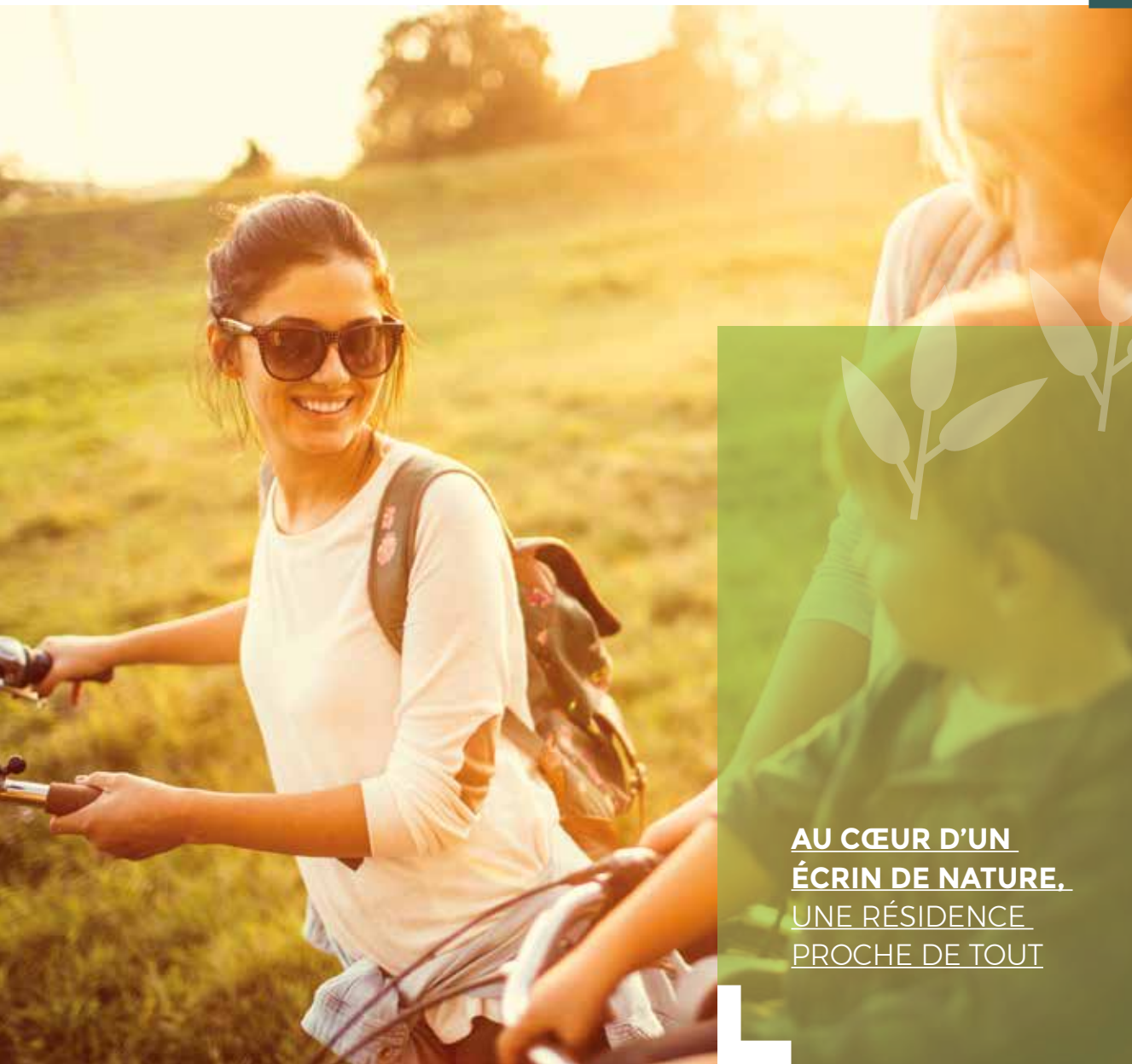




NATURAÉ

VERN-SUR-SEICHE
LES HAUTS DE GAUDON



AU CŒUR D'UN
ÉCRIN DE NATURE,
UNE RÉSIDENCE
PROCHE DE TOUT

 **COOP HABITAT**
bretagne

Vern-sur-Seiche, l'atout nature à 10 min de Rennes

Envie de campagne tout en étant proche de tout ?
Ne cherchez plus,
Vern-sur-Seiche est faite pour vous.

