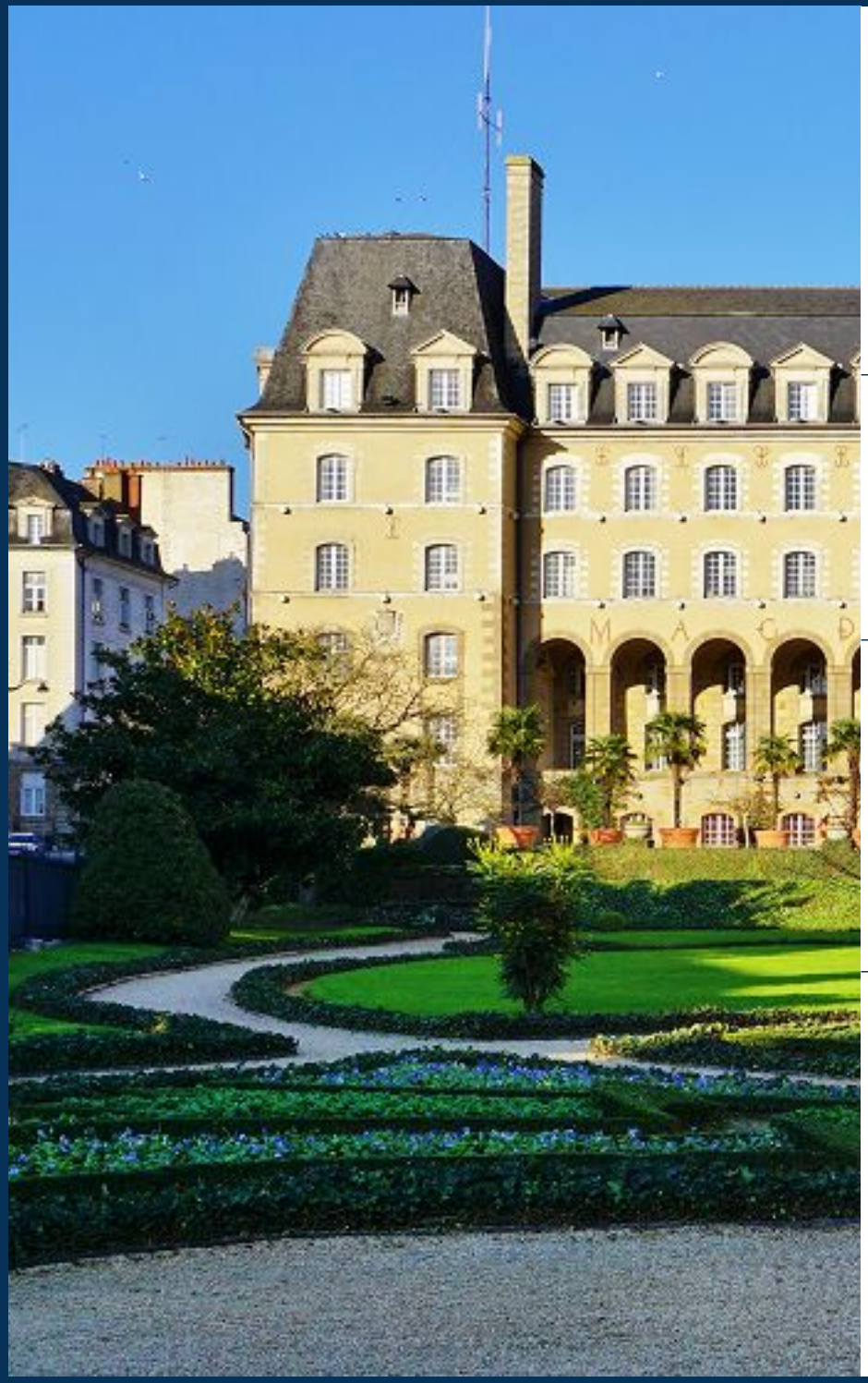
IMMO9

Courtier en **immobilier neuf**



Programme neuf à Rennes : Maurepas - Patton - Bellangerais

Référence #6099



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 épicentre de la culture bretillienne, la Roazon 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. Élue 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 Rennes : Maurepas - Patton - Bellangerais

