centre de la capitale. À partir du hall de l'immeuble Dalou, une allée privée chemine dans une ambiance paysagère vers cette demeure à l'architecture contemporaine et lumineuse. En harmonie avec l'architecture des immeubles de la résidence, les façades marient élégamment les mêmes matériaux innovants et pérennes, qui donnent à l'ensemble l'illusion de la simplicité.



Le charme particulier d'un hôtel design.



Visite privée

Largelement vitré, l'espace intérieur développe une belle surface de 200 m² sur 3 niveaux organisés autour d'un large escalier central. Un vaste espace de réception de 55 m² avec cheminée contemporaine, ouvre en angle sur deux beaux jardins privés. Le hall de triple hauteur est éclairé naturellement par une grande verrière. Au 1^{er} étage, une suite parentale avec dressing, salle de bains et chambre-bureau s'ouvrent sur une grande terrasse. Le deuxième étage accueille 3 chambres et salle de bains. En sous-sol, sur 70 m² environ, une pièce de loisir, une buanderie, deux caves et un accès privé au parking complètent idéalement cet ordonnancement intérieur. Une sélection de prestations parmi les plus tendances composent un décor raffiné.

Beauté intérieure

Les prestations dans les appartements, du studio au 5 pièces duplex, sont celles que l'on est en droit d'attendre d'une résidence COGEDIM de cette qualité : parquet dans toutes les pièces, volets roulants ou coulissants sur l'ensemble des baies, faïence, beau meuble-vasque contemporain, chauffage et eau chaude collectifs au gaz... Quand sérénité rime avec sécurité, vidéophone, dispositif Vigik® et émetteur à distance contrôlent les différents accès.



Un large choix de prestations proposées par COGEDIM



Confort et performances durables...

COGEDIM et l'environnement, un engagement durable



Dans le cadre de sa politique de développement alliant qualité et environnement, COGEDIM intègre depuis 2008 des exigences environnementales à ses opérations et s'engage dans une certification "NF Logement – Démarche Haute Qualité Environnementale (HQE®)". Dans la conception de 165 Vaugirard, COGEDIM poursuit ses engagements en offrant des constructions durables pour ses immeubles, aujourd'hui et pour les générations futures répondant ainsi au label Bâtiment Basse Consommation (BBC).

Ce label certifié par un organisme qualifié, garantit une consommation d'énergie inférieure ou égale à 65 KWhep/m²/an soit de sensibles économies d'énergie, par rapport à la réglementation thermique RT2005. Pour atteindre une telle performance, les meilleures pratiques énergétiques sont mises en œuvre.

Pour une bonne maîtrise de l'énergie

- L'orientation des bâtiments optimise les apports solaires d'été en privilégiant le confort thermique des résidents.
- L'installation de panneaux solaires en toiture produit environ 30% de l'eau chaude sanitaire consommée.

- Le choix du chauffage collectif au gaz pour les appartements.
- L'excellence du bâti garantit notamment une bonne étanchéité à l'air de l'enveloppe des bâtiments grâce aux menuiseries performantes, à double vitrage.
- L'utilisation de détecteurs de présence ou de minuteries dans les parties communes, d'horloges crépusculaires pour les espaces extérieurs, favorisent l'éclairage naturel et optimisent la consommation électrique.
- Installation de robinets thermostatiques ou à double-débit dans les appartements.
- Un jardin conçu avec des essences végétales qui demandent peu d'eau.
- La création de bassins de rétention des eaux de pluie pour l'arrosage des jardins.

À la croisée
des plus beaux
arrondissements,
165 Vaugirard
rayonne sur tout
Paris.

En voiture :

La rue de Vaugirard trace une ligne droite de la porte de Versailles qui donne accès aux boulevards périphériques (porte de la Plaine et porte Balard)

En transports en commun :

A partir de la gare Montparnasse située à moins de 700 m, toute la richesse des dessertes par les transports en commun :

- métro : Les lignes 4 et 13 sont accessibles depuis la gare, station Montparnasse-Bienvenue. La station Pasteur, encore plus proche, offre un accès aux lignes 6 et 12 qui traversent Paris du Nord au sud et d'Est en Ouest.

- RER Ligne C rejoint les Hauts-de-Seine, à l'ouest de Paris, en quelques minutes.

- Bus 39, 56, 70, 82, 89, 91, 94 rayonnent au travers des 3 arrondissements. L'arrêt du 89 se trouve devant l'immeuble en direction du Luxembourg.

- Une station de navettes Air France située à la gare Montparnasse permet de se rendre à Roissy et Orly.