Cette commune de 8 000 habitants vous permet de ne plus avoir à choisir entre ville et nature. Située à 10 km seulement au sud-est de Rennes, très bien desservie par le réseau routier et les transports en commun, elle vous offre un environnement très agréable à vivre. Des commerces et services de proximité, ainsi que des infrastructures éducatives, sportives, culturelles et médicales cohabitent en harmonie avec les nombreux espaces verts et sentiers qui invitent à des balades à pied ou à vélo.

Au cœur de la Vallée de la Seiche, qui s'étend sur 30 hectares et accueille les étangs du Paturiaux et toute proche du bois de Sœuvres, véritable poumon vert de 180 hectares, **cette commune aime à cultiver sérénité, sens de l'accueil et convivialité.** En vivant à Vern-sur-Seiche, vous choisissez le confort d'une vie au vert proche de tout. Un lieu de vie, de détente et de loisirs privilégié, pour le plus grand bonheur de tous les membres de votre famille.



**DYNAMIQUE ET ACCUEILLANTE,
MI-URBAINE ET MI-CHAMPÊTRE,
VERN-SUR-SEICHE EST UNE
COMMUNE FACILEMENT
ACCESSIBLE, QUI A SU
GARDER SA PERSONNALITÉ.**





NATURAÉ

Une petite résidence...



Très bien située en limite sud-est du lotissement des Hauts de Gaudon, **NATURAÉ** propose 13 appartements seulement, du T1 au T4 duplex.

Implantée le long de la coulée verte du ruisseau du Clos de Sotin à l'est et en bordure de la haie bocagère au sud, la résidence offre des perspectives sur la campagne et des orientations privilégiées au sud ou à l'ouest. Sa ligne architecturale est contemporaine, et ses façades blanches ponctuellement teintées de doré, sont épurées et délibérément intemporelles. Le projet a été travaillé et séquencé pour retrouver une certaine individualité des volumes, proche du gabarit de la maison, y compris dans leurs accès.

Ainsi, le bâtiment s'organise autour d'une coursive centrale, distribuant 10 logements en rez-de-chaussée et premier étage. Cet espace commun imaginé comme un lieu de rencontres et un espace de convivialité, respecte l'intimité de chaque logement et de ses habitants. Un second noyau de distribution, articulé autour d'un escalier indépendant, vient rythmer le projet et dessert 3 logements.



CHOISISSEZ L'APPARTEMENT QUI VOUS CONVIENT :

- 1 T1 bis (avec un coin nuit) de 37 m².
- 6 T2 de 50 à 53 m².
- 5 T3 dont 4 duplex : 1 T3, en rez-de-chaussée, de 60 m², avec terrasse et jardin ouverts sur la nature, et 4 T3 duplex prolongés de belles terrasses, proposant des surfaces confortables de 64 à 73 m².
Le + : mezzanine ou espace familial de 8 à 11 m² qui peut être utilisé selon les souhaits de chacun : bureau, espace détente...pour trois d'entre eux.
- 1 T4 duplex de 78 m² bien ensoleillé et profitant d'une vue dégagée sur le paysage.

* Le programme suit les prescriptions pour répondre aux exigences de la réglementation thermique 2012 (RT2012)



Le mot de l'architecte

“ Le projet dessine un ensemble d'habitats qui s'articulent autour d'un espace commun. Le rythme des volumes clairs crée un dynamisme tout en respectant l'échelle des maisons individuelles voisines. L'espace commun qui identifie l'adresse de l'ensemble, cadre le paysage bocager, invite à rentrer. La simplicité de l'écriture architecturale joue avec le talus bocager arboré en limite Sud. La verticalité que génère les duplex aux étages est renforcée par les vides des terrasses s'ouvrant sur la campagne.”

Claire GALLAIS et
Gwénola GICQUEL,
Architectes



Pour habiter, anticiper, investir...

Que vous soyez primo, secundo accédant ou investisseur, acheter un bien immobilier est un moment important dans une vie et il doit se faire en toute confiance.

Les équipes de Coop Habitat Bretagne mettent leurs expériences et leurs exigences au service de votre projet immobilier : elles vous conseillent et vous informent sur les dispositifs d'aide à l'acquisition de votre résidence principale, ou sur les dispositifs de défiscalisation pour un investissement locatif.

Pour votre investissement locatif, les logements de NATURAÉ sont éligibles au dispositif Pinel. **

** Sous conditions. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. Conditions détaillées à l'espace de vente.

... ouverte sur la nature !