Se trouvant au sud de Rennes, Maurepas – Patton – Bellangerais présente une superficie de 6 516 km² et compte près de **19 000 habitants**, répartis dans cinq sous-quartiers : Maurepas, Motte-Brûlon, Bellangerais, Gayeulles et Saint-Laurent. Le **canal Saint-Martin** marque la limite ouest du quartier. Au sud, il est délimité par la rue de Fougères. Cesson-Sévigné , Jeanne d'Arc - Longs-Champs - Atalante Beaulieu , Thabor - Saint-Hélier - Alphonse Guérin et Nord Saint-Martin sont ses communes et quartiers voisins.

C'est un quartier qui offre de belles opportunités en matière d' investissement locatif à Rennes dans l' immobilier neuf à Rennes , avec une offre pléthorique d'espaces naturels, culturels et de commerces.

Le quartier abrite un bon nombre d'espaces verts comme le parc de Sibiu (sur l'avenue des Monts d'Arrée), les jardins familiaux des Gayeulles (sur la rue Pierre Nougaro) ou encore le **parc des Gayeulles** (sur la rue du Professeur Maurice Audin) qui est le plus grand parc de la ville de Rennes et qui représente un véritable espace de loisirs pour les familles.

Maurepas – Patton – Bellangerais dénombre **plusieurs centres commerciaux** : Le Gast, Gros-Chêne, le centre commercial de la Héronnière... Ces établissements, en plus des différents **équipements publics** (Polyclinique Saint-Laurent, CHU de Rennes La Tauvrais, l'hopital de jour Le Gast...), jouent un rôle important dans le développement économique du secteur. Le revenu médian annuel des ménages du quartier est de 22 900 € (en moyenne). De nombreux **établissements dédiés à l'enseignement** y sont également installés : les groupes scolaires Les Gantelles, Jules Ferry, Trégain et Jules Isaac, le collège public Clotilde Vautier, le lycée De La Salle...



Quartier
rennais

50 km²
Superficie

207 200
habitants

A
Zonage ABC



À 5 minutes en voiture d’une grande zone d’activités

- Résidence de 106 logements
- 5 Bâtiments
- Du T2 au T4
  à partir de **254 000 €**
  Pour un prix moyen de **4 656 €/m²**
- Livraison prévue au
  3ème trimestre 2025

La résidence & son environnement

Obtenir plus d'information sur ce programme

Avec ses divers espaces verts et parcs longeant le Canal Saint-Martin, le quartier Maurepas-Patton-Bellangerais est le quartier le plus vert de Rennes. Située dans la ZAC Armorique à deux pas du canal, cette résidence neuve est au cœur d’un projet de développement urbain de la zone.

