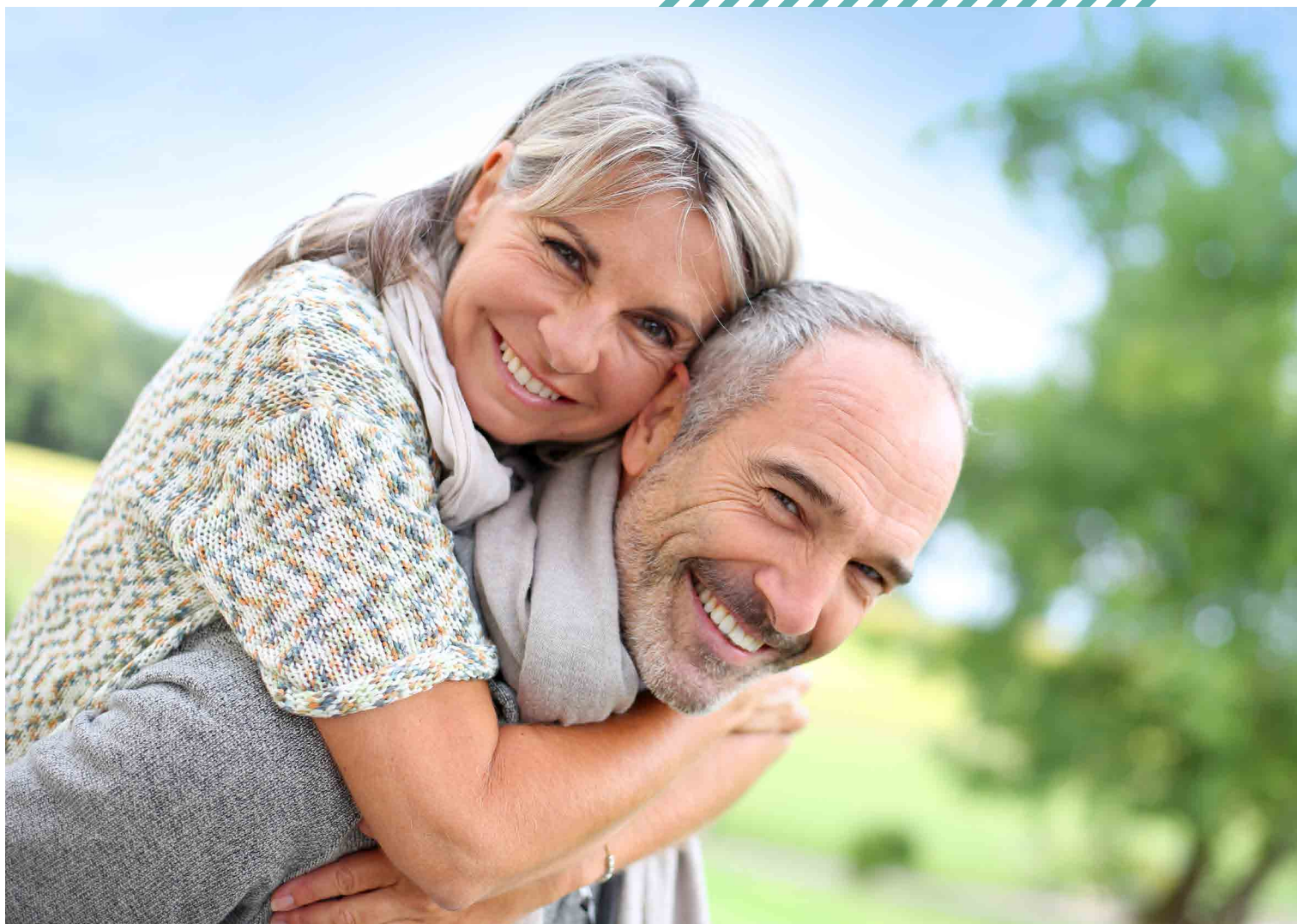
