



les
jardins
du **Coteau**

L'ART DE VIVRE ENTRE VILLE ET NATURE SUR LES HAUTEURS DE QUIMPER

UNE MARQUE ALTAREA



CLG IMMOBILIER

QUIMPER, CAPITALE DE LA CORNOUAILLE

Quimper est aussi appelée Kemper, sa traduction bretonne signifie « confluence ».
Un nom qui convient parfaitement à cette ville d'Art et d'Histoire conjuguant nature, tradition et modernité.

Quimper attire par son art de vivre ainsi que par sa richesse culturelle et son dynamisme économique. Située à 20 min* de l'océan Atlantique, elle séduira les amoureux du Finistère, de la mer et des grands espaces au cœur d'une nature préservée.

Dominé par sa majestueuse cathédrale Saint-Corentin, joyau emblématique de l'art gothique, le centre historique invite à découvrir ses ruelles pavées et ses maisons à colombages, témoins d'un passé prestigieux. La cité médiévale regorge aujourd'hui de commerces et de boutiques pour le plaisir des Quimperois et de ses visiteurs.



L'île Tudy à 22 min* de la résidence



Le centre-ville de Quimper et sa rivière l'Odet à 13 min* de la résidence

Quimper est une ville chargée d'Histoire, très appréciée pour sa qualité de vie. L'Odét, l'une des plus belles rivières de France, ainsi que les jardins, les parcs et les bois, enrichissent le quotidien des Quimérois d'une nature généreuse et ressourçante. La vie locale est rythmée par les activités culturelles et sportives qui s'offrent à tous les âges et par des rendez-vous incontournables tels que « le festival de Cornouaille », premier festival de culture bretonne.

La ville se démarque également par son dynamisme. L'artisanat de la faïence, l'école de broderie Jaouen et la marque de vêtements Armor Lux, mondialement reconnus ; le secteur touristique et la technopôle Quimper-Cornouaille (une association qui soutient des entreprises dans leur développement et innovations) stimulent l'économie locale. Sa localisation idéale lui permet également de profiter de la proximité des grandes métropoles telles que Brest et Lorient, toutes deux situées à moins d'une heure en voiture.

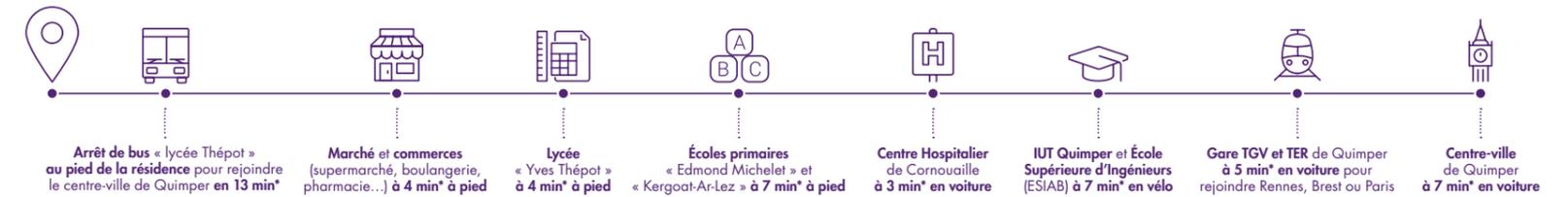
LE QUARTIER DU BRADEN, UNE DOUCE HARMONIE DE VIE

À mi-chemin entre ville et campagne, le quartier du Braden est installé sur les hauteurs de Quimper.

En se développant, il a su préserver cette ambiance de village qui fait aujourd'hui son attrait. Situé au sein du Vallon Saint-Laurent et ses 6 hectares mêlant espaces boisés, plan d'eau, aires de jeux, Le Braden accueille également des vignes qui s'épanouissent à flanc de coteau et offrent chaque année leur millésime.

