

VOTRE RESIDENCE AUX PORTES DE RENNES

# BOCAGES

VEZIN-LE-COQUET • RENNES



BATI-ARMOR

BÂTISSEURS D'AVENIR

# Veizin-le-Coquet

AU COEUR DE RENNES MÉTROPOLE



GARE DE RENNES



RÉPUBLIQUE



RENNES MÉTROPOLE



MAIRIE



LE PARC DE BOARÉ



LA PLACE CENTRALE

## Rennes en quelques chiffres

<p><b>1<sup>ÈRE</sup> VILLE</b> FRANÇAISE D'EUROPE POUR LE BIEN VIVRE (ÉTUDE COMMISSION EUROPÉENNE)</p>	<p><b>69000</b> ÉTUDIANTS</p>	<p><b>1h25</b> DE PARIS EN TGV</p>
<p><b>1<sup>ÈRE</sup> POSITION</b> DES VILLES OÙ IL FAIT BON VIVRE (SOURCE SE LOGER.COM 2021)</p>	<p><b>2</b> LIGNES DE MÉTRO</p>	<p><b>3000</b> ENTREPRISES SECTEUR NUMÉRIQUE</p>

## Veizin-le-Coquet à 5 min de Rennes

Situé à 3 km à l'ouest de Rennes, en bordure ouest de la Technopôle Atalante-Champeaux et des universités, Veizin-le-Coquet est reconnu par sa proximité avec Rennes.

Veizin-le-Coquet bénéficie d'une belle ambiance résidentielle, d'un fort dynamisme économique local et d'une attractivité croissante.

“ Veizin-le-Coquet propose à ses habitants : écoles, commerces, professionnels de santé, parcs arborés, équipements sportifs et culturels. ”