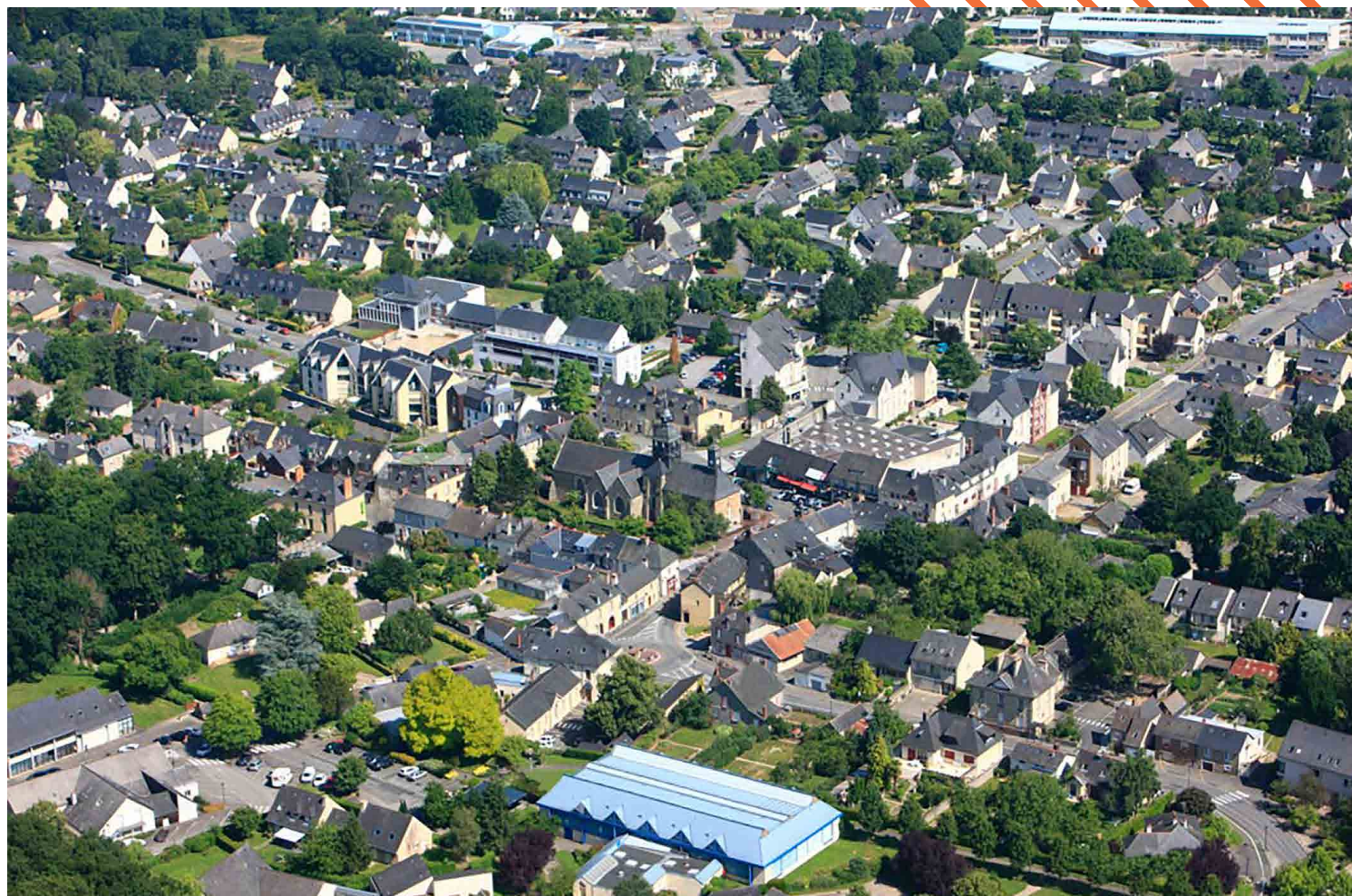