Localisation de la résidence

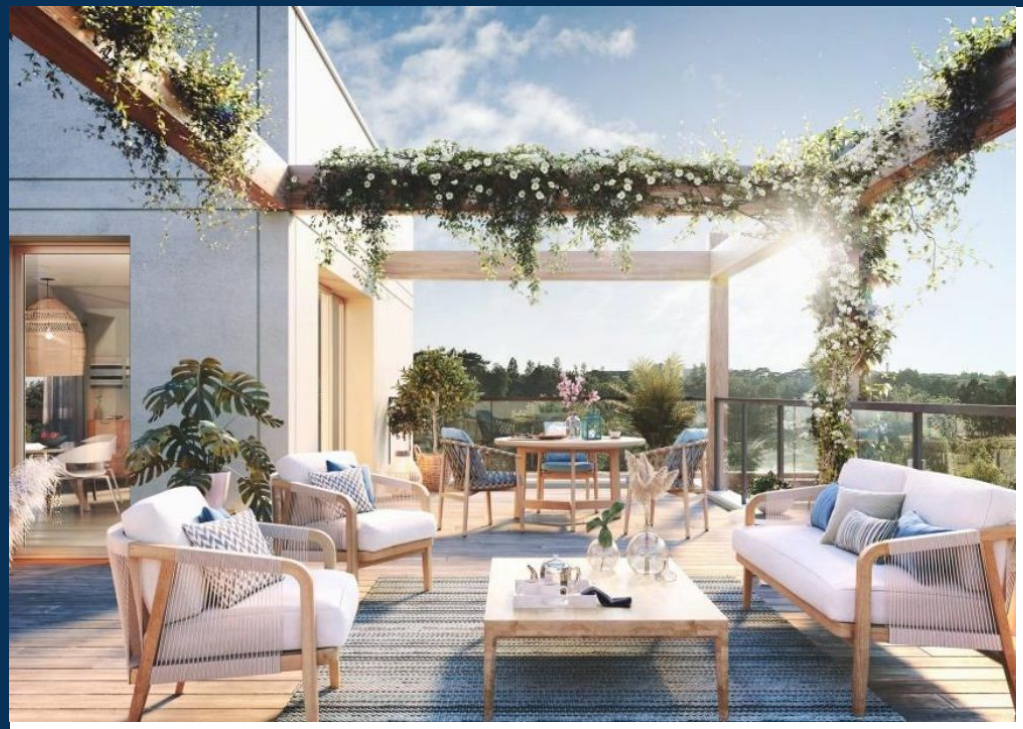
Ce programme immobilier neuf à Bellangerais se trouve au cœur d’un quartier résidentiel parsemé de nature. En effet, le nouveau quartier Armorique se trouve à 100m du Canal Saint-Martin et à seulement 5 minutes en vélo des prairies du même nom. Groupes scolaires, commerces et équipements sportifs et culturels sont tous à proximité de la résidence et une immense zone d’activité avec centre commercial est à seulement 5 minutes en voiture. Le programme neuf est également à deux pas du périphérique rennais et dispose de deux lignes de bus au pied de la résidence pour un accès facile et rapide au centre-ville de Rennes.

Description de la résidence

Lovée dans un écrin de verdure, la résidence comporte 46 appartements neufs de 2 à 5 pièces, dont l’orientation favorise un ensoleillement le plus long possible pour chaque logement. Le cadre unique à côté du canal est mis en valeur par les espaces extérieurs généreux des appartements, d’une surface moyenne de 16m² pour les T2 et 41m² pour les T4 et T5. Ce sont ces mêmes terrasses qui ressortent depuis l’extérieur de la résidence, puisqu’elles sont articulées autour de poutres, poteaux et planchers en bois et harmonisent l’architecture des bâtiments. Les appartements sont spacieux et lumineux, exposés sud ou ouest pour un ensoleillement maximal. Ils disposent de prestations de qualité comme le parquet dans toutes les chambres et pièces de vie, les wc suspendus et les volets roulants électriques.

Le mot des architectes

« Implanté sur un vaste terrain paysager au point où l’Ille amorce sa boucle vers les Prairies Saint-Martin, le projet architectural tire parti d’une situation exceptionnelle entre canal et rivière, à ...





Autour de la résidence

- Canal Saint-Martin à 100m
- 5 minutes du centre commercial Grand Quartier
- 2 lignes de bus au pied de la résidence
- Commerces de proximité
- Centre-ville de Rennes à 8 minutes en vélo

Les + du programme

Résidence

- Ascenseur
- RT2012

Energie et confort

- Chauffage collectif
- Isolation thermique renforcée
- Thermostat d'ambiance
- Volets roulants électriques

Extérieurs

- Balcon
- Espaces verts engazonnés
- Espaces verts paysagers
- Prise électrique extérieur
- Terrasse en bois

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



IMMO9

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