

Cesson-Sévigné

L'Angélique



Tomber sous le charme
d'une si belle adresse.



La pureté d'une architecture résolument contemporaine

C'est sur la rue de Rennes, dans le proche périmètre du centre historique cessonais, que vient s'inscrire la Résidence « L'Angélique » : un quartier calme, essentiellement composé de maisons individuelles et de petites résidences.

Conçue par l'agence d'architectes Rennaise Meignan Engasser Peraud, la composition affiche des **lignes résolument contemporaines**. Elle a été réfléchie pour s'insérer harmonieusement dans son tissu urbain. Le volume adopte sur la rue de Rennes une écriture architecturale sobre et esthétique.

Le blanc immaculé des façades et des garde-corps graphiques contraste élégamment avec le coloris bronze nappant les loggias, balcons et menuiseries. Tout habillé de zinc blanc et simulant des maisons perchées sur le toit, l'attique en double hauteur séduira les **amateurs de logements d'exception** : il fait le lit à de spacieux duplex. Côté sud, la façade ouvre les appartements vers un cœur d'îlot paisible.



Une résidence intimiste de standing

Privilégiant l'échelle humaine, ainsi qu'un juste équilibre entre convivialité et vie privée, la Résidence « L'Angélique » se développe **sur 2 étages et double attique** depuis le rez-de-chaussée.

Implantée en léger retrait du domaine public, face à une jolie bande paysagère, la résidence est ceinturée sur l'arrière par une clôture : une disposition au **bénéfice de la sérénité de tous les occupants**. À ses attraits, la propriété ajoute des places de stationnement privées, ainsi que l'agrément d'un jardin.



- 15 appartements haut de gamme
- 2 locaux d'activité en rez-de-chaussée
- Du 2 pièces cosy au prestigieux 5 pièces duplex familial
- Belle gamme de prolongements extérieurs : balcons, loggias et terrasses plein ciel.

Le confort remarquable d'une conception haut de gamme

Dès le hall d'entrée franchi, il offre une illustration du soin accordé par Marignan à la réalisation de ce projet. Les parties communes dégagent une **atmosphère élégante et exclusive**. La recherche de l'excellence s'est aussi attachée aux aspects pratiques telle que la tranquillité renforcée par portier audio-vidéo, l'accès sécurisé de l'ascenseur menant au parking.

Du côté de la sphère privée, les appartements témoignent de cette même **quête d'art de vivre**. Les pièces présentent de généreux volumes. L'horizon des espaces de vie s'ouvre sur de grands prolongements extérieurs, agrandissant visuellement les logements : balcons, loggias et terrasses.



Ces appartements contemporains satisferont pleinement aux aspirations des célibataires et jeunes couples souhaitant un univers cosy, des seniors en recherche d'un lieu de vie paisible et chaleureux, des familles attachées à disposer d'un cadre épanouissant et sécurisant.

Des prestations d'exception



CÔTÉ CONFORT : Menuiseries en aluminium avec double vitrage à isolation thermique renforcée. Grandes fenêtres avec allèges vitrées. Volets roulants électriques et à commande centralisée. Cloisons avec isolation phonique. Revêtements de sols en parquet contrecollé dans les chambres et carrelage dans les autres pièces. Placards aménagés. Meuble vasque avec miroir et bandeau lumineux ou appliques dans les salles de bains. Baignoire ou bac à douche ultraplat. Faïence dans les salles de bains et les salles d'eau sur toutes les parois. Toilettes avec WC suspendus et lave-mains. Prises de communication RJ 45 dans le séjour et les chambres. Boîtes aux lettres « connectées ».



CÔTÉ SÉCURITÉ : Porte palière anti-effraction avec serrure de sûreté 3 points A2P1*BP1. Accès à la résidence par sas sécurisé avec vidéophone et badge Vigik.



CÔTÉ ÉNERGIE : Chauffage par chaudière individuelle à gaz à condensation. VMC Hygro-réglable pour un renouvellement optimisé de l'air du logement. Isolation renforcée du plancher bas et rez-de-chaussée par chape thermo-acoustique.