Les habitants apprécient une vie de quartier chaleureuse et animée. Autour de la résidence, les commodités sont réunies pour un quotidien agréable. Les commerces variés, un supermarché ainsi que le marché hebdomadaire promettent une vie facile et conviviale. L'adresse plaît aux familles pour ses nombreux établissements scolaires de la maternelle au lycée et par sa proximité des services publics, tels que l'annexe de la mairie et la Poste.

Elle bénéficie enfin d'une bonne desserte la reliant au centre-ville et à la gare.



UNE ADRESSE VERDOYANTE ET APAISANTE

Comme une évocation des rues du quartier du Braden inspiré des noms d'îles, la résidence « Les jardins du coteau » forme un élégant archipel architectural autour d'un îlot de verdure.

Cette nouvelle adresse participe au renouveau urbain de son environnement et s'y inscrit harmonieusement. Elle s'intègre à l'esprit village du quartier du Braden, tout en apportant une signature architecturale contemporaine affirmée.

Cette subtile alliance se remarque notamment dans l'agencement des toitures, alternant les toits-terrasses et les toitures traditionnelles à double pans. Ce jeu de toitures offre également une silhouette dynamique au bâtiment.

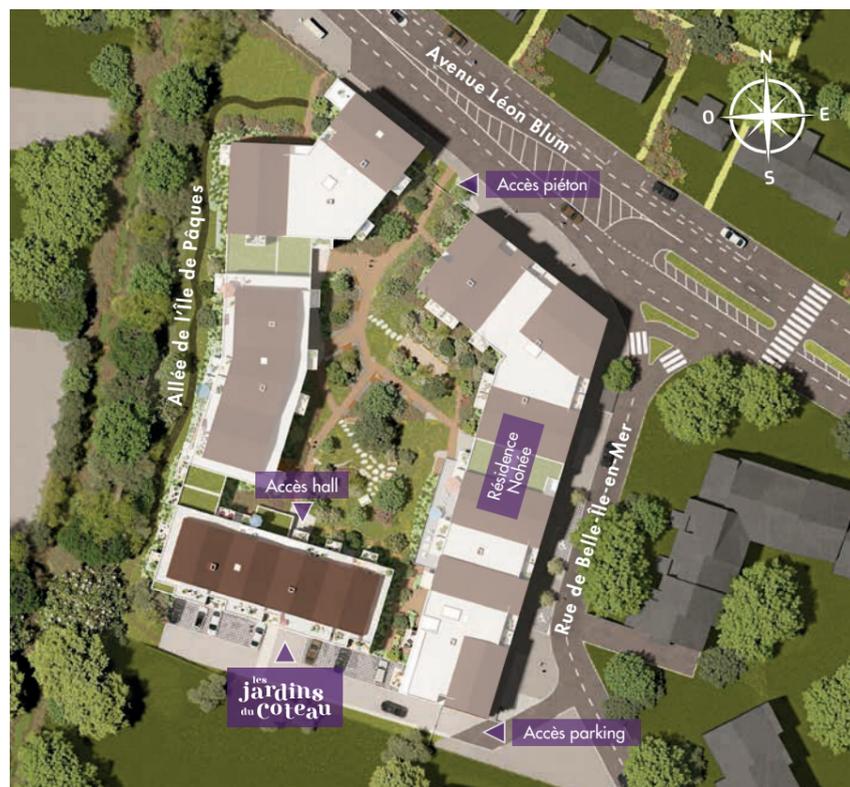
En façade, l'enduit blanc séduit par sa teinte claire et lumineuse.

Il contraste avec les volumes en attiques, parés d'une toiture métallique de couleur brune.

Niché au cœur de la résidence, un jardin de plus de 2 000 m² a été aménagé avec soin. Véritable écrin de verdure et de fraîcheur, il séduit par ses espaces et sa végétation luxuriante.

Ces cheminements piétons invitent à parcourir les lieux sereinement, prendre le temps de rejoindre le hall d'entrée de la résidence, s'attarder sur un banc, ou encore faire des rencontres entre voisins au détour des placettes.

Une haie bocagère longeant l'allée de l'Île de Pâques a été préservée pour son caractère paysager remarquable.



