



Terre  
Malouine  
SAINT-MALO

UNE RÉSIDENCE À VIVRE  
AU CŒUR DU QUARTIER HIPPODROME

BATI-ARMOR

BÂTISSEURS D'AVENIR

L A M O T T E





# Bienvenue en Terre Malouine



## DYNAMISME ET QUALITÉ DE VIE

Cité corsaire, capitale de la mer et joyau touristique, Saint-Malo offre un cadre de vie incomparable.

La côte sauvage, la baie du Mont-Saint-Michel, la cité historique intra-muros, les kilomètres de plages de sable fin, les chics quartiers commerçants, le port et les marchés...

Tout en conservant son authenticité, la ville a su s'ouvrir à l'ère moderne.

Elle peut compter sur un dynamisme économique et un rayonnement sportif et culturel.

## UNE BELLE ADRESSE AU CŒUR D'UN QUARTIER D'AVENIR

La résidence est située au 11, 29, 31 rue de l'Étrier dans un quartier résidentiel complètement renouvelé.

L'emplacement est idéal, à l'intersection des pôles historiques (Intramuros et St-Servan) et à proximité immédiate de la gare.

Vous êtes à quelques minutes de la plage des Bas Sablons et de la grande plage du Sillon.

## COMMERCES, TRANSPORTS ET ÉCOLES À 2 PAS


Le quartier est très bien desservi en transports, avec en particulier la très pratique ligne 2.


Une nouvelle offre de commerces (supérette, boulangerie, pharmacie) s'installe et complète ainsi le quartier.


Les nombreux établissements scolaires, de la maternelle au lycée, tout proches ou facilement accessibles, plaisent aux familles.


## A PROXIMITÉ DE TOUT


 **SNCF Gare TGV**  
> 12 minutes à pied

 **Écoles** primaires proches, collèges et lycées à pied ou en bus

 Commerces et **supérettes** au pied des résidences

 À deux pas d'un arrêt de **Bus** (n° 2 et 9)

 **2 centres commerciaux** à moins de 2 km

 **Marché de Saint-Servan** mardi et vendredi > 17 minutes à pied

**Marché de Rocabey** mercredi et samedi > 19 minutes à pied

 **Les Bas-Sablons:** plage et port de plaisance > 18 minutes à pied

 **Centre historique Intra-muros** (porte St-Vincent) > 30 minutes à pied (12 min en bus)



# Élégante Terre Malouine



## VOTRE APPARTEMENT DU T1 AU T4

Terre Malouine est composée de 82 appartements.

T1	T2	T3	T4
1	27	43	11

Une charmante malouinière à l'intérêt patrimonial est conservée dans le projet.

Chaque bâtiment dispose de son hall d'entrée indépendant et de son ascenseur.

Les accès piétons et véhicules se font par la rue de l'Étrier.

Les résidents bénéficient de places de stationnement et de nombreux locaux à vélos