CÔTÉ EXTÉRIEUR : Balcons, loggias et terrasses avec éclairage, prises de courant. Places de stationnement aériennes et en sous-sol. Espaces verts en cœur d'îlot. Locaux vélos en sous-sol et en rez-de-chaussée.



Cesson-Sévigné : le bonheur entre dynamisme et tranquillité

Au cœur de Cesson-Sévigné, **à 10 mn du cœur de Rennes**, la Résidence « L'Angélique » vous ouvre ses portes sur un programme de prestige. **À 300 m des rives de la Vilaine**, vous profitez d'un quartier résidentiel dynamique accueillant des commerces variés.

L'arrêt de bus en pied de résidence vous place à 15 mn du centre de la vibrante capitale de la Bretagne et des attraits de l'une des communes les plus recherchées de la métropole rennaise : supermarchés, marchés traditionnels et bio, cinéma, base nautique, golf 9 trous, piscine, écoles, collège, lycée, 50 ha d'espaces verts...

À moins de 10 mn du campus universitaire de Beaulieu et de la technopôle Rennes-Atalante, **tout est réuni pour votre bien-être !**

Bénéficiant d'une **excellente accessibilité** grâce aux 9 lignes de bus et à la gare TER de Cesson-Sévigné, la Résidence « L'Angélique » profitera dès 2020 de la proximité de la **nouvelle ligne B du métro** de l'agglomération rennaise. À 6 mn du futur arrêt « Cesson-Viasilva » (3,4 km), c'est toute une métropole d'avenir qui s'offre à vous !



Cesson-Sévigné

L'Angélique

Accès**

En voiture : Depuis le centre-ville de Rennes à 10 mn (5,1 km) via les avenues du Général-Leclerc et des Préales.

Accès à la rocade Sud à 4 mn (2,5 km)

À 1 h de Saint-Malo et ses plages via la D137 (75,1 km)

À 1 h 17 de Nantes via la N137 (111 km)

En bus/métro :

• Arrêt « Hublais » (lignes C6, 31, 35, 206, 207 et 217) en pied de résidence reliant le campus de Beaulieu (arrêt « Tournebride ») en 7 mn et le centre-ville de Rennes en 15 mn (arrêt « République » en correspondance avec la ligne A du métro).

• En 2020, futur métro ligne B, à 6 mn du futur arrêt « Cesson Viasilva » (3,4 km).

En train :

- Gare TGV de Rennes à 12 mn de voiture (7 km), ou 22 mn de bus reliant Paris en 1 h 30
- Gare TER de Cesson-Sévigné à 3 mn de voiture (1,2 km) reliant la gare TGV de Rennes en 6 mn, ou la gare TGV de Laval en 50 mn

En avion :

- Aéroport Rennes Bretagne à 16 mn (14,6 km) via la D177

** Temps indicatifs, sans circulation - Sources : Google Maps, réseau Star



ESPACE DE VENTE :

58, mail François Mitterrand
à Rennes

Du lundi au samedi de 10h
à 12h30 et de 14h à 18h30

Renseignements 7 jours sur 7

0 805 20 15 15*
marignan.immo

*appel non surtaxé

Loi PINEL (1)
Réduction d'impôt

PTZ+ (2)
0%
Prêt à taux zéro +

NF (3)
CERTIFICAT
HABITAT

RT 2012 (4)
Bâtiment basse consommation

(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) et (4) Le programme immobilier est conçu pour répondre aux exigences des certificateurs. Demande de certification en cours.

Marignan Immobilier SAS : RCS Nanterre 438 357 295. Illustrations et photos à caractères d'ambiance. Document non contractuel. Crédits Photos/droits réservés, Shutterstock, M. Philippon. Perspectives : Attik - Architectes Meignan Engesser Péraud - Réalisation : Conceptteam - Février 2019

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

58, mail François Mitterrand
35000 Rennes
marignan.immo