La conception intérieure favorise la qualité de vie des résidents en faisant la part belle à la fonctionnalité, au confort et à la lumière. Chaque logement bénéficie d'un bel ensoleillement et/ou d'une belle perspective sur le paysage et d'un large espace extérieur privatif intimisé traité en terrasse (de 13 à 22 m²) (+ un jardin pour deux d'entre eux) pour les appartements du rez-de-chaussée, en balcon ou terrasse de 8 à 40 m² pour les autres. **Des espaces intimes privilégiés pour profiter de la nature... de chez vous.**

Les logements disposent d'un espace de stationnement aérien au nord du programme, les éloignant ainsi des maisons voisines, d'un local à vélo commun, d'un cellier intérieur idéal pour le rangement (sauf T1) et d'un rangement extérieur pour la majorité d'entre eux. Des aménagements paysagers mettent à distance les logements du rez-de-chaussée pour intimiser les espaces privatifs et réservent un espace vert commun en bordure de la coulée verte à l'est.



Laissez-vous séduire par les Hauts de Gaudon



BIENVENUE !

À seulement 1 km au sud-est du centre-ville de Vern-sur-Seiche et de toutes ses commodités, de la gare SNCF où vous pourrez prendre le train qui vous conduit directement à Rennes, le nouveau quartier des Hauts de Gaudon vous accueille dans un environnement privilégié. Face au ruisseau du Clos Sotin, ce quartier résidentiel

prend vie au cœur d'un espace vert naturel constitué d'un verger marquant l'entrée du lotissement, de la campagne à l'est et de haies bocagères au sud. Mais s'il fait la part belle à la nature, il n'en reste pas moins rapidement accessible grâce au réseau des bus de Rennes Métropole, et des liaisons douces piétons-vélos.

À 5 min en vélo et 15 min à pied seulement du centre-ville de Vern-sur-Seiche, vous restez proche de tout, en vous déplaçant facilement, quel que soit le moyen que vous avez choisi.

C'est ouverte sur ces paysages que la résidence Naturaé voit le jour.

Un programme idéal pour se mettre au vert, en restant au contact de toutes les commodités urbaines.

SORTIR, SE DIVERTIR

- Centre culturel «Le Volume» et médiathèque
- Équipements sportifs : terrains et salles de sport, skate parc...
- Culture et loisirs : cinéma «Cinéville», école de musique et de danse, salle d'exposition, pôle de loisirs ...
- Pistes cyclables, chemins piétonniers et randonnées dans la Vallée de la Seiche et le Bois de Soeuvres.

VIVRE LE QUOTIDIEN

- Halte-garderie, écoles maternelles et élémentaires, collège.
- Des associations de loisirs, sportives, culturelles ou sociales.
- Des professionnels de santé : médecins, radiologues, infirmiers...
- Commerces et services de proximité, marché hebdomadaire tous les samedis, supermarché.

RESTER CONNECTÉ

- Rocade sud-est de Rennes à 6 km.
- Gare TGV de Rennes à 10 km.
- Aéroport de Rennes - St Jacques à 14 km.
- Ligne de bus : 62, 73, 75 (réseau STAR de Rennes Métropole).
- Accès métro station Poterie (parking relais).
- Gare SNCF de Vern-sur-Seiche : liaisons vers Rennes (11 min).





NATURAÉ

VERN-SUR-SEICHE
LES HAUTS DE GAUDON

COOP HABITAT BRETAGNE, promoteur de valeurs

Depuis 1975, Coop Habitat Bretagne met son énergie et son savoir-faire au service d'une promotion immobilière de qualité, respectueuse des hommes et des territoires pour que chacun puisse trouver une réponse adaptée à ses attentes.

Le programme suit les prescriptions pour répondre aux exigences de la réglementation thermique 2012. Crédit photos : Getty Images - Document non contractuel - Illustrations non contractuelles - Perspective extérieure : Kréaction : interprétation libre de l'artiste réalisée à partir des documents d'architecte : Claire GALLAIS et Gwenola GICQUEL Architectes (les éléments d'ambiance : parasols, mobilier, store... non compris). Illustrations susceptibles de modifications suivant l'évolution du projet pour des raisons techniques ou administratives. Les prestations extérieures et intérieures sont indicatives, se référer la notice descriptive. Conception et réalisation : Liner Communication, 02 40 20 10 20 - Coop Habitat Bretagne - Siret : 305 492 852 00085 - Avril 2019



93, RUE DE LORIENT • 35064 RENNES CEDEX
TÉL. 02 99 65 41 65 • www.coophabitat.fr

 Retrouvez-nous sur Facebook