



**CLOS
VALVER**

SAINT-MALO

SAINT-MALO, LE JOYAU DE LA CÔTE D'ÉMERAUDE



UNE CITÉ À VIVRE

Depuis quelques années, l'agglomération a pris une nouvelle dimension et s'est renouvelée sur le plan commercial et industriel pour apporter une grande qualité de vie à ses habitants. Avec sa gare TGV, située au cœur de la ville, il est facile pour les résidents comme pour les vacanciers de se rendre en 2h15 à Paris et en 35 mn à Rennes.

D'agréables équipements culturels et sportifs, comme la Grande Passerelle, pôle culturel et

médiathèque, le conservatoire de musique et de danse, les théâtres, les cinémas, l'hippodrome, les musées, et aussi les nombreux festivals et événements sportifs et culturels, comme la Route du Rhum, la Transat Québec-Saint-Malo, Quai des Bulles, la Route du Rock, agrémentent le quotidien des malouins.

La cité balnéaire offre avec plus de 11 kilomètres de plage et son patrimoine de légende, un décor d'exception, imprenable.



SAINT-MALO EN CHIFFRES

.....



16 plages



TCV direct
Rennes-Paris



50 000
habitants



51 établissements
d'enseignement



7 500 entreprises
sur l'agglomération

*Depuis toujours,
cité corsaire,
port de plaisance,
thermes marins,
courses nautiques,
plages de sables blancs,
Saint-Malo est
le rendez-vous de tous
les rêves. Notamment
celui d'habiter
une grande ville,
en bord de mer.*



UNE SITUATION PRIVILÉGIÉE À L'ENTRÉE DE SAINT-MALO

La résidence CLOS VALVER se compose de seulement 29 logements répartis en 3 bâtiments, articulés autour d'un jardin paysagé clos de murs en pierres, où trônent 2 majestueux cèdres.

Les accès à la résidence se font par la rue René Godest avec le portail d'entrée piéton du style des anciens manoirs qui redevient l'axe majeur de la résidence. La voie de circulation intérieure dessert le sous-sol sécurisé abritant les stationnements. Un local vélo indépendant complète l'ensemble de la propriété.

UN VÉHICULE PARTAGÉ

Un véhicule électrique en autopartage est mis à disposition des résidents afin de faciliter des déplacements sobres et éco-responsables. Un parking avec borne de recharge électrique lui est dédié.





APPARTEMENTS
MAISONS DE VILLE
DU T2 AU T5

« Ce cadre de vie, articulé autour d'espaces verts paysagers centraux, propice à la quiétude, invite au bien-être et à l'épanouissement. »



UNE RÉSIDENCE ÉLÉGANTE ET INTIMISTE dans un beau jardin

L'ESPRIT MANOIR

L'architecture est fortement inspirée par le style du domaine voisin de la Guimerais, avec un mur d'enceinte clos en pierres de pays, son petit parc paysagé, des façades en pierres et briquettes ainsi que sa tourelle. Le projet prévoit la réhabilitation d'une longère en pierre située à l'Ouest.

Le bâtiment principal, érigé au cœur de la résidence, reprend le principe de composition de certaines gentilhomnières (propriétés de caractère) venant encadrer le chemin d'accès avec son portail de style.

Il s'inspire par son dessin, des codes architecturaux qui caractérisent les manoirs anciens, telles les deux ailes symétriques en avancée et sa toiture d'inspiration Mansart.

Un habile jeu de volumes, de proportions, de matériaux et des teintes, ainsi que la variété des orientations et des inclinaisons de toiture lui confèrent un caractère unique. Ses lignes sobres et ciselées, tout en élégance, rappelle l'esprit des malouinières d'antan.