À LA RENCONTRE D'UN BIEN-ÊTRE ABSOLU



Tous les appartements profitent d'un espace extérieur. Dans le prolongement du séjour, les balcons, loggias et terrasses donnent la possibilité d'étendre l'espace de vie et de profiter d'un calme incomparable.

La plupart des espaces extérieurs sont orientés vers le jardin en cœur d'îlot et offrent ainsi des vues verdoyantes. Se détendre chaque jour en contemplant le jardin qui vit au fil des saisons est un véritable plaisir. Les appartements en attique s'ouvrent quant à eux sur de belles terrasses orientées au sud. Celles-ci sont baignées de soleil tout au long de la journée et leurs surfaces généreuses en font des pièces de vie à part entière.

VOTRE HAVRE DE SÉRÉNITÉ ET DE TRANQUILITÉ

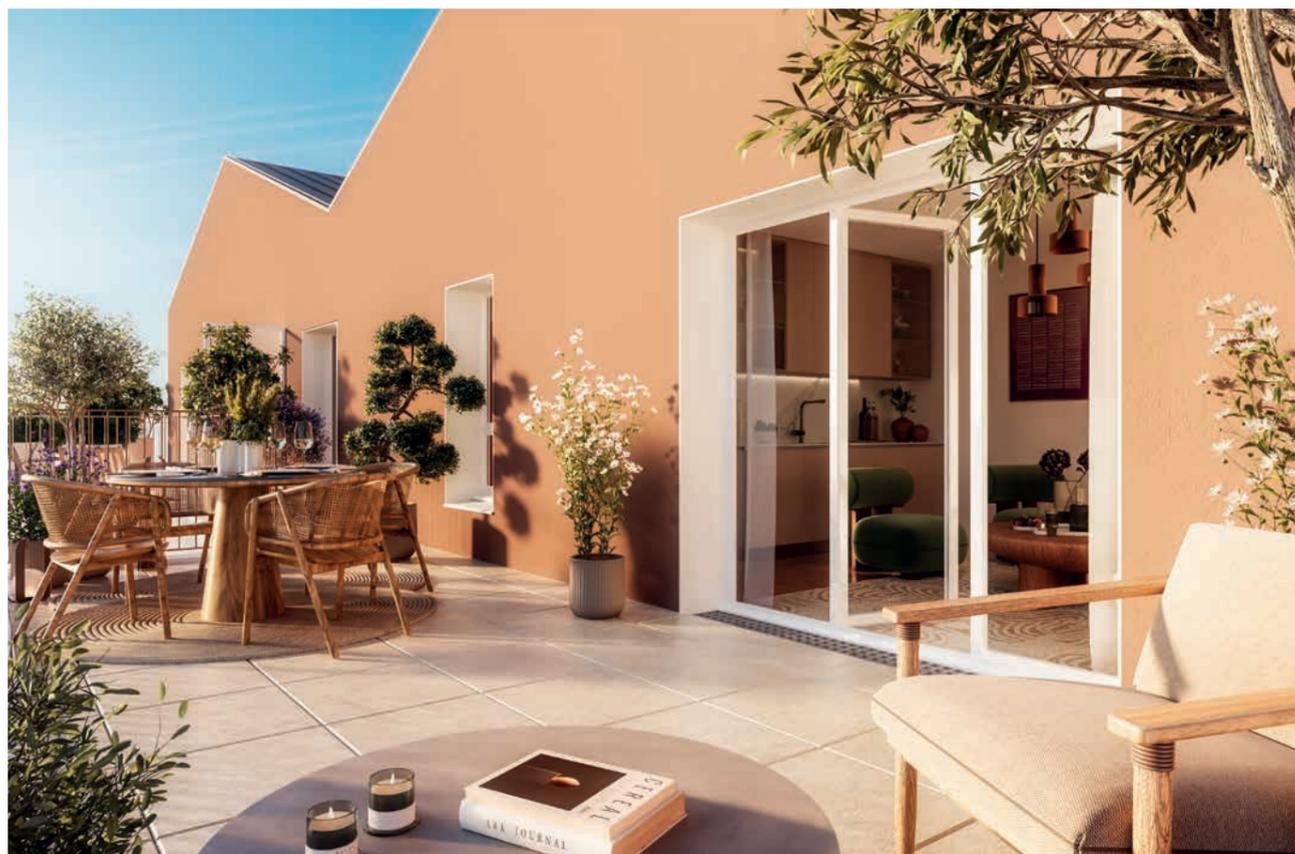
Au cœur d'une résidence aux accents authentiques, les appartements bénéficient d'une conception contemporaine, répondant à tous les modes de vie.