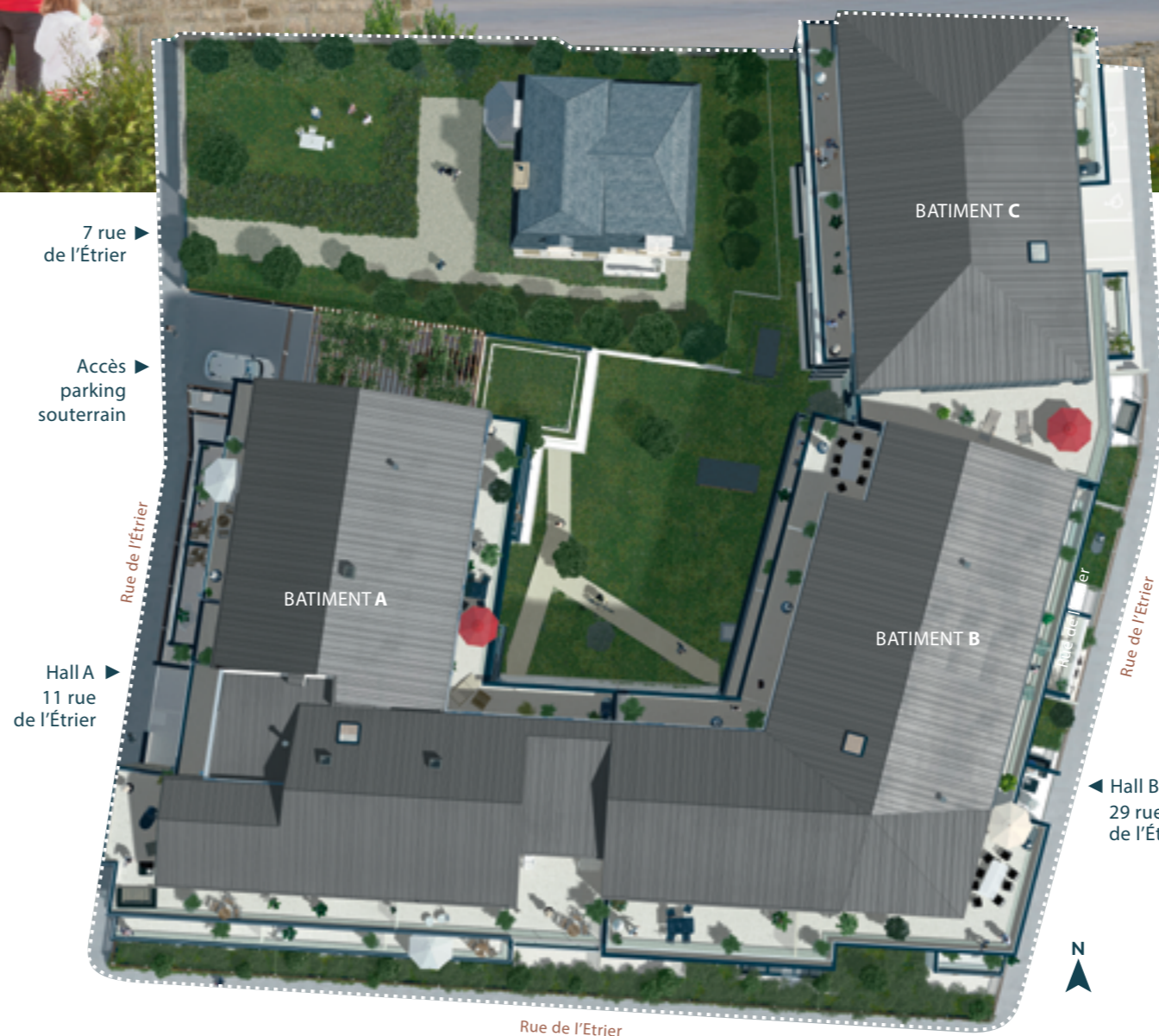
## UNE ARCHITECTURE SOIGNÉE

Terre Malouine est une belle résidence urbaine à l'architecture contemporaine.

Le style est distingué. Les façades sont élégantes et travaillées : la pierre de parement s'accorde avec les enduits blancs ou gris silex et les menuiseries noires. Elles sont habillées de brise-soleil et de pare-vues en vitrage opalescent sur structure métallique.

## UN JARDIN PAYSAGER

Les résidents disposent d'un îlot central arboré, aménagé en jardin paysager commun. Il est composé de tilleuls argentés, de magnolias et d'orangers du Mexique, entourés d'aires d'engazonnement.



4 places de  
stationnement

“ Terre Malouine - mot de l'architecte

◀ Hall C  
31 rue  
de l'Étrier

Dans le quartier de l'hippodrome, nous avons conçu un ensemble résidentiel ouvert sur la ville, avec de larges espaces extérieurs baignés de soleil.

A proximité immédiate d'une très belle malouinière, la qualité des matériaux employés avec la présence de la pierre et du zinc, de grandes ouvertures, et un jardin paysager, assurent une intégration réussie au cœur du quartier.

Notre projet attache une attention particulière à l'ensemble des espaces : à l'image des volumes finement dessinés rythmant les façades sur rues par leurs matérialités, les volumes intérieurs vous accueillent dans une ambiance contemporaine et soignée.

Agence Golhen Associés  
V. Le Moan & L. Mouisset

”





# Agréable Terre Malouine

## DES APPARTEMENTS ÉLÉGANTS, LUMINEUX ET CONFORTABLES

- La majorité des appartements offrent soit un balcon, une terrasse ou un jardin privatif
- Grandes baies vitrées et larges balcons et terrasses
- Menuiseries bicolores (gris à l'extérieur, blanc à l'intérieur)
- Des placards aménagés
- Une solution vidéophone intégrée avec portier vidéo, contrôle d'accès et surveillance RT 2012
- Commandes électriques des volets roulants des pièces de vie
- Portes de distribution intérieures au décor matricé avec béquillage en aluminium et rosace

## DES PRESTATIONS INTÉRIEURES DE QUALITÉ

- Sols : parquet stratifié dans les séjours, chambres et dégagement
- Carrelage et faïence dans les pièces d'eau
- Salle de bains aménagée avec un meuble vasque, miroir et bandeau lumineux, radiateur sèche-serviettes
- WC suspendu
- Peinture blanche murs et plafonds
- Chauffage gaz individuel pour les T3/T4  
Chauffage électrique sur les T1/T2
- T1 et T2 équipés de kitchenette
- Porte palière avec serrure 3 points



### “ Le mot du paysagiste

Au coeur du projet, le jardin central compose une mosaïque de couleurs et de textures. Ce jardin calme est un havre de verdure que les résidents traversent jusqu'au local vélo.

En façade Sud, Est et Ouest, des massifs fleuris aux couleurs chatoyantes sont plantés dans le prolongement des terrasses. Quelques petits arbres aux floraisons printanières et estivales ponctuent les jardins.

Au nord, le jardin de la malouinière est repensé pour composer un jardin paysager. Des chênes verts en rideaux, des arbustes et de petits arbres préservent l'intimité des résidents.

**Fabienne COURTOIS**  
Paysagiste DPLG - INEX saint Malo

”





POUR PLUS D'INFORMATIONS :  
**02 52 07 08 10**

**Terre Malouine est  
une co-réalisation  
Lamotte et Bati-Armor**

LAMOTTE  
10 Rue Théodore Monod  
35400 SAINT-MALO  
[www.lamotte.fr](http://www.lamotte.fr)

BATI ARMOR  
Espace de Vente  
9, Rue Nicolas Bouvier  
35400 SAINT-MALO  
[www.batiarmor.fr](http://www.batiarmor.fr)

Découvrez  
la maquette 3D sur :  
[www.batiarmor.fr](http://www.batiarmor.fr)  
[www.lamotte.fr](http://www.lamotte.fr)

## UNE OPPORTUNITÉ POUR INVESTIR OU DEVENIR PROPRIÉTAIRE

### LOI PINEL

- Bénéficiez d'une réduction d'impôt
- Louez à vos enfants ou parents sur une durée flexible: 6, 9 ou 12 ans
- Bénéficiez de taux de réduction d'impôt variant en fonction de la durée de l'investissement: 12% pour un engagement de 6 ans, 18% pour un engagement de 9 ans et 21% pour un engagement de 12 ans

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

### TVA 5,5%

- Bénéficiez d'une TVA à taux réduit sous conditions de ressources

Investir dans l'immobilier comporte des risques.

**LAMOTTE**

**BATI-ARMOR**  
BÂTISSEURS D'AVENIR