Pacé

Carré Surcouf



Une si belle adresse
au cœur de Pacé



Vue aérienne du centre de Pacé et ses commerces de proximité

Un cadre de vie verdoyant et dynamique aux portes de Rennes

À moins de 1 h de la Côte d'Émeraude et à 6 km au nord-ouest de Rennes, Pacé a fait le choix d'un développement harmonieux et maîtrisé, sans rien perdre de son identité. À la qualité de son environnement s'ajoute un niveau d'équipements donnant envie de devenir ou de rester Pacéens pour longtemps.

Pacé a l'avantage de bénéficier d'un environnement parmi les plus verdoyants de la première couronne rennaise. Elle propose de nombreuses voies cyclables ainsi que 5 parcours de randonnée balisés.

La ville dispose de tous les équipements propres à satisfaire les besoins de ses 12 000 habitants : établissements d'enseignement jusqu'au collège, infrastructures sportives (complexe sportif Chasseboeuf, terrains de tennis, salle multisports...) et lieux culturels de qualité (espace Le Goffic, centre culturel de séminaires et de congrès Le Ponant, médiathèque, école de musique et de danse...).

Son accès direct à la RN12 et son réseau de bus offrent une connexion rapide en direction de Rennes. Cette desserte a favorisé le développement des parcs d'activités de La Teillais et du boulevard Nominoë accueillant des entreprises artisanales et de services, mais aussi celui du pôle commercial Rive Ouest. Ce dernier concentre de nombreuses enseignes de renom et devrait accueillir, en 2021*, une piscine intercommunale.

*Source : ville-pace.fr



L'église



Le pont

De nombreux lieux d'intérêt tout proche !

À distance piétonne

La Poste, pharmacie, primeur, boulangerie, café, restaurants, banques, coiffeur, marché, city market, centre culturel Le Ponant, médiathèque, école de musique, espace Le Goffic, complexe sportif Jean-Paul Chasseboeuf, etc.

Dans un rayon de 1 km

Centre culturel Le Ponant, centre commercial Opéra avec hypermarché et nombreuses enseignes nationales.

UN CŒUR DE BOURG INVITANT AUX DÉPLACEMENTS DOUX

Plein de vitalité, le centre-bourg a la chance de toujours concentrer nombre de commerces, services et restaurants proposant **toutes les commodités utiles au quotidien**. Les Pacéens prennent plaisir à s'y retrouver en toute convivialité, notamment pour le marché du mercredi matin se déroulant place Saint-Melaine, face à l'église éponyme inscrite aux monuments historiques.

Les familles ayant de petits ou grands enfants à scolariser ont le privilège de trouver **structures d'accueil et établissements d'enseignement à proximité immédiate** : groupe scolaire Guy-Gérard à 600 m, collège public Françoise-Dolto à 700 m, multi-accueil Călin Copain à 900 m.

