

SAINT-AVÉ



VILLE ET NATURE - 8, rue du Lavoir
*Habiter en centre-ville,
au calme d'un beau jardin paysager*





L'ADRESSE

La douceur de vivre d'une ville à la campagne, proche de toutes les commodités

Aux portes de Vannes et du Golfe du Morbihan, Saint-Avé offre le parfait équilibre entre dynamisme et qualité de vie. Son patrimoine naturel s'accorde à une vie de village animée, riche de culture, de sports et de partages entre les habitants.

Au cœur de Saint-Avé, « Ville et Nature » permet de vivre un quotidien agréable. À seulement 2 min* à pied du centre-ville, la vie pratique est assurée par un supermarché, des commerces et des services tels que des banques et le bureau de Poste. Chaque dimanche matin, le marché tenu sur la place de l'Hôtel de Ville est l'occasion de parcourir ses étals en quête de produits frais de qualité. Pour les familles, les loisirs sont également au rendez-vous avec l'école de musique, le centre culturel Le Dôme, les salles de sports, le stade et les courts de tennis, rapidement accessibles. Les parents accompagnent les enfants à pied au groupe scolaire Julie Daubié à 200 mètres** ou à l'école privée Notre Dame de Saint-

Avé à 300 mètres**. À ces nombreux avantages s'ajoute la ligne de bus n°4 qui rejoint la gare SNCF de Vannes en 10 min***.

« Ville et Nature » est située rue du Lavoisier, au sein d'un environnement composé de charmantes maisons et de petites résidences contemporaines. À taille humaine, cette nouvelle réalisation s'intègre harmonieusement dans ce cadre résidentiel qualitatif. Elle présente une architecture élégante et un choix de matériaux en accord avec l'esprit des lieux. Ses appartements, soigneusement conçus, dévoilent des espaces de vie confortables et lumineux, généreusement prolongés par un balcon, une terrasse ou un jardin privatif.

*Temps de trajet estimatif à pied. Source Google Maps

**Source Google Maps

***Source Kiceo.fr



Bus
à 2 min*



Mairie
à 2 min*



Commerces
à 2 min*



Ecoles
à 3 min*

L'ARCHITECTURE

Un style contemporain et une élégance discrète dans un cadre privilégié



« Ville et Nature » respecte l'environnement pavillonnaire du cœur de ville Avéen. La disposition de la résidence, organisée en L, favorise les meilleures orientations tout en réduisant les vis-à-vis.

D'inspiration contemporaine, les façades sont parées d'un enduit blanc lumineux, ponctué de pierres naturelles et de garde-corps métalliques gris anthracite aux motifs floraux. Les attiques, en retrait, sont quant à eux parés de zinc, un matériau de qualité pérenne.

Côté rue du Lavoir, l'architecture a fait l'objet d'un travail tout particulier pour offrir une lecture raffinée

et équilibrée aux regards. Des retraits judicieusement dessinés dans la façade signalent le hall d'entrée.

À l'angle Sud/Ouest de l'immeuble, une esplanade végétalisée a été aménagée afin de préserver l'intimité des appartements qui disposent d'une grande terrasse en rez-de-chaussée. Elle s'accorde tout naturellement aux jardins privés de la résidence, protégés des regards par des haies végétales.



Architecture
contemporaine



Réalisation
entièrement
close



Jardin
arboré

LES PRESTATIONS DE GRAND CONFORT

LES PARTIES COMMUNES

- Hall d'entrée décoré de grès cérame, revêtements muraux décoratifs, miroir et appliques murales (selon projet de l'architecte).
- Paliers et circulations avec moquette au sol, murs avec revêtements muraux acoustiques.
- Eclairage automatique des paliers par détecteur de présence.
- Ascenseur Otis* avec cabine décorée d'un miroir, desservant chaque étage, y compris le parking sous-sol.

LES FINITIONS

- Revêtement de sol vinylique Gerflor* dans toutes les pièces.
- Peinture blanche dans toutes les pièces.
- Portes intérieures laquées avec poignées finition nickel satiné.
- Menuiseries extérieures en PVC avec double vitrage. Portes-fenêtres des séjours ouvrant à la française.
- Faïence murale Saloni* dans la salle de bains au droit de la baignoire.

- Salle de bains aménagée avec un meuble vasque, mitigeurs Grohe*, miroir, applique lumineuse, baignoire.
- Lave-mains dans les toilettes à partir du 3 pièces (selon plans).
- Placards avec portes coulissantes (selon plans).

LA PERSONNALISATION

- Revêtements vinyliques, faïences (nombreux coloris au choix dans la gamme Promogim).
- Possibilités d'options selon l'avancement des travaux.



L'ISOLATION ET LE CHAUFFAGE

- Isolation thermique et phonique : menuiseries extérieures en PVC avec double vitrage et volets roulants.
- Chauffage assuré par des chaudières individuelles gaz, radiateurs en acier Radson*.
- Production d'eau chaude assurée par les chaudières individuelles.

