

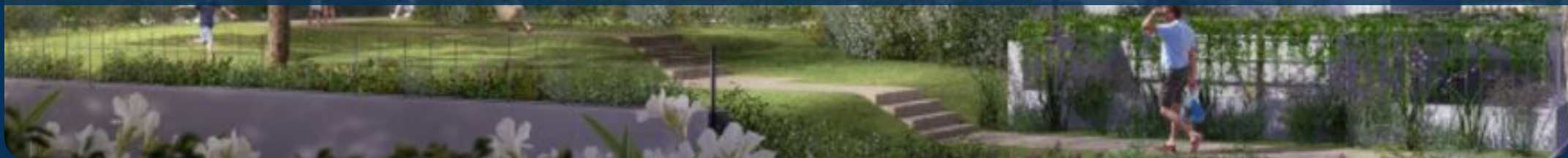


Courtier en immobilier neuf



# Programme neuf à Noyal-Châtillon-sur-Seiche

Référence #5263





### **1h25 de Paris**

À 1h des plages de Saint-Malo et 1h25 de Paris en LGV, la capitale bretonne profite d'une situation idéale.

### **+1 % d'habitants / an**

La métropole voit sa population croître d'environ 1 % chaque année.

### **Capitale de la cyberdéfense**

Surnommée "Cyber Valley", Rennes accueille le Comcyber, l'ANSSI et un Pôle d'Excellence unique en Europe.

### **2ème ville la plus verte de France**

Avec 1/4 de sa surface totale dédiée aux espaces verts, et 63 % de sa voirie arborée, la ville totalise 875ha de verdure.

## **Degemer mat e Roazhon**

À 1h des plages de Saint-Malo et 1h25 de Paris, la capitale bretonne navigue entre mémoire médiévale et audace contemporaine. Son vaste centre pavé et piéton est jalonné de terrasses, de maisons en pan de bois et bordé de 868 hectares d'espaces verts sur lesquels règne en majesté le Thabor, « Prince des Jardins ». Terre de festivals, de musique, de gastronomie et épice de la culture bretonne, la Roazhon des bretonnants offre aux rennais l'équilibre rare d'une métropole vivante qui a su garder son âme de village.

### **L'excellence connectée**

Experte en cybersécurité et pionnière de l'AgroTIC, Rennes décroche la première place du baromètre Arthur Loyd 2024 dans la catégorie « Grandes Métropoles » pour sa vitalité économique. Élu deuxième meilleure ville étudiante de France, la capitale bretonne profite également d'une connectivité de pointe avec un aéroport international, 2 lignes de métro et d'une LGV... Autant d'atouts qui font croître la population de la métropole d'environ 1% chaque année.

*\*Bienvenue à Rennes*

# Vivre ou Investir à Noyal-Châtillon-sur-Seiche

Noyal-Châtillon-sur-Seiche est une commune d'**Ille et Vilaine**, idéalement située au sud de Rennes. Elle est limitrophe du centre de la capitale bretonne, de Vern-sur-Seiche et de la ville de Chartres-de-Bretagne . La **Seiche** délimite sa frontière avec Saint-Erblon .

Noyal-Châtillon-sur-Seiche compte **6 919 habitants** selon le dernier recensement INSEE de 2016. Sa population ne cesse de croître (+ 1,3 % entre 2011 et 2016) et rajeunit fortement. La croissance positive de la population castelnaudaise est dû notamment au dynamisme de la ville et à sa **proximité avec Rennes**. De nombreux acquéreurs immobiliers se pressent dans ces villes proches de la capitale, car elles sont stimulées par Rennes et présentent un prix de l'immobilier plus accessible. On observe le même type de configuration à Vern-sur-Seiche, la ville voisine.

Investie par les promoteurs de l'immobilier neuf à Rennes , la commune compte de nombreux programmes immobiliers neufs et quelques projets, déjà en cours, devraient voir le jour dans les années à venir. De quoi satisfaire les acheteurs en résidence principale, et ceux qui souhaitent réaliser un investissement locatif. Le prix moyen de l'immobilier à Noyal-Châtillon-sur-Seiche avoisine **2 260 €/m<sup>2</sup>** pour une maison et 2 211 €/m<sup>2</sup> pour un appartement. Le prix moyen d'une maison à Rennes est de 4 392 €/m<sup>2</sup>, pour la comparaison. Le parc immobilier de la ville est constitué de logements relativement récents dont la construction est postérieure aux années 1990.

Les familles et les habitants sont ravis de profiter des nombreuses infrastructures de la ville (médiathèque la Source, complexe sportif de la Seiche Raymond Perrin, complexe sportif Les deux rives, marché du bourg, etc.), et des nombreux espaces verts propices à la détente (**Parc de la Seiche**). Les structures scolaires accueillent les enfants de la crèche au primaire (Pôle enfance la Marelle, école publique Le chat perché, Parcs de loisir, espace jeunes Azimut). Les collèges et lycées sont à proximité.

Noyal-Châtillon-sur-Seiche, est bien desservie par les transports en commun, et profite du réseau rennais **STAR** qui rejoint le centre-ville de Rennes et les villes aux alentours. La gare ferroviaire de la ville voisine, Vern-sur-Seiche, est desservie par le TER de Bretagne. La commune possède de nombreuses entreprises (Bretagne Ateliers, Biodis, Celtique carrelage, etc.) ...