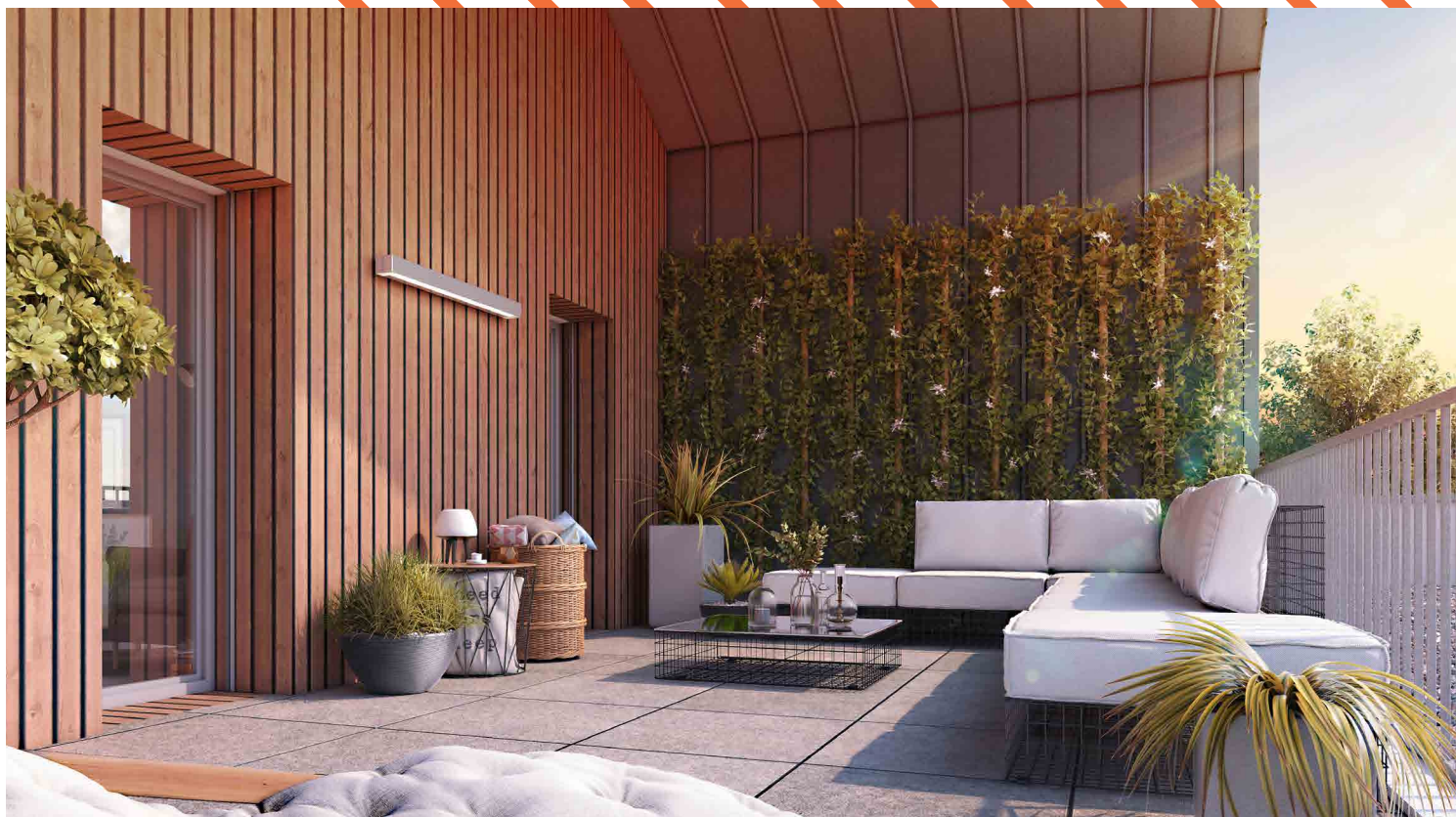


L'espace culturel Le Goffic



Le marché

La RN12 à seulement 1,5 km facilite tous les déplacements. Vous avez une préférence pour les transports en commun et préférez oublier la voiture au parking de la résidence ? Le bus à 5 min à pied de chez vous permet de rejoindre le centre-ville ou la gare TGV de Rennes en 30 min environ.



Laissez-vous
gagner par
un bien-être
total !

À tous les étages,
Le Carré Surcouf offre
des mètres carrés
de vie en plus :
**balcons, loggias,
terrasses.**

En façade sud, les occupants du rez-de-jardin tirent avantage de **terrasses privatives** profitant de l'intimité de jardinières végétalisées filtrant les vues directes.

Certains privilégiés ont aussi la faveur de **2 prolongements extérieurs** dont un communiquant avec l'une des chambres.

Au niveau du **dernier étage en attique**, des appartements familiaux de prestige jouissent, quant à eux, de **grandes terrasses majoritairement couvertes**, à aménager comme des « pièces » au grand air : salon extérieur, jardin perché, espace solarium.





L'écrin d'une nouvelle vie, agréable et proche de tout

Le **Carré Surcouf** est une résidence conjuguant les attraits d'un **quartier paisible** aux plaisirs d'une **localisation centrale**. Élevée de 3 étages au-dessus du rez-de-chaussée, elle accueille **14 appartements seulement** déclinés **du 3 au 5 pièces**.

La résidence a été imaginée par le cabinet d'architecture L2A. Avec sa toiture à pente, elle s'inspire du registre de la

maison. La proportion de ses volumes et les matériaux choisis lui permettent de **s'insérer respectueusement dans le paysage**, ainsi que dans son tissu urbain. On remarque son bardage bois à claire-voie au rez-de-chaussée, son enduit blanc craie dans les étages, la présence du bois et du zinc en attique, etc.



- Une résidence intimiste de 14 appartements seulement déclinés du 3 au 5 pièces
- Balcons, terrasse ou loggia à chaque étage
- En cœur de bourg, proche de tout

Un havre de quiétude où l'on se sent si bien...

Cette copropriété intimiste garantit un **univers de tranquillité et de bien-vivre ensemble**. Elle est entièrement clôturée sur son périmètre. **Ses accès sont entièrement sécurisés** : portail coulissant télécommandé pour les véhicules, portillon dédié aux piétons.

