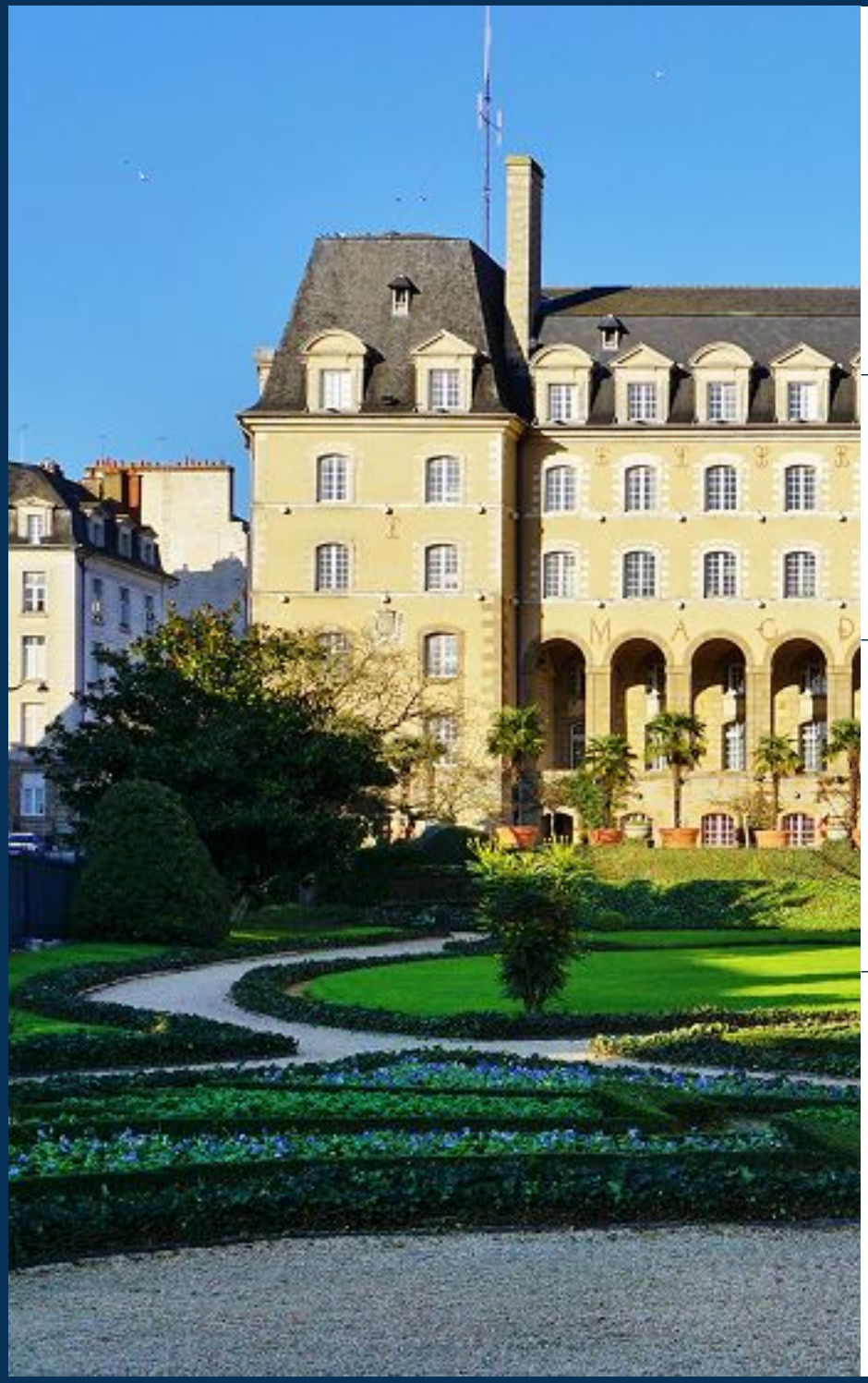
IMMO9

Courtier en **immobilier neuf**



Programme neuf à Noyal-sur-Vilaine

Référence #7964



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 Noyal-sur-Vilaine

Située à 12 kilomètres à l'est du centre de Rennes, la commune de Noyal-sur-Vilaine est une ville calme et rurale. Étendue sur plus de 30 km, elle est limitrophe avec les villes Acigné , Brécé , Cesson-Sévigné , Domloup, Châteaugiron, Servon-sur-Vilaine et Domagné.