LA SÉCURITÉ

- Hall d'entrée protégé par un sas avec digicode et vidéo-phone relié à chaque appartement.
- Portes palières à âme pleine, équipées d'une serrure multipoints et de paumelles anti-dégondage. Seuils à la Suisse.
- Parking sous-sol avec porte d'accès principal télécommandée.
- Ascenseur protégé par contact à clé ou par un lecteur de badge pour l'accès au sous-sol.
- Volets roulants sur toutes les ouvertures**.

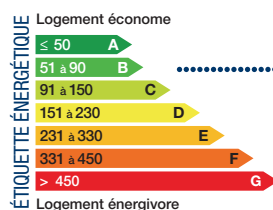
* Les marques peuvent être modifiées avec des références similaires.

** Sauf sur les petits châssis.



Dans une perspective de développement durable, la nouvelle réglementation thermique 2012 fixe une consommation conventionnelle moyenne d'énergie primaire de référence annuelle, conformément à la loi Grenelle II. Elle répond au besoin de confort tout en limitant la consommation maximale d'énergie primaire, pour le chauffage, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage des locaux.

- Prise en compte, en amont du projet, des dimensions architecturales (forme, compacité, orientation et organisation des ouvertures du bâtiment), bioclimatiques (intégration des apports solaires et préservation du confort d'été), techniques et économiques.
- Isolation des toitures, parois et limitation des déperditions thermiques.
- Choix de matériaux et d'équipements performants.
- Réduction des consommations énergétiques par rapport aux précédentes réglementations thermiques.



VILLE ET NATURE

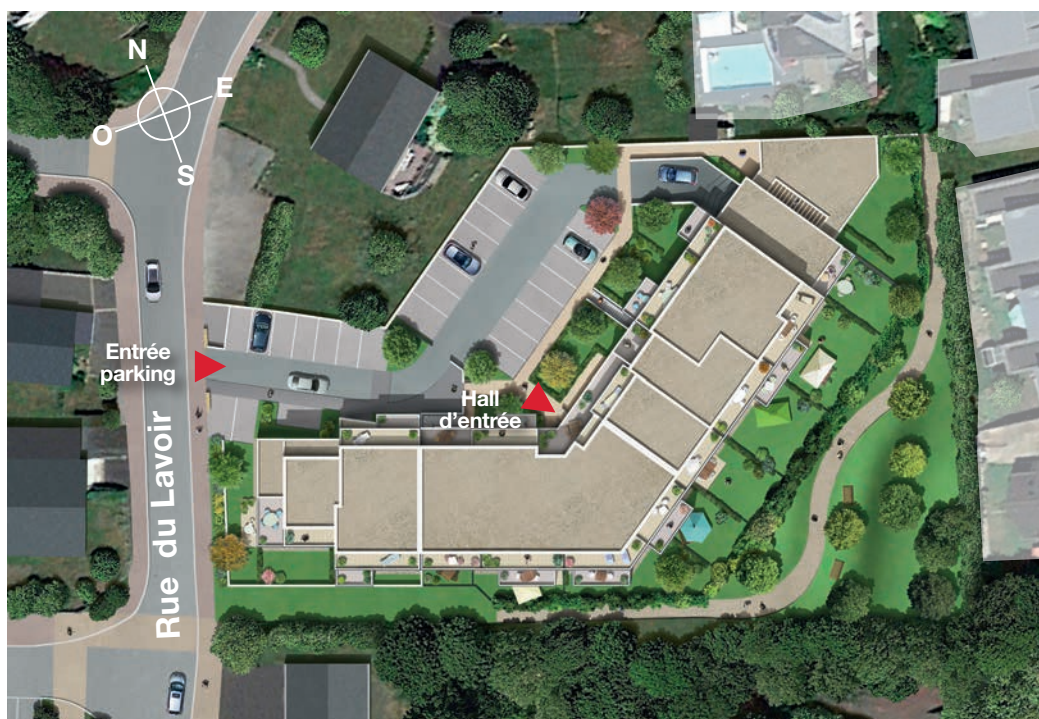
Consommation énergétique en kWh/m²/an en énergie primaire.

Ce classement est donné à titre indicatif. Il ne peut en aucun cas se substituer à la réalisation du diagnostic de performance énergétique de chaque appartement qui sera réalisé par un organisme spécialisé.



LE CADRE DE VIE

Un confort unique
à apprécier au quotidien



Illustrations libre à caractère d'ambiance, aménagements extérieurs, façades et couleurs non contractuels

Close et sécurisée, « Ville et Nature » est un véritable écrin pour ses résidents. Les piétons et les voitures accèdent depuis la rue du Lavoir, par une voie semi-piétonne longeant le bâtiment. Le hall, sécurisé par un digicode et un vidéophone, dessert ensuite les appartements.