La rampe d'accès au sous-sol offre un exemple de **l'attention portée à chaque détail esthétique de la réalisation** : elle est

coiffée par une pergola en bois naturel recouverte de glycine et de chèvrefeuille.

Le parking privé glissé sous la résidence permet de libérer un **généreux espace vert accessible à tous**, ajoutant de la qualité au cadre du Carré Surcouf.

Des prestations à l'image d'un haut niveau de confort

La majorité des appartements du Carré Surcouf bénéficient d'une double, voire d'une triple orientation pour certains. Ces expositions soigneusement réfléchies valorisent l'ensoleillement et la lumière naturelle en toutes saisons, tout en livrant des vues variées sur les environs. La sélection de prestations et d'équipements des intérieurs est synonyme de bien-être absolu et d'une grande qualité d'usage, gage de tranquillité pérenne.



Côté énergie : Chauffage par chaudière individuelle à gaz. Régulation par thermostat d'ambiance programmable. VMC hygroréglable pour un renouvellement optimisé de l'air du logement. Isolation conforme à la RT 2012.



Côté confort : Hall d'entrée soigneusement décoré. Menuiseries extérieures en aluminium thermolaqué avec double vitrage à isolation thermique renforcée. Volets roulants électriques centralisés. Revêtement de sols en parquet contrecollé dans les chambres, carrelage dans les autres pièces. Meuble vasque avec miroir et bandeau lumineux, radiateur sèche-serviettes dans les salles de bains. Baignoire et bac à douche avec robinetterie mitigeuse thermostatique chromée. WC suspendu, lave-mains. Faïence dans les salles de bains et les salles d'eau sur toute la hauteur en périphérie des

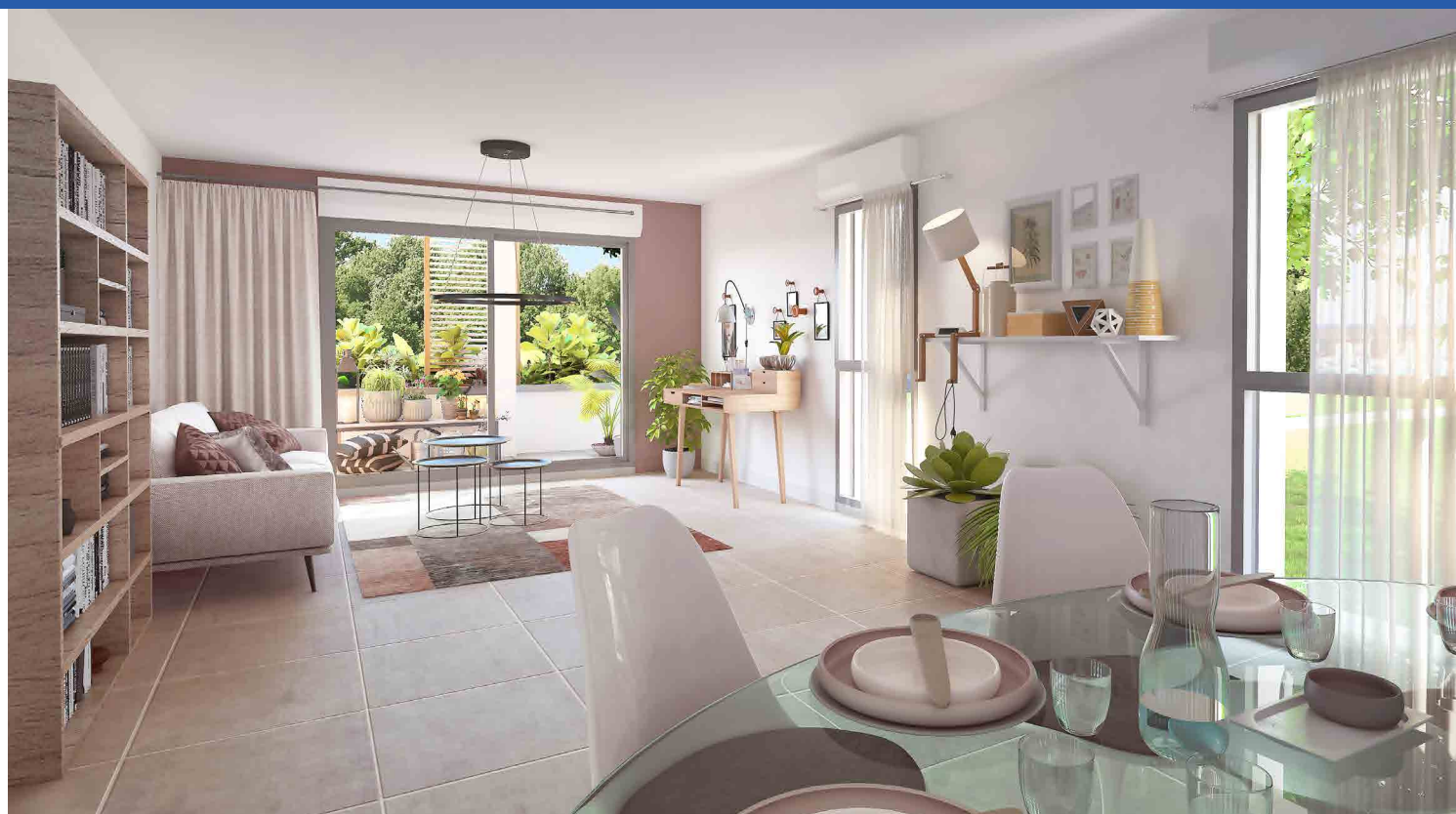
douches et des baignoires. Immeuble pré-équipé en fibre optique.