Chaque année, la commune accueille de nombreux nouveaux arrivants. Noyal-sur-Vilaine abrite à ce jour 6 250 habitants, d'une moyenne d'âge de 40 ans.

Pour accueillir ces nouveaux résidents, la ville redynamise son paysage urbain, et à l'image de l' immobilier neuf à Rennes , construits des résidences.

Divers promoteurs immobiliers locaux et nationaux proposent des programmes immobiliers neufs avec des logements accessibles à partir de 153 000 €. Noyal-sur-Vilaine est située en zone B1 et peut être une bonne alternative pour un investissement locatif autour de Rennes .

Avec un bassin d'emploi recentré sur la logistique et l'agro-alimentaire, Noyal-sur-Vilaine profite d'un tissu économique dense, qui bénéficie aussi de l'attractivité de la ville de Rennes. Les habitants de Noyal-sur-Vilaine possèdent ainsi un revenu médian de 26 350 €, supérieur à la moyenne nationale, et d'un taux de chômage faible.

Les habitants apprécient également la tranquillité de Noyal-sur-Vilaine, et de son environnement naturel, qui laisse place à de nombreux espaces de verdure. La commune bretonne dispose également de nombreuses infrastructures sportives, culturelles et scolaires : deux écoles maternelles et primaires, l'Optimist et la Caravelle, un groupe scolaire "Saint Augustin", un collège, trois salles multi-sports, un court de tennis, trois terrains de football ou encore un stade d'athlétisme.



13 km
Du centre de rennes

31 km²
Superficie

5 400
habitants

B1
Zonage ABC



Quartier résidentiel, à quelques pas du centre-ville

- Résidence de 60 logements
- 2 Bâtiments
- Du T3 au T4
  à partir de **315 000 €**
  Pour un prix moyen de **4 266 €/m²**
- Livraison prévue au
  4ème trimestre 2024

La résidence & son environnement

Obtenir plus d'information sur ce programme

Des appartements lumineux et optimisés

Cette résidence neuve à Noyal-sur-Vilaine se compose de deux immeubles aux teintes chaleureuses, développant au total **60 logements du T2 au T5 (principalement T3 et T4)**, avec des surfaces allant de 77,63 m² à 99,25 m² pour les principales typologies proposées. Les appartements ont été pensés pour **optimiser l'espace et capter un maximum de luminosité** grâce à des orientations étudiées et de larges ouvertures. Selon leur configuration, les logements disposent de balcons, terrasses ou jardins privatifs, ainsi que de celliers et de rangements intégrés. Le stationnement est prévu en sous-sol et en extérieur pour faciliter l'accès et le stationnement des véhicules. Un local à vélos et des aménagements paysagers complètent l'offre afin de promouvoir les mobilités douces et un cadre de vie verdoyant. Les prestations techniques et finitions sont de qualité : chaudière à condensation, volets roulants électriques, thermostat d'ambiance, détecteurs de fumée, visiophone et serrure à 3 points. Les revêtements intérieurs associent parquet (ou stratifié) dans les chambres et pièces de vie, carrelage et faïence toute hauteur dans les pièces d'eau, meubles de salle de bains dessinés par l'architecte d'intérieur et peintures lisses pour une mise en œuvre soignée.

Un emplacement pratique au cœur du bourg

Implantée rue Pierre Marchand, la résidence profite d'un emplacement central dans le bourg de Noyal-sur-Vilaine, **à proximité immédiate de nombreux services et commerces**. La médiathèque, la maison de services médicaux et plusieurs cabinets sont accessibles en quelques minutes à pied. Boulangeries et salons de coiffure se trouvent ...





Autour de la résidence

- Gare TER Noyal-Acigné : environ 10–13 minutes à pied (liaisons fréquentes vers Rennes, trajet Noyal–Rennes en ~11 minutes)
- Arrêt de bus (centre-bourg / ligne Illenoo n°14) : à quelques minutes à pied (arrêt “Centre” à ~250 m)
- Accès routier : Rennes à environ 15 minutes via la N157 / voie rapide
- Commerces et services : supermarché Leclerc à ~1,4 km, marché hebdomadaire le mardi matin en centre-bourg
- Mobilités douces : location de vélos électriques “EVO’VELO” et développement de nouvelles pistes cyclables et voies vertes

Les + du programme

Résidence

- Ascenseur
- RT2012

Energie et confort

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

Extérieurs

- Balcon
- Espaces verts paysagers
- Jardins privatifs
- Point d'eau extérieur
- Prise électrique extérieur
- 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



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