Chaque appartement bénéficie de plans soignés, composant des intérieurs fonctionnels et agréables à vivre. Au sein du séjour, disposant d'une cuisine ouverte, la convivialité est chaque jour au rendez-vous... tout comme la lumière, invitée par la baie vitrée. Pour un bien-être quotidien, tous les logements sont prolongés par un balcon, une terrasse ou un jardin privatif.

Aux beaux jours, ces espaces de vie extérieurs sont propices à s'installer pour partager un instant de détente tout en appréciant le calme ambiant.

Les chambres sont quant à elles bien séparées de la pièce principale. Les prestations, spécialement retenues pour leur qualité, garantissent un confort durable.

La résidence dispose enfin de places de parkings en extérieur et en sous-sol permettant de stationner les véhicules en toute sécurité.



Parking
sous-sol



Local
à vélos



Digicode
Vidéophone

DES RÉFÉRENCES RÉGIONALES RECONNUES

Une implantation locale forte

Promogim sélectionne l'emplacement de ses résidences selon des critères exigeants : proximité des commerces, des écoles et des transports, présence d'espaces verts... autant d'éléments qui améliorent la qualité de vie. Promogim attache une grande importance à la qualité de ses architectures, qu'elles soient classiques ou contemporaines.

Les espaces intérieurs font l'objet de la même recherche de qualité : plans fonctionnels, prestations soignées...

Quant aux aménagements extérieurs, ils prévoient souvent des espaces paysagers agrémentant le cadre de vie.

Promoteur-constructeur visionnaire, Promogim traduit son engagement global et durable en matière de qualité avec des résidences répondant à des normes de plus en plus élevées en matière d'environnement et d'économie d'énergie telle que la Règlementation Thermique RT 2012.

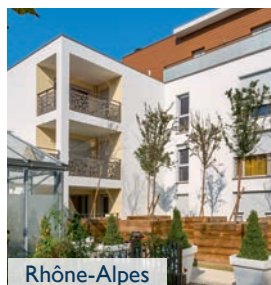


DES RÉFÉRENCES NATIONALES PÉRENNES

Une dimension nationale

Avec à son actif plus de 100 000 logements réalisés, Promogim, spécialiste de l'immobilier résidentiel en France depuis 50 ans, démontre son savoir-faire et son expérience en s'appuyant sur huit directions régionales expérimentées.

Partenaire solide et fiable grâce à d'importants capitaux propres, Promogim, c'est aussi la sécurité financière d'une cotation exceptionnelle, une garantie financière d'achèvement des travaux, des assurances biennales et décennales sur les constructions.



CRÉATEUR DE BELLES RÉSIDENCES

- **Vous êtes sûr de trouver une belle adresse** parmi plus de 100 résidences en France, grâce à des emplacements soigneusement sélectionnés.
- **Vous profitez d'un beau rapport qualité - prix** tout en bénéficiant de nos prestations de qualité, à découvrir dans nos appartements décorés.
- **Vous rencontrez un interlocuteur dédié** qui vous accompagne de la recherche de financement jusqu'à la livraison de votre bien.
- **Vous bénéficiez de l'expertise du 1^{er} groupe** de promotion immobilière indépendant et 100% résidentiel depuis 50 ans.



ESPACE DE VENTE

**19, rue Thiers
56000 Vannes**

Ouvert vendredi et samedi
de 10h à 12h30 et de 14h à 19h.
Mardi, mercredi et jeudi de 14h à 19h.
Fermé dimanche et lundi.



Bus
à 2 min*



École
à 3 min*



Commerces
à 2 min*



Marché
à 2 min*



Mairie
à 3 min*



Bibliothèque
à 800 mètres**

LA VIE QUOTIDIENNE

- Commerces de proximité (pharmacie, boulangerie, banques...) et supermarché Utile à 2 min*.
- Marché hebdomadaire à 2 min*
- École maternelle et primaire Julie Daubié à 3 min*, école privée Notre-Dame de Saint-Avé à 4 min* et collège Notre-Dame à 8 min*
- Mairie à 3 min*, bureau de Poste à 4 min*.

LES DÉPLACEMENTS

- Arrêt de bus « Saint-Avé Mairie » à 2 min*, ligne 4 vers la gare SNCF de Vannes en 10 min***.
- En voiture, accès à la D767 à 3 km, vers Vannes en 10 min**.

LES LOISIRS

- Centre culturel Le Dôme à 500 m**, école de musique à 200 m**, espace Jean Le Gac à 900 m**.
- Complexe sportif à 550 m** (tennis, stade, gymnase)

*Temps de trajet estimatif à pied. Source Google Maps

**Source Google Maps

***Source Kiceo.fr

02 36 81 56 56

PLUS DE 100 ADRESSES PARTOUT EN FRANCE
PROMOGIM.FR