Les appartements sont déclinés du studio au 4 pièces dont quelques-uns disposent d'une alcôve, une pièce supplémentaire pouvant être aménagée en chambre d'ami, en chambre d'enfant ou en bureau selon les besoins et l'évolution de la famille.

Pensés comme des espaces de vie chaleureux, les plans promettent un agencement optimisé et adapté aux nouveaux usages tels que le télétravail.

La cuisine ouverte sur le spacieux séjour baigné de lumière, invite à des moments conviviaux en famille ou entre amis.

Les chambres confortables sont de véritables cocons, préservant le calme et l'intimité. Profitez d'un intérieur à la clarté naturelle, grâce aux belles ouvertures et aux orientations soignées, dont nombreuses sont plein sud.



DES PRESTATIONS DE QUALITÉ UN CONFORT UNIQUE

Chaque détail a été pensé pour votre confort au quotidien. Au sein des appartements, les prestations sont retenues pour leur qualité durable. Elles contribuent à un bien-être sur-mesure, été comme hiver, et des consommations d'énergie mieux maîtrisées.

CONFORT ET ESTHÉTIQUE :

- Les menuiseries extérieures sont en PVC, avec double vitrage et volets roulants.
- Les sols de toutes les pièces sont habillés de PVC en lès.
- Les salles de bains comprennent une faïence murale à hauteur d'huissier au pourtour de la douche ou de la baignoire. Elles sont équipées d'un meuble vasque, d'une applique, d'un miroir et d'un radiateur sèche-serviettes.
- La production d'eau chaude et le chauffage sont au gaz ou électrique (en fonction des typologies).
- Les appartements sont dotés de volumes de rangements.

SÉCURITÉ :

- Le contrôle d'accès aux halls d'entrée se fait par digicode, vidéophone et badge Vigik.
- Les portes palières des appartements sont équipées d'une serrure de sûreté 3 points A2P*.
- L'ascenseur au sein de l'immeuble dessert tous les niveaux.
- Un parking sécurisé est situé en sous-sol avec accès par portail à télécommande.
- Des locaux à vélos sécurisés et équipés de racks sont situés au rez-de-chaussée.

UNE RÉSIDENCE EXEMPLAIRE EN TERMES DE PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

RE 2020
RÈGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

« Les jardins du coteau » est une résidence conçue dans le respect de la réglementation française RE2020. Celle-ci permet de réduire l'empreinte environnementale de la résidence grâce à des consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serres réduites, avec des logements conçus pour limiter les heures d'inconfort pendant les fortes chaleurs estivales.



La certification NF Habitat est une démarche complémentaire et volontaire sur la qualité. Un organisme indépendant vérifie que la résidence répond à des critères plus performants que la réglementation sur plusieurs aspects : fonctionnalité, confort thermique, consommations réduites en eau et énergie, acoustique, ventilation, matériaux sains, sécurité...

COMBINER RÉGLEMENTATION ET CERTIFICATION, C'EST BÉNÉFICIER :

- D'un confort accru au quotidien ;
 - De charges réduites ;
- D'un impact environnemental maîtrisé ;
- D'une garantie patrimoniale à terme.



Le hall de la résidence « Les jardins du coteau », décoré par nos architectes d'intérieur, a été pensé dans une harmonie de teintes chaudes rappelant l'architecture extérieure de la résidence. Ses proportions sont étudiées afin de favoriser les échanges et le lien social entre résidents.



les jardins du Coteau

1, rue de Belle-Île-en-Mer
29000 Quimper

En voiture

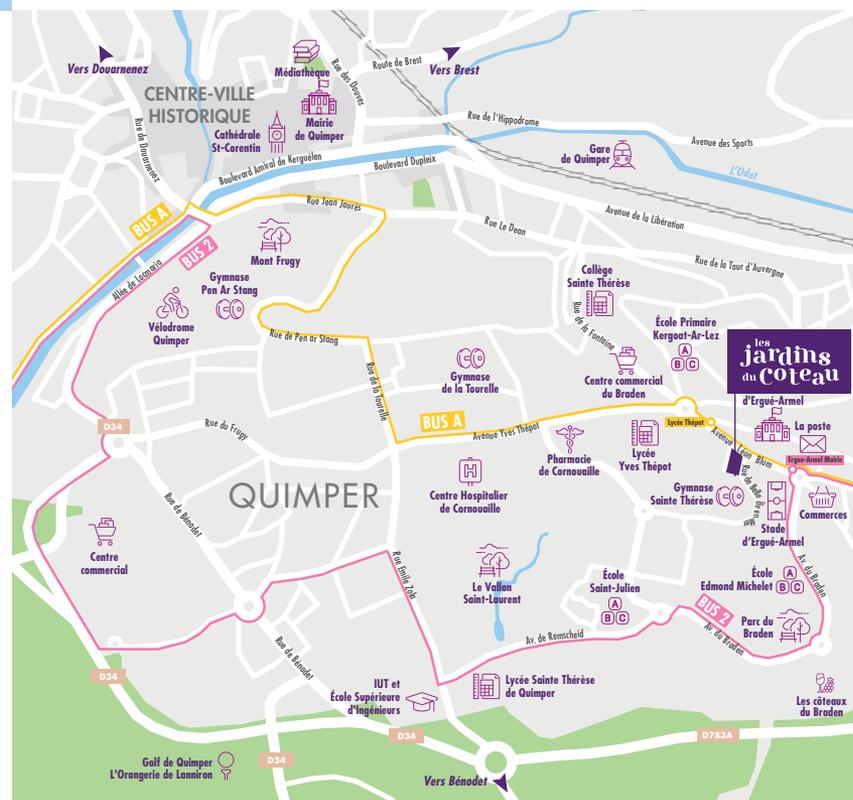
- À 13 min* du centre-ville de Quimper
- À 20 min* de Bénédet via la D34
- À 25 min* de Concarneau via la D783
- À 45 min* de Lorient via la N165
- À 50 min* de Brest via la N165

En bus

- **Lignes A** arrêt « Lycée Thépot » au pied de la résidence vers le centre-ville de Quimper, arrêt « Rue de Parc » en 12 min*
- **Lignes 2 et Connexity** (ligne circulaire), arrêt « Ergué-Armel Mairie » au pied de la résidence, vers le **centre hospitalier de Cornouaille** en 3 min*, le **centre commercial de Kerdrezec** en 8 min* ou le **centre-ville de Quimper** en 13 min*

En train

- **Gare TGV et TER de Quimper** à 5 min* en voiture de la résidence, vers Lorient en 45 min*, Brest en 1h15 min* et Paris en 3h40 min*



*Sources : Google Maps – Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr - Cogedim SAS, 87 rue de Richelieu 75002 Paris, RCS PARIS n°054500814 - SIRET 054 500 814 00063 - SARL CAILLIAU & LE GARO IMMOBILIER, 26 C route de Quimper 29170 Foesnant, RCS Quimper n°404121055 - SIRET 404 121 055 00077. Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptible d'adaptations. Les appartements et surfaces extérieures sont livrés non aménagés et non meublés. Illustrations : MAG ARCHI - Crédits photos : Adobe stock / Istock – Conception – IBIZA – Septembre 2024 – NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE

COMMERCIALISATION

UNE MARQUE ALTAREA



02 52 07 07 07 | **cogedim.com**
APPEL NON SURTAXÉ

CLG IMMOBILIER