**ACCÈS DIRECT À LA ROCADE EN 3 MIN**  
Universités, CHU, ZI, Roazhon Parc

**TRAMBUS**  
Toutes les 7min

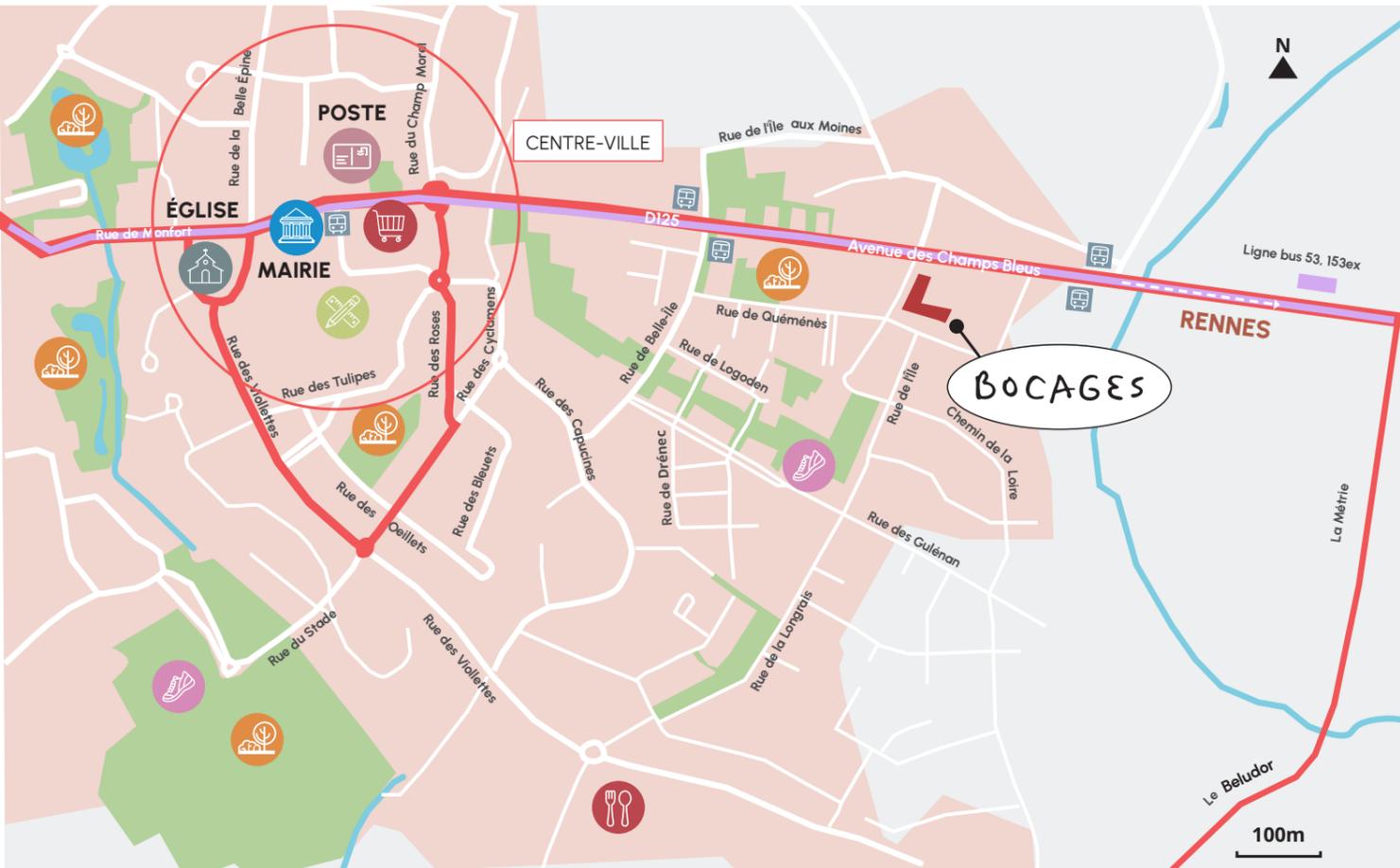
**BUS RÉSEAU STAR**  
3 lignes vers Rennes :  
53 - 76 - 227

**RÉSEAU EXPRESS VÉLO SÉCURISÉ**  
Vers Rennes

# Bocages,

ENTRE COMMERCES DE PROXIMITÉ ET NATURE

3 Impasse de la Tramabonnière



PHARMACIE - BANQUE



MEDIATHÈQUE



FLEURISTE



SUPÉRETTE



LA POSTE



MARCHÉ



COMPLEXE SPORTIF

## Un lieu de vie idéal aux multiples avantages

- Un quartier résidentiel neuf
- Un paysage environnant verdoyant
- À 800 m du cœur de ville et des commerces

## TOUS COMMERCES ET SERVICES À PROXIMITÉ

### Commerces

- Supérette, poste, banque, presse,...
- Tous les mardis matin et vendredis après-midi jusqu'à 20h30 se tient un marché

### Santé

- Pharmacies, cabinet médical

### Culture et sport

- Médiathèque, centre culturel Le Temple
- Complexe sportif
- Vie associative dynamique

### Enfance

- Ecoles primaires et maternelles
- Espace multi-accueil petite enfance

## UNE MOBILITÉ FACILE

- Accès directe à la rocade Ouest (Fac, CHU, Zones d'activités)
- Liaison bus vers Rennes - République (ligne 53 et 153 ex)
- Réseaux express Vélo via Rennes
- À 10 min. de la station de métro JF Kennedy
- À 20 min de la Gare de Rennes et de l'aéroport de Saint-Jacques

## A DÉCOUVRIR

- Nombreux espaces verts, Parc du Rosais, Parc Boaré à 200 m
- Promenade le long de la flume



# Bocages, une résidence

AU COEUR D'UN PAYSAGE BOCAGER

| Votre appartement du T2 au T4



Appartements lumineux aux doubles orientations



Espaces extérieurs généreux, jardin, balcon ou terrasse