Côté sécurité : Porte palière anti-effraction avec serrure de sûreté 3 points A2P1*BPI. Accès à la résidence par un sas sécurisé avec visiophone et badge Vigik®. Ascenseur protégé pour l'accès au sous-sol. Éclairage des parties communes par détecteur de présence.



Côté extérieur : Beaux balcons, loggias ou terrasses avec éclairage extérieur. Emplacement de voiture individuel privatif en sous-sol. Espace vert végétalisé. Propriété entièrement clôturée. Locaux vélos en sous-sol et au rez-de-chaussée.



Pacé

Carré Surcouf

Accès

En voiture* :

Depuis le centre-ville de Rennes à 16 min (10,8 km) via la D29.
Accès à la RN12 à 5 min (1,5 km) et à la N136 à 8 min (6,1 km)
en connexion rapide avec l'A84.

En bus* :

Arrêt « Duchesse Anne » à 180 m – Bus ligne 65 (Parthenay-de-Bretagne – Pacé – Rennes [Villejean-Université]) permettant de rejoindre le centre-ville ou la gare de Rennes en 30 min env. (via une connexion avec la ligne A du métro).

En train :

Gare TGV de Rennes à 19 min (11 km) desservant la gare de Paris-Montparnasse en 1 h 46.

En avion :

Aéroport de Rennes Bretagne à 17 min (13,3 km) via la N136.

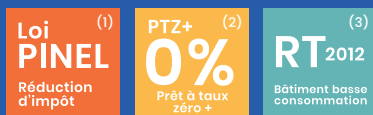
* Temps indicatifs – sans circulation. Source : Google Maps, Star, SNCF



Espace de vente :

58, mail François Mitterrand à Rennes
Du mardi au samedi

Renseignements 7 jours sur 7
0 805 20 15 15*
marignan.immo
*appel non surtaxé



(1) Sous réserve de la publication officielle des textes, le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. Informations complémentaires disponibles sur les espaces de vente. (2) Prêt à taux zéro : PTZ + octroyé pour l'achat d'un logement neuf en résidence principale dans une résidence à haute performance énergétique (BBC ou RT 2012) et réservé sous conditions de ressources aux personnes physiques qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années. (3) Le programme immobilier est conçu pour répondre aux exigences des certificateurs. Demande de certification en cours.

Marignan, un grand nom de la promotion immobilière française depuis 45 ans

Promoteur immobilier agile et engagé, Marignan stimule les espaces de vie et réinvente le paysage urbain français chaque jour, à l'écoute des tendances et de ses clients. Porté par la proximité de son réseau national, Marignan sait se positionner et mener à bien de grands projets d'aménagement, privilégiant

fluidité, innovation, transparence et réactivité. Accessible et respectueuse des ressources, Marignan offre une gamme de produits et services en constante évolution et imagine des espaces de vie toujours plus durables pour l'habitat, l'immobilier d'entreprise ou les résidences de services.



À vos côtés dans les moments clés