**6 km**

Du centre de  
rennes



**26 km<sup>2</sup>**

Superficie



**6 300**

habitants



**B1**

Zonage ABC



## “ À deux pas du cœur de ville de Noyal-Châtillon-sur-Seiche

🏠 Résidence de 31 logements

🏠 1 Bâtiment

🏠 Du T2 au T4  
à partir de **164 000 €**  
Pour un prix moyen de **3 409 €/m<sup>2</sup>**

🕒 Livraison prévue au  
**4<sup>ème</sup> trimestre 2022**

## La résidence & son environnement

[Obtenir plus d'information sur ce programme](#)

Situé non loin de Rennes dans la commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche, ce programme immobilier neuf offre à ses futurs occupants 31 appartements allant du T2 au T4 dans un cadre de vie idéal entre ville et campagne.

### Localisation de la résidence

Ville active bordée par la Seiche, Noyal-Châtillon-sur-Seiche met à disposition de ses 7 000 habitants de nombreuses activités sportives. Entouré par la nature environnante, ce programme immobilier neuf est proche de chemins de randonnées, de promenades et pistes cyclables. De nombreux commerces et services sont à proximité de la résidence. Le centre-ville de Rennes est facilement accessible en 10 min en voiture.

### Description de la résidence

Composée de 31 appartements du T2 au T4, la résidence certifiée NF Habitat possède une belle orientation sud-ouest et offre à ses futurs occupants des jardins privatifs et des terrasses généreuses. L'architecture du bâtiment a été pensée pour s'insérer harmonieusement dans le paysage environnant.

### Environnement

Commerces et services de proximité : médiathèque, crèche et écoles, pharmacie, bureau de poste, espaces verts, marché hebdomadaire le dimanche matin, Lignes de bus vers le centre-ville de Rennes (lignes 61 et 161 express), 20 min en voiture du centre-ville de Rennes, 10 min de l'aéroport Rennes Bretagne



## Autour de la résidence

« La résidence est située à mi-chemin entre l'église et la médiathèque. Avec son aspect pierre, le soubassement du projet va structurer la rue, en écho naturel avec le mur de pierre existant juste en face. La façade principale développe deux volumes clairs et symétriques, avec de grandes loggias arrondies à chaque extrémité. Le projet va habiter le cœur de l'îlot en longeant la future voie de desserte. Des logements avec terrasse forment un attique coiffé d'un beau zinc brun, pour créer du lien cette fois avec la vêtue cuivre de la médiathèque. Côté Est, la forme en "L" du bâtiment permet de préserver un vaste espace paysagé visible par tous depuis la rue de Vern. »

## Les + du programme



### Résidence

- RT2012



### Energie et confort

- Chaudière individuelle
- Thermostat d'ambiance
- Volets roulants électriques



### Extérieurs

- Espaces verts paysagers
- Jardin commun paysager
- Jardins privatifs
- Terrasse



# Choisir Rennes IMMO9 pour votre projet immobilier

Rennes IMMO9 associe une double expertise : logement neuf et connaissance fine du marché rennais et breton. Adossées au Groupe IMMO9, fort de plus de 20 ans d'expérience et de 7 agences en France, nos équipes suivent chaque dossier de la recherche du bien à la remise des clés. Avec 32 promoteurs partenaires et près de 180 programmes neufs sur Rennes et sa périphérie, votre courtier accède à 98 % de l'offre disponible, au prix direct promoteur.

## Un gain d'argent

L'accompagnement en agence est sans frais pour l'acheteur, qui ne supporte ni commission d'intermédiaire ni frais de dossier. Les prix présentés correspondent au prix promoteur, incluant les remises accordées sur les programmes sélectionnés.

## Un gain de temps

Votre courtier s'appuie sur un catalogue regroupant l'essentiel de la promotion immobilière locale pour vous présenter immédiatement une sélection ciblée de logements neufs. Les critères de localisation, de budget, de surface, d'extérieurs et de calendrier de livraison sont passés en revue dès le 1er rendez-vous.

## Un accompagnement sur-mesure

Un interlocuteur unique suit votre dossier de la première étude du budget à la remise des clés. Expert du neuf et de la VEFA et de ses spécificités juridiques, administratives et fiscales, il vous oriente vers un projet conforme à votre profil, en résidence principale comme en investissement locatif, avec des conseils à chaque étape.

# 300

**clients accompagnés  
chaque année**

# 32

**promoteurs  
partenaires**

**Un service  
entièrement gratuit  
sans frais d'agence  
ni de dossier**

**Des prix directs  
promoteur**





*La référence de l'immobilier neuf depuis 20 ans*



**IMMO9 Toulouse - Siège social**

38 Quai de Tounis  
31000 Toulouse

05 61 21 79 49



**IMMO9 Rennes**

Parc Monier, 167 route de Lorient  
35000 Rennes

02 30 96 48 60



**IMMO9 Bordeaux**

45 rue Georges Bonnac  
33000 Bordeaux

05 35 54 82 33



**IMMO9 Montpellier**

418 rue du Mas de Verchant  
34000 Montpellier

05 62 19 14 35



**IMMO9 Nantes**

2 rue de Jemmapes  
44000 Nantes

02 85 52 80 36

Parc Monier 167, route de Lorient  
35000 Rennes

**02 30 96 48 60**

[www.rennesimmo9.com](http://www.rennesimmo9.com)