Maquette à 360°
www.promo-ouest-immobilier.com



UN INVESTISSEMENT DE QUALITÉ

La certitude d'un investissement patrimonial pérenne de qualité. CLOS VALVER est éligible au dispositif défiscalisant LOI PINEL

Investir dans l'immobilier comporte des risques. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

ÉLIGIBLE
LOI
PINEL

UNE IMPLANTATION JUDICIEUSEMENT PENSÉE

L'îlot central (A) composé d'appartements du T2 au T5, desservi par un ascenseur, jouira de généreux espaces extérieurs : balcons, terrasses ou jardins privatifs paysagers.

Un second îlot indépendant (B) dévoilera côté ouest, 4 maisons de ville, du T2 au T5, bénéficiant chacune d'une terrasse ainsi que d'un jardin abrité, idéalement exposés.

Enfin, le dernier îlot (C) révélera 6 appartements duplex du T1bis au T4.

DE BELLES PRESTATIONS

DANS LES PARTIES COMMUNES

- Hall d'entrée avec plafond acoustique, conçu et décoré par l'architecte Olivier Chevreuil
- Ascenseur desservant tous les niveaux y compris le sous-sol
- Sous-sol sécurisé accessible par porte automatique télécommandée
- Éclairage par détecteur de présence

DANS LES APPARTEMENTS

- Portes intérieures avec parement décoratif
- Volets roulants électriques sur menuiseries extérieures en aluminium**
- Placards aménagés*
- Pré-équipement fibre optique
- Kitchenette aménagée et équipée pour les T2*
- Salles de bains équipées de meuble vasque, grand receveur de douche avec paroi et faïence toute hauteur grand format
- WC suspendus avec lave-mains***
- Au sol, carrelage pour les pièces humides et revêtement parquet ou parquet contrecollé pour les séjours et les chambres**
- Chauffage individuel pour tous les logements avec thermostat d'ambiance programmable***.
- Balcon, loggia ou terrasse***
- Jardin privatif clos et paysagé***

* selon descriptif,

** selon typologie,

*** selon plan

Les performances énergétiques de la résidence : Uniquement pour bâtiments A & C





APPARTEMENTS
MAISONS DE VILLE
DU T2 AU T5



6 plages à proximité :

- Plage du Rosais
- Plage des Fours à Chaux
- Plage des Corbières
- Plage Solidor
- Plage des Bas Sablons
- Plage des Saints-Pères



