

LE BELVÉDÈRE  
DU MORBRAS

SUCY-EN-BRIE (94)

 livinx

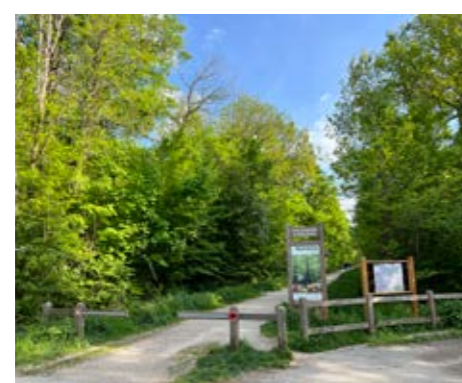




## À Sucy-en-Brie, respirez, vous êtes bien chez vous



Hôtel de ville



Forêt domaniaire de Notre-Dame

**Vivre dans le Val-de-Marne, c'est prendre conscience que la ville, la nature et l'humain peuvent vivre en symbiose, au sein de la grande couronne parisienne. Intimement lié à ses forêts et à ses cours d'eau, le département offre à 75 % de ses habitants l'opportunité de se balader au bord de l'eau à moins de 2 kilomètres de chez eux.**

À Sucy-en-Brie, comme ailleurs sur le territoire val-de-marnais, les espaces verts occupent une place importante: à l'image des 2000 ha de la forêt Notre-Dame, idéale pour se ressourcer. L'abondance de parcs, de jardins et de squares vous plonge jour après jour dans un décor où la biodiversité est reine.

Facile d'accès par le RERA, qui sera en correspondance avec le nouveau métro M15 Sud à l'horizon 2026, Sucy-en-Brie est aussi desservie par de nombreuses lignes de bus qui permettent de rejoindre les quatre coins de la ville en un rien de temps.

Ses établissements scolaires de la maternelle au lycée, ses équipements sportifs et culturels, ainsi que son cœur de ville récemment rénové en font une destination résidentielle en tout point séduisante.



*Un décor idyllique où la biodiversité est reine*



## Une nouvelle ère pour votre quotidien

**La Cité Verte d'autrefois se réinvente sous la forme d'un quartier nouvelle génération. Située en lisière du Morbras, ce sont 12 hectares de parc qui s'offrent à vous. Classés Espace Naturel Sensible depuis 2013, ils garantissent un environnement naturel d'exception aux portes de la résidence.**

Ici, priorité à l'exemplarité énergétique et aux espaces publics repensés de manière plus ouverte et apaisée. La proximité immédiate de tous les essentiels vous invite à profiter d'une vraie vie de quartier. Vous apprécierez emmener les enfants à l'école à pied plutôt qu'en voiture. Vous prendrez plaisir à fréquenter le marché couvert, lieu de rendez-vous incontournable des sucyciens.

Enfin, vous aimerez par-dessus tout les évasions au cœur des grands espaces naturels qui bordent votre nouvelle adresse !



Place du Village (cœur de ville)  
à 1,2 km,  
soit 7 min' à vélo



Collège du Fort  
à 1,2 km,  
soit 8 min' à vélo



Marché couvert  
à 1,5 km,  
soit 8 min' en vélo



Gare de Sucy-Bonneuil  
à 2,4 km,  
soit 10 min' en vélo



Forêt de Notre-Dame  
à 2,4 km,  
soit 12 min' en vélo

### L'AIR DE RIEN, VOUS ADOPTEZ DE NOUVELLES HABITUDES DE VIE AU QUOTIDIEN\*

LE BELVÉDÈRE  
DU MORBRAS



Parc du Morbras en lisière de la résidence



Future crèche au rez-de-chaussée



Groupe scolaire de la Fosse Rouge à deux pas



Boulangerie, supermarché, pharmacie... à 450 m, soit 7 min' à pied



Parc du Morbras



## LE BELVÉDÈRE DU MORBRAS

### Un grand bol d'air frais, même à la maison

**Le Belvédère du Morbras propose des appartements du studio au 5 pièces aux surfaces confortables et optimisées, gage de bien-être pour ses habitants.**

Les appartements spacieux et multi-orientés pour certains garantissent une ventilation naturelle optimale et une belle luminosité dans chaque pièce. Grâce à ces orientations plurielles, la sensation d'espace et d'ouverture est décuplée avec à la clé des vues sur le parc du Morbras pour certains.

Pour jouir au mieux du calme offert par les espaces verts qui ceignent votre résidence, chaque logement est prolongé vers l'extérieur par un balcon, une terrasse ou un jardin privatif. Ces pièces de vie additionnelles vous permettent de recevoir et partager des moments précieux avec vos proches.

### Une architecture contemporaine dans l'air du temps

**Conçue par l'agence archi5, votre nouvelle résidence est implantée en lisière d'un espace boisé et protégé. Elle épouse la pente naturelle du terrain et surplombe la petite vallée du Morbras, avec à la clé des vues sur la cime des arbres et l'agréable sensation de vivre dans une canopée.**

L'agencement autour de 5 îlots d'habitations permet de préserver l'intimité des appartements et d'occuper l'espace de manière intelligente.

Grâce à des toitures végétalisées et à un choix de matériaux qui permettent de bien isoler l'ensemble, l'architecture préserve une sensation de fraîcheur bienvenue pendant la belle saison.

Les menuiseries extérieures en bois ou aluminium apportent une touche de design bienvenue.



**Le Belvédère du Morbras est pensé pour le bien-être de tous, proposant des espaces adaptés à tous les âges: clairière ludique et jeux en bois, jardins et potagers partagés, placettes végétalisées, afin que vous puissiez profiter pleinement de la nature environnante.**



# Générosité de l'espace, modularité & personnalisation

Les appartements de cette jolie résidence se distinguent par leur conception sans perte d'espace. Leur modularité permet à chacun d'inventer son espace de vie selon ses propres besoins, en ajoutant par exemple des placards ou des rangements. Personnalisez votre intérieur à votre goût : parquet, carrelage, meuble de salle de bains, baignoire, douche, placard... de multiples configurations sont possibles.

**Avec Livinx, aménager et adapter votre logement est désormais un jeu d'enfant !**

## Sol intérieur

Sol PVC (coloris au choix)

## Cuisine et WC

Sol PVC (coloris au choix)

## Salle de bains / salle d'eau

PVC au sol et faïence murale  
(coloris au choix)  
Baignoire ou douche  
Meuble simple / double vasque  
(coloris au choix)

## ESPACE +

Profitez de m<sup>2</sup> supplémentaires  
à aménager selon vos besoins  
(bureau, dressing, chambre d'appoint...)

# Des prestations de qualité\*\* et durables, garantissant votre confort de vie

- Accès par vidéophone dans le hall principal et code dans les halls secondaires
- Placards aménagés<sup>(1)</sup>
- Belle hauteur sous plafond : 2 m 70 au rez-de-chaussée et 2 m 50 en étages
- Sol PVC dans les pièces sèches et pièces humides
- Salles de bains et salles d'eau équipées : meubles vasques<sup>(2)</sup>, radiateur sèche serviettes, mitigeur
- Bac à douche extra-plat ou baignoire acrylique selon plans
- Faïence murale à hauteur d'huissier posée au pourtour de la baignoire et du receveur de douche
- Dalles sur plots sur les terrasses privatives
- Menuiseries extérieures mixtes bois et aluminium
- Espaces extérieurs pour tous les appartements : terrasse, loggia ou jardin
- Chauffage et eau chaude sanitaire collectifs en géothermie
- Jardin partagé aménagé avec bancs et venelle
- Parkings en sous-sol précablés
- Locaux vélos (240 places) équipés avec racks



Votre résidence anticipe et répond déjà au seuil de la **RE 2020** prévu en 2025. Cette norme environnementale vise à concevoir des bâtiments à faible consommation d'énergie. Elle garantit une excellente performance thermique vous permettant de faire des économies d'énergie et d'accueillir un appartement durable au sein d'une résidence mieux valorisée sur le marché immobilier.



La démarche **Bâtiments Durables Franciliens (BDF)** accompagne la conception, la construction et l'exploitation de bâtiments plus sobres, confortables et respectueux de l'environnement. Basée sur une évaluation collective à chaque étape du projet, elle garantit des logements mieux isolés, plus économes en énergie et offrant un cadre de vie sain et durable aux occupants.

## Les avantages Livinx

Une classe supérieure de logements à prix ajustés



Toutes les informations sur les logements disponibles (prix, plans 2D, 3D, notice, maquette) sont accessibles en toute transparence sur notre site livinx.com.



Vous souhaitez un accompagnement pour le financement de votre futur logement ? Rencontrons-nous ! Notre conseiller financier vous accueille sur rendez-vous.



Restez serein ! Vous bénéficiez d'un délai de réflexion de 15 jours après la signature de votre contrat de réservation.



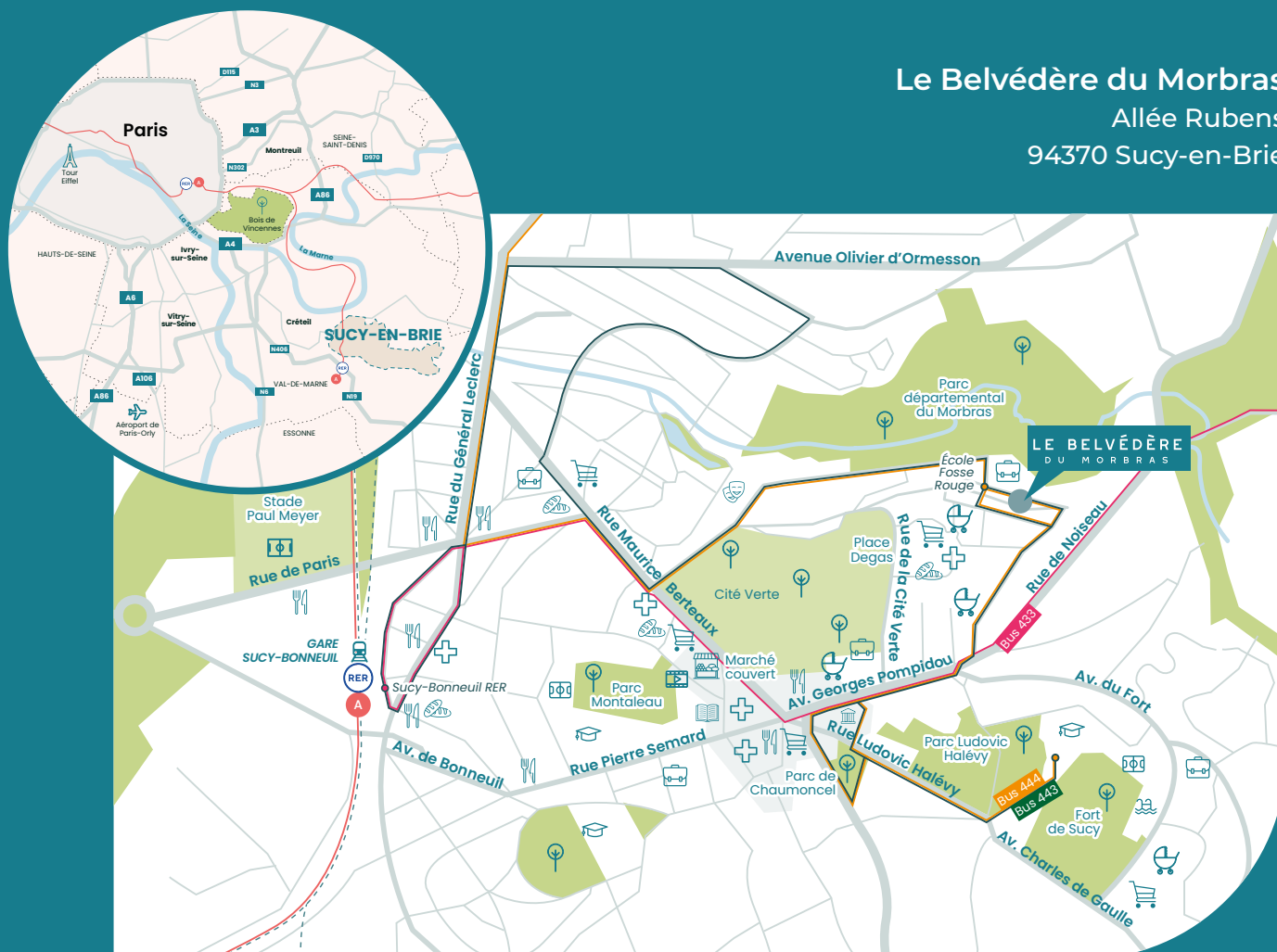
Une réservation possible depuis votre canapé grâce à notre procédure 100 % en ligne et seulement 1000 € d'acompte.



Des infos en continu. Suivez toutes les étapes importantes de votre logement (avancement du chantier, suivi des travaux, aménagement...) dès la réservation et ce jusqu'à 1 an après la livraison depuis votre espace personnel.

# LE BELVÉDÈRE DU MORBRAS

Le Belvédère du Morbras  
Allée Rubens  
94370 Sucy-en-Brie



## LES ACCÈS

### En transports en commun

Arrêt de bus « École Fosse Rouge » à 150 m :

- Ligne 444 vers les Berges
- Ligne 433 et 443 vers Gare de Sucy Bonneuil :  
- RER A pour rejoindre Paris Gare de Lyon en 25 min\*

### En voiture

- Départementale D111 à 9 min\*
- Autoroute A86 à 15 min\*
- Porte de Bercy et boulevard
- Périphérique à 30 min\*
- Aéroport international de Paris-Orly à 35 min\*

**livinx.com**  
**01 76 49 89 49**

