

ST ERBLON



Tandem

De l'appartement à la maison



PROMOTEUR DE VOTRE BIEN



Un cadre de vie agréable dans un site naturel remarquable

Située au Sud de la Métropole et à seulement **une dizaine de kilomètres du centre ville de Rennes**, St Erblon dispose d'un emplacement privilégié pour résider.

Véritable **poumon vert**, la ville de St Erblon est reconnue pour sa **qualité de vie et son patrimoine environnemental préservé**, et attire chaque année de nouveaux habitants.

Les infrastructures scolaires et périscolaires, les commerces, la proximité de grandes zones d'emploi confortent **le bien-vivre de St Erblon : praticité, plaisir, nature et bien-être**.

	À pied		En voiture
	4' Arrêt de Bus		2' Commerces
	5' Ecole		15' Aéroport de Rennes
	5' Centre-ville		20' Rennes



- Commerce
- Boulangerie
- Restauration rapide
- Restaurant
- École
- Maison médicale
- Pharmacie
- Mairie
- La Poste
- Médiathèque
- Aire de jeux
- Chemin piétonnier
- Pôle socio-culturel
- Église
- Parc

La Résidence Tandem

Placé dans le nouveau **quartier nature** des Leuzières à Saint-Erblon, cet ensemble résidentiel saura vous séduire de par sa **qualité architecturale**.

Composé de **2 résidences de 23 et 17 logements** sur 4 niveaux d'une part, et d'un ensemble de **3 maisons** d'autre part, le projet a été conçu de manière à créer un véritable **espace de vie partagé** au centre de ces habitations où se mêlent **lieux de rencontre et de partage et espaces de jeux**, le tout dans un **cadre naturel et verdoyant**.

Vivre au sein de la Résidence Tandem c'est **vivre dans un nouveau quartier**, s'offrir le **confort** d'un logement **bien conçu et bien orienté** qui répond aux **normes énergétiques** en vigueur et profiter d'un **environnement prisé**.



Le mot de l'architecte



« Le premier enjeu du site est de participer à l'identité urbaine d'une entrée majeure de la commune de St Erblon.

Situé à un angle de rue, le projet bénéficie d'une belle visibilité. L'objectif est d'affirmer cette situation importante.

Le second enjeu est de respecter l'échelle du quartier, en imaginant son évolution possible.

Il s'agit d'envisager un lieu à voir et à vivre, pour tous.

Conçu avec l'Atelier de paysage Ker Anna, la solution a été de fragmenter le programme en plusieurs bâtiments, et de les faire cohabiter parmi plusieurs ambiances paysagères (repos, jeux, quotidien...).

Cet équilibre entre volumes et espaces de vie est pensé comme un «paysage» pour lui-même, et pour son environnement immédiat. »

Bâtiment A - 23 logements

Localisé à l'angle de la Rue des Leuzières et de la Rue du Verger, le **Bâtiment A** de la **Résidence Tandem** est composé de **23 logements du T2 au T4**.

Les appartements ont été pensés pour offrir **confort et bien-être**. Leur agencement a été spécialement étudié afin de favoriser **leur fonctionnalité et la luminosité**.

Ainsi, de **belles ouvertures** laissent entrer généreusement la lumière.

Chaque logement profite **d'une terrasse ou d'un balcon ou d'un jardin à usage privatif** qui offrent notamment des vues sur **le coeur d'îlot arboré et paysager**.



Bâtiment A - Sud



Appartement A05

Des appartements aux prestations de qualité



- **Larges baies vitrées** avec **volets roulants électriques** pour une belle luminosité
- **Terrasses, balcons et jardins** pour profiter des expositions Sud et Ouest
- **Salles d'eau équipées** : meuble vasque, sèche serviette, receveur de douche extra-plat et paroi de douche
- **Cuisines équipées et aménagées** pour les T2 et T3
- **WC suspendus**
- Chauffage **individuel au gaz** ou chauffage **électrique**
- **Ascenseur**
- Accès sécurisé par **badge et visiophone**
- **Garages et parkings** privatifs

Bâtiment B - 17 logements

Le **Bâtiment B** de la **Résidence Tandem** est composé de **17 logements**. Les appartements, du **T2 au T4** ont bénéficié d'une **conception optimisée** qui **valorise les surfaces et les volumes**. Les orientations ont été particulièrement étudiées afin que les logements bénéficient d'un **ensoleillement maximal**.

Les **balcons, terrasses et jardins privatifs** permettent à chacun de profiter d'espaces extérieurs généreux.

À l'arrière, la résidence **s'ouvre sur le coeur d'îlot, l'espace de jeux et ses espaces verts** plantés d'arbres, de graminées et d'arbustes...offrant ainsi une **vue agréable** depuis les appartements.

3 Maisons - T4 / T5

Avec leurs **3 ou 4 chambres**, les Maisons Tandem offrent un style de vie agréable **au coeur de la nature**. Conçues et pensées pour les familles, les maisons se veulent **fonctionnelles et accueillantes**. Bénéficiant de **jardins privatifs exposés Sud** dont **l'intimité sera préservée grâce aux clôtures végétales**, c'est l'endroit rêvé pour s'épanouir.

Afin de respecter la **norme RT2012**, les maisons seront équipées de **panneaux photovoltaïques** en toiture comme source **d'énergie renouvelable**.

Des **prestations de qualité** telles que : **meuble double vasque** et baignoire dans la salle de bain, **WC suspendus**, chauffage **individuel au gaz**, garage et place de stationnement, vont participer au **bien-être et au confort de ses occupants**.

Livrées clés en main, prêtes à vivre, **jardins engazonnés et plantés !**



Maisons - Sud

Bâtiment B - Sud



Appartement A22

ÉLIGIBLE
LOI PINEL



Une valeur sûre pour habiter ou investir

Si vous êtes primo acquéreur en résidence principale, bénéficiez du Prêt à Taux Zéro (PTZ) sous certaines conditions de revenus, de secteur géographique, de composition du ménage. Votre banque ou votre courtier sauront vous accompagner dans ces démarches.

Si vous êtes investisseur, réduisez vos impôts en bénéficiant de la loi Pinel. Cette réduction fiscale, en contrepartie de la mise en location de votre bien, est proportionnelle au montant de votre acquisition. Vous pouvez réaliser une estimation en ligne grâce au calculateur de service-public.fr.

PTZ : un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.

Dispositif loi Pinel : le non respect des conditions entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. Visuels non-contractuels. Investir dans l'immobilier comporte des risques.