



Courtier en immobilier neuf



Programme neuf à Rennes : Thabor - Saint-Hélier - Alphonse Guérin

Référence #6627



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 Rennes : Thabor - Saint-Hélier - Alphonse Guérin

Situé à l'est de l'hypercentre, le quartier Thabor Saint-Hélier Alphonse Guérin est un quartier à dominante résidentielle, dominé par le Parc du Thabor, l'un des plus beaux jardins publics de France.

De plus, le quartier se répartit en trois ensembles urbains distincts, qui sont séparés par la Vilaine.

Très prisé, le secteur a été depuis plusieurs années investi par les promoteurs de l'immobilier neuf à Rennes . C'est également un quartier idéal pour réaliser un investissement locatif .

Le quartier est notamment connu pour abriter plusieurs établissements d'enseignement supérieur, notamment l'École des Sciences Politiques et la Faculté de Droit. À l'est du quartier se trouve le campus Beaulieu de l'Université de Rennes. Ces éléments font du quartier du Thabor un secteur fortement fréquenté par les étudiants.



Quartier
rennais



50 km²
Superficie



207 200
habitants



A
Zonage ABC



“ À 5 minutes à vélo de l'hyper-centre

🏠 Résidence de 21 logements

🏠 1 Bâtiment

🏠 Du T1 au T4
à partir de **240 000 €**
Pour un prix moyen de **6 051 €/m²**

🕒 Livraison prévue au
4^{ème} trimestre 2024

La résidence & son environnement

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

Entre le Thabor et Alphonse Guérin, l'Avenue Sergent Maginot offre un cadre de vie idéal entre hyper centre et espaces verts omniprésents.

Localisation de la résidence

Ce programme neuf quartier Alphonse Guérin est logé sur un emplacement envié à 4 minutes de marche du parc Oberthur. Situé sur un axe Centre-Ville Cesson-Sévigné, récemment réaménagé avec de larges trottoirs et pistes cyclables et de petits espaces verts, la résidence permet de rejoindre l'hypercentre en 6 minutes à vélo. En 10 minutes de marche, un supermarché, une boulangerie, un tabac, plusieurs enseignes de restauration rapide, une pharmacie. Les écoles sont également joignables à pied en moins de 10 minutes de marche. Avec le Thabor accessible en 9 minutes de marche, la Promenade des Bonnets Rouges et le parc Oberthur à moins de 5 minutes, la résidence est un lieu de vie idéal pour les amoureux des running nature ou des séances de lecture dans l'herbe.

Description de la résidence

La résidence orientée nord/sud offre de belles terrasses boisées ouvertes sur un vaste espace vert, préservé de la circulation à l'arrière du bâtiment. 21 appartements aux beaux volumes agréables à vivre et fonctionnels. L'accent a été mis sur des prestations de qualité dans les logements avec du parquet en bois dans les séjours, chambres et dégagements. Les salles de bains et placards sont aménagés. Une chape acoustique garantit une isolation phonique accrue. Le parking est en sous-sol, de même que le local pour deux roues.



Autour de la résidence

- Bus : 3 minutes de marche
- Aéroport : minutes de route
- Gare SNCF : 28 minutes de route

Les + du programme



Résidence

- Ascenseur
- RT2012



Energie et confort

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



Extérieurs

- Balcon
- Espaces verts engazonnés
- Espaces verts paysagers
- Jardin commun paysager
- Terrasse
- 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**





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