



# Villa Victoria

SAINT-FARGEAU-PONTHIERRY

*Stradim*<sup>®</sup>





*EN SEINE-ET-MARNE, À 41 KM AU SUD DE LA PORTE DE GENTILLY,  
SAINT-FARGEAU-PONTHIERRY EST NICHÉE DANS LES BOUCLES DE LA SEINE.  
AU SEIN DU PARC NATUREL RÉGIONAL DU GÂTINAIS FRANÇAIS,  
SES HABITANTS Y COULENT DES JOURS PAISIBLES,  
TOUT EN SAVOURANT UN REMARQUABLE CONFORT DE VIE.*



**Villa Victoria**

SAINT-FARGEAU-PONTHIERRY

# SAINT-FARGEAU-PONTHIERRY

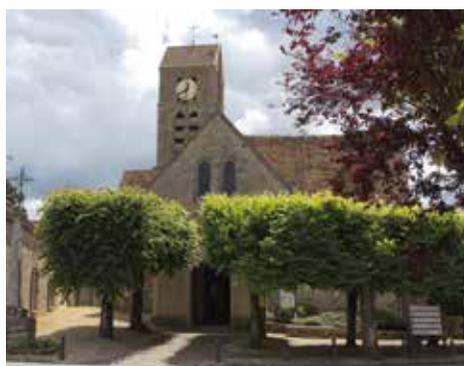
## HAMEAU DE VILLERS,

### CONJUGUEZ LES PRIVILÈGES

Saint-Fargeau-Ponthierry est composée de plusieurs hameaux : Saint-Fargeau, Tilly, Ponthierry, Jonville, Moulignon et Auxonnettes. Ils ont forgé son identité, **en préservant son cadre, son esprit village et son dynamisme citoyen**. Oasis de verdure située à égale distance d'Évry-Courcouronnes et de Melun, cette commune bucolique offre de jolis bords de nature sur son territoire. L'espace naturel sensible Raymond Sachot, le bois des Mouillères ou le parc des Bordes font le bonheur des familles.

**La ville bénéficie de 2 gares desservies par le RER D : Saint-Fargeau et Ponthierry-Pringy.** Elles facilitent la mobilité inter-quartiers, mais aussi vers les principaux bassins d'emploi de la communauté d'agglomération Melun-Val-de-Seine. En moins de 20 min, les actifs rejoignent par exemple la gare de Melun, appelée à devenir prochainement un véritable pôle d'échange multimodal.

Côté shopping, les Féréopontains trouvent à leur disposition les **centres commerciaux** Villiers-en-Bière à 10 km et Westfield Carré Sénart à 22 km.



Gare de Saint-Fargeau  
RER D à 350 m\*



Autoroute A6  
à 4,4 km\*



Gare de Massy TGV  
à 31 km\*



Aéroport de  
Paris-Orly à 36 km\*





# LA TRANQUILLITÉ POUR VOISINE DANS UN QUARTIER PAVILLONNAIRE

---

Villa Victoria prend ses marques en retrait du centre-ville, dans un quartier résidentiel propice au bien-vivre, à 5 min à pied de la gare de Saint-Fargeau ! Côté loisirs, vous êtes à proximité de courts de tennis et d'un terrain de rugby. Le chemin de halage à 450 m vous invite à des balades familiales à vélo ou au footing.

Les grands empruntent le bus qui les conduit en 22 min au collège François Villon et en 30 min au lycée Joliot-Curie (Dammarie-les-Lys). Le groupe scolaire Alphonse Fercot attend les plus jeunes à 1 km, dans le voisinage de petits commerces et services facilitent le quotidien (supérette, boulangerie, pharmacie, salon de coiffure...).

Envie de bons produits frais ? Le RER D met 4 min de gare à gare, vous déposant à deux pas du centre et du marché couvert de Ponthierry qui se tient les jeudis et dimanches matin. La base nautique, ouverte toute l'année, est toute proche : port de plaisance avec son espace de Wakeboard ; terrains de tennis, de pétanque ; aire de jeux ; espace pique-nique... Petits et grands s'en donnent à cœur joie !



# UN ÎLOT DE QUIÉTUDE OÙ SAVOURER LES PLAISIRS D'UNE NOUVELLE VIE

---

À des années-lumière de l'anonymat des grands immeubles, Villa Victoria est une **réalisation à dimension humaine composée de 2 résidences sur 2 niveaux et un attique**. Chacune répartit 15 logements, du 2 pièces cosy au 5 pièces familial. Se fondant dans le paysage sans le dénaturer, leur architecture contemporaine est valorisée par une sélection de matériaux qualitatifs : enduit de ton pierre claire, garde-corps aériens en verre opalin, briquettes de parement en camaïeu de gris, bardage bois chaleureux et authentique...

Fonctionnels, faciles à meubler, lumineux, **les intérieurs reflètent une conception valorisant l'espace**. À leur confort s'ajoutent les prolongements extérieurs que la résidence Villa Victoria libère à tous les niveaux. En rez-de-chaussée, les occupants profitent d'un **jardin privé bordé de haies denses**. Coiffés d'une pergola mêlant bois et acier, les balcons de l'étage invitent les plantes grimpantes à coloniser les façades, et à filtrer les vues directes. Les **spacieuses terrasses se développant dans l'intimité** de l'attique bénéficient, quant à elles, de l'ombrage bienvenu d'une casquette prolongeant le toit-terrasse. D'ici, les perspectives sont belles sur les espaces verts communs de la propriété, parsemés de pelouses, de massifs floraux, de chênes, etc.

**Vous vous sentez durablement bien chez vous !**





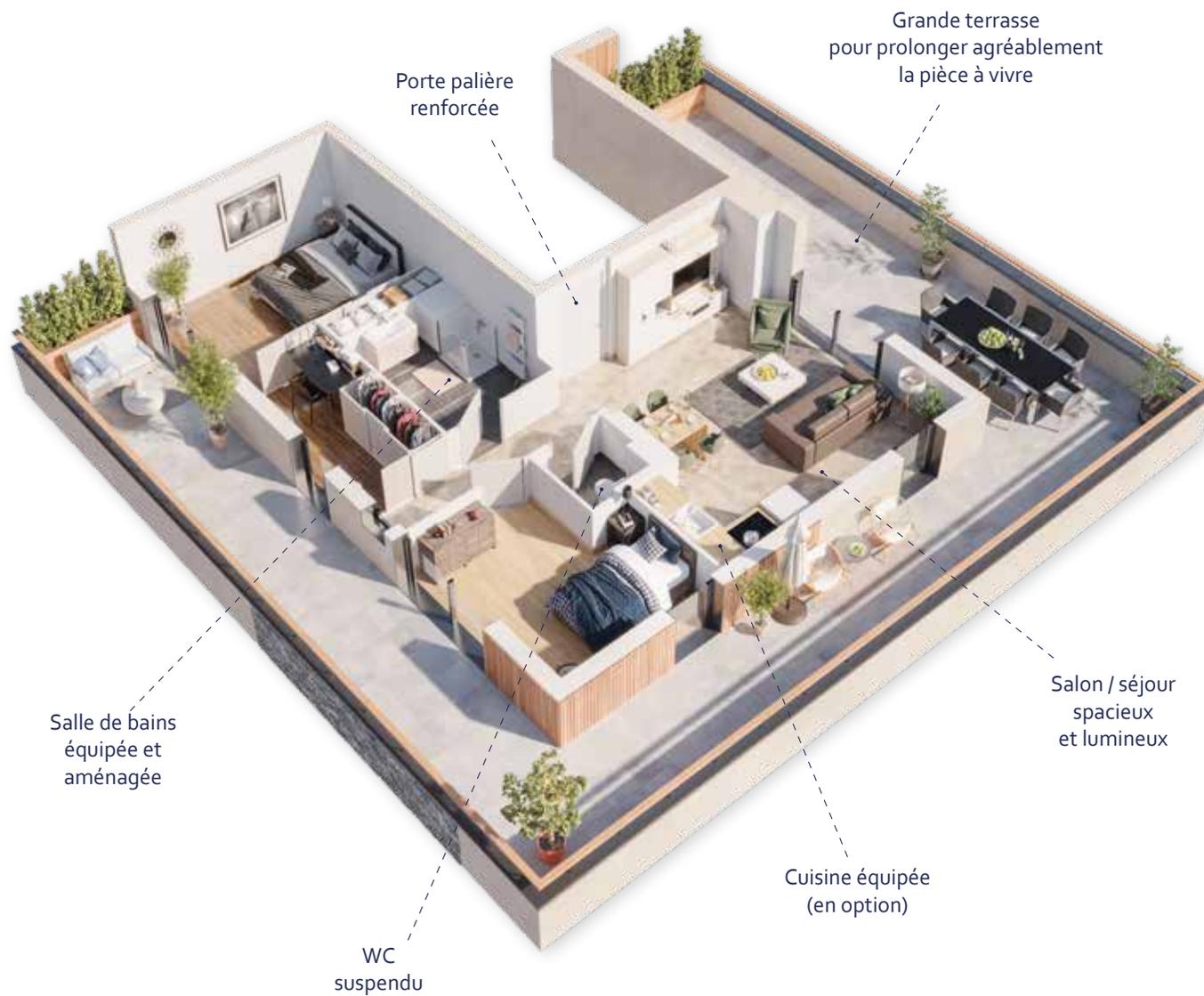
# DES INTÉRIEURS COMME DES EXTÉRIEURS RÉPONDANT À VOTRE VISION DU CONFORT

---

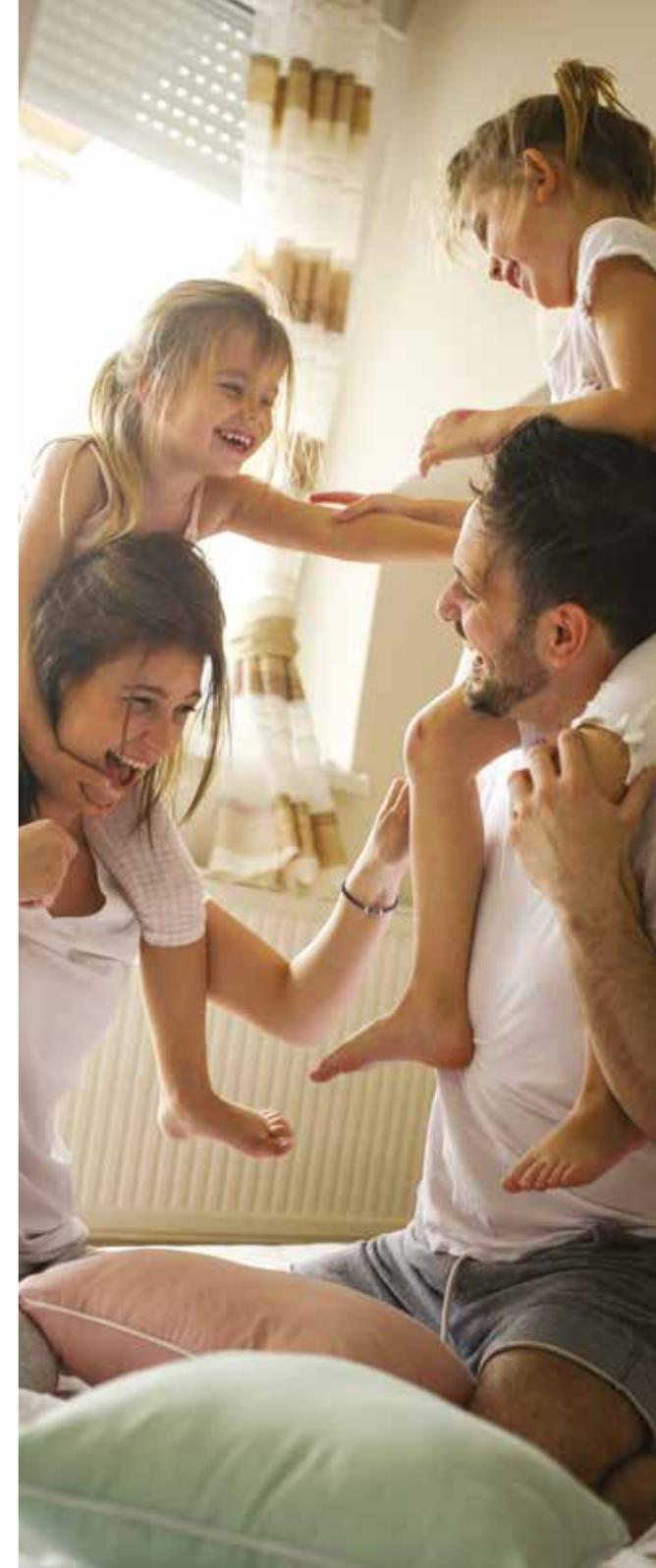
## *DES PRESTATIONS À LA HAUTEUR DE VOS EXIGENCES*

- ▶ Résidence arborée, close et sécurisée.
- ▶ Résidence dans un environnement calme et prisé.
- ▶ Hall d'entrée réalisé par un architecte d'intérieur.
- ▶ Attiques exceptionnels.
- ▶ Portes palières renforcées.
- ▶ Peinture des murs et plafonds lissée.
- ▶ Menuiseries en aluminium avec volets roulants électriques (oscillo-battantes sur châssis compatibles).
- ▶ Pièce de jour carrelée, gamme de chez Porcelanosa.
- ▶ Parquet dans les chambres gamme de chez Porcelanosa.
- ▶ Faïence dans la salle de bains (voir plan d'implantation), gamme de chez Porcelanosa.
- ▶ WC suspendu.
- ▶ Salle de bains équipée : meuble-vasque, miroir et radiateur sèche-serviettes.
- ▶ Production d'eau chaude et chauffage : chaudière collective gaz à très haut rendement (consommations individualisées).
- ▶ Pré-équipement fibre optique.
- ▶ Vastes espaces extérieurs.
- ▶ Solutions de stationnements en sous-sol (emplacements, garages et doubles garages).
- ▶ Stationnements de jour et visiteurs en extérieur.
- ▶ Possibilité de cave en sous-sol.

# LAISSEZ-VOUS GAGNER PAR UN BIEN-ÊTRE TOTAL

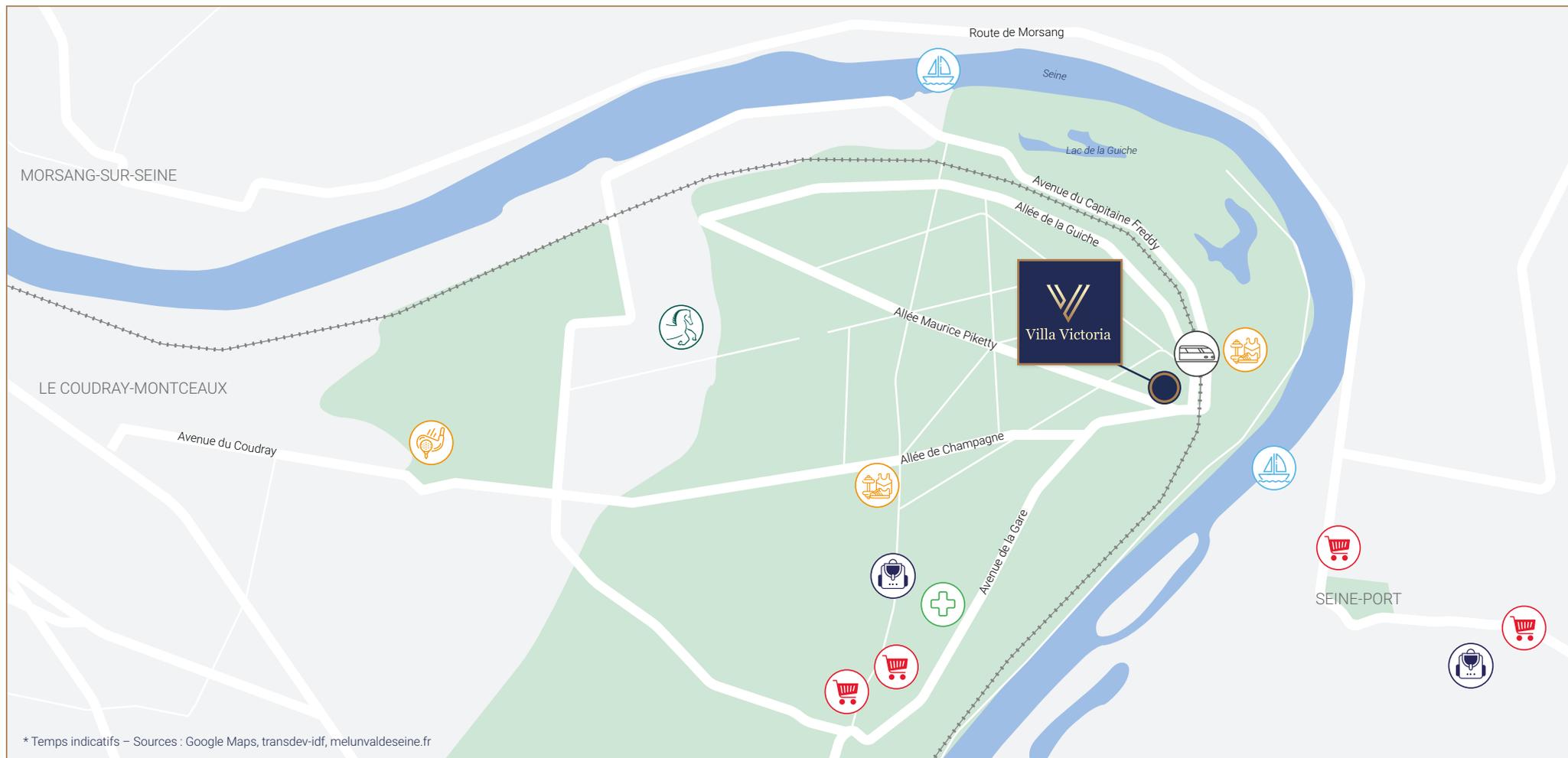


Exemple d'un appartement 3 pièces



# AUX ENVIRONS DE LA RÉSIDENCE\*

1434 Avenue de la gare  
77310 SAINT-FARGEAU-PONTHIERRY



Gare



Hypermarché  
et commerces



Enfants



Pharmacie



Écuries de  
la Guiche



Espaces  
sportifs



Golf du  
Coudray  
Montceaux



Club nautique

## SE DÉPLACER

- Gare de Saint-Fargeau à 350 m :  
RER D
- Gare de Ponthierry-Pringy à 4,3 km :  
RER D et bus (lignes A, I, O, P, V, 23, S12, S13)

## FAIRE SES COURSES

- Commerces et services de proximité à 1,3 km
- Marché couvert à 5,2 km

## PRENDRE SOIN DE SOI

- Pharmacie à 1,3 km
- Maison médicale à 5,6 km

## S'INSTRUIRE

- Groupe scolaire Alphonse Fercot  
(maternelle et primaire) à 1 km
- Collège François Villon à 22 min (bus S10)
- École municipale de musique, danse et théâtre à 7 km

## SE DIVERTIR

- Courts de tennis à 500 m
- Terrain de rugby à 850 m
- Chemin de halage des bords de Seine à 450 m
- Espace culturel Les 26 Couleurs à 4,9 km
- Base de loisirs à 5,2 km
- Complexe sportif à 6 km
- Piscine Roger Gladieux à 6,3 km



# Villa Victoria

SAINT-FARGEAU-PONTHIERRY

**Agence de Melun**  
24 place Saint-Jean - 77 000 Melun  
01 60 66 23 20 - [accueil@stradim.fr](mailto:accueil@stradim.fr) - [stradim.fr](http://stradim.fr)

---

ALSACE  
**Siège du Groupe**  
3 rue Pégase  
67960 Entzheim  
03 88 15 40 50

ALSACE  
**Agence de Haguenau**  
6 rue de la Moder  
67500 Haguenau  
03 88 73 10 55

ALSACE  
**Agence de Strasbourg**  
258 avenue de Colmar  
67000 Strasbourg  
03 88 32 62 11

ALSACE  
**Agence de Mulhouse**  
3 rue Lefebvre  
68100 Mulhouse  
03 89 66 03 20

CHAMPAGNE  
**Agence de Troyes**  
57 bis boulevard du 14 juillet  
10000 Troyes  
03 25 83 12 12

LORRAINE  
**Agence de Metz**  
70 rue aux Arènes  
57000 Metz  
03 87 57 52 57

LORRAINE  
**Agence de Nancy**  
40 boulevard d'Austrasie  
54000 Nancy  
03 87 57 52 54

OCCITANIE  
**Agence de Toulouse**  
3 rue Caffarelli  
31000 Toulouse  
05 34 36 53 65

PAYS DE LA LOIRE  
**Agence de Nantes**  
29 boulevard Guist'hau  
44000 Nantes  
02 40 72 55 84



*Stradim*<sup>®</sup>