2 zones commerciales



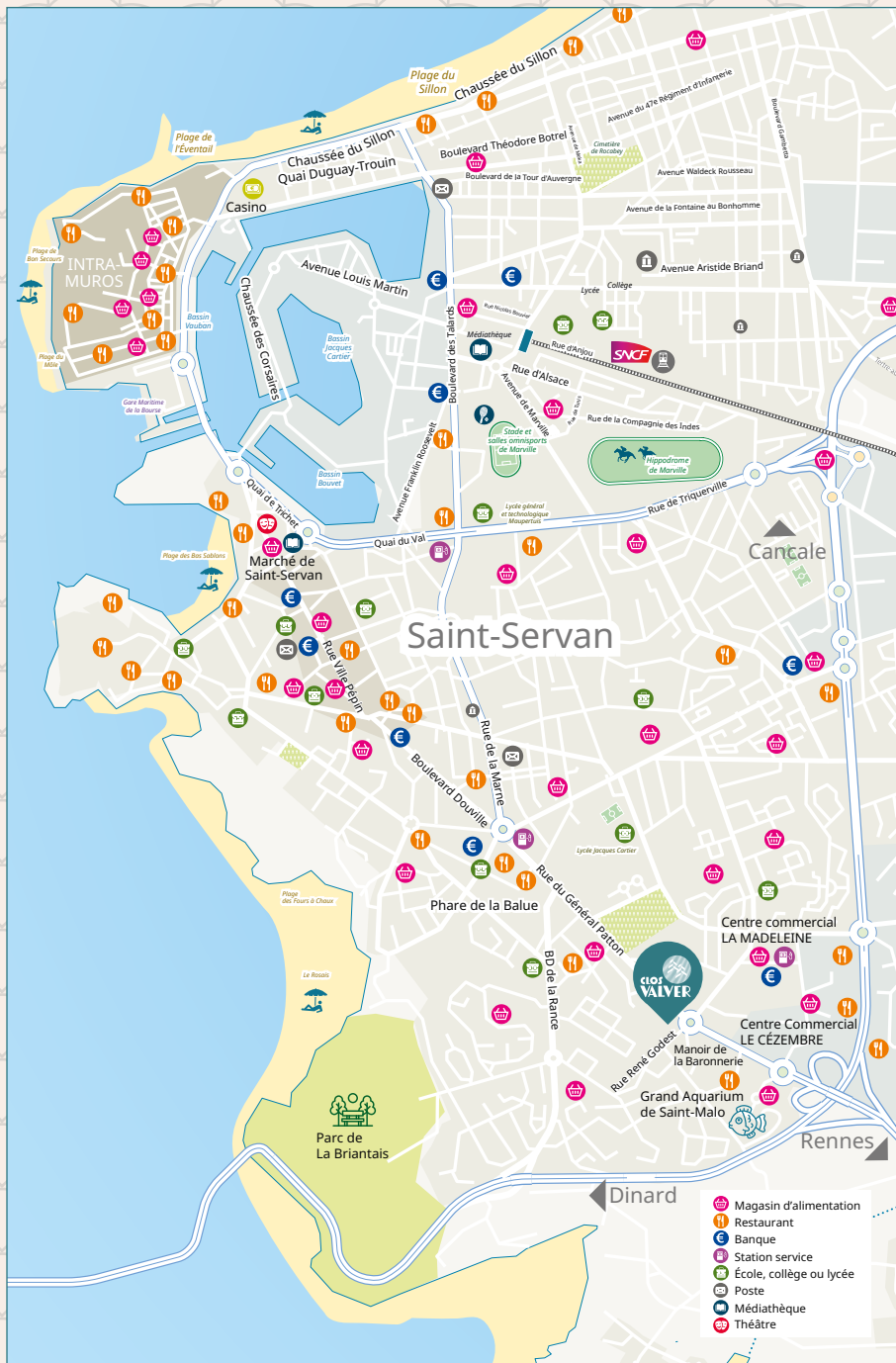
Parc de la Briantais



Accès direct 4 voies
direction Rennes
ou Dinard



Le Grand Aquarium
de Saint-Malo



LE QUARTIER LORETTE-BRIANTAIS

*ou comment associer les plaisirs de la ville
à ceux d'une cité balnéaire.*

Située à l'entrée de Saint-Malo, à proximité du centre commercial La Madeleine et de la 4 voies Rennes-Saint-Malo, CLOS VALVER est agréablement situé dans un lieu de vie pratique et séduisant. Le quartier Lorette-Briantais, connu pour son magnifique parc paysagé de 27 hectares, domine la mer et l'embouchure de la Rance. De la résidence, on descend en 5 minutes à travers de charmantes ruelles vers le cœur de Saint-Servan. Le centre très prisé des malouins est animé par plus de 200 boutiques et restaurants, son marché bihebdomadaire, la cité historique d'Aleth et le port de plaisance. On profite au choix des 6 plages, proches de CLOS VALVER, avec une vue imprenable sur Dinard ou les remparts de la cité corsaire, Intra-Muros.



DMSX • 01/23 - Document publicitaire non contractuel - Illustrations intérieures et extérieures : Epsilon 3d, réalisées à partir de documents de l'architecte, éléments d'ambiance non compris. Libre interprétation de l'artiste. Architecte : Olivier Chevreuil. Tenues des balcons et façades pouvant évoluer en fonction des définitifs de l'architecte. Environnement provisoire, susceptible de modifications. Schéma de situation indicatif avec positionnement, approche des équipements. Les renseignements donnés dans ce document sont indicatifs et ne sauraient se substituer à ceux indiqués dans le contrat de réservation. Crédits photos & illustrations : Alexandre Lamoureux, Manuel Clauzier, Valéry Jonchery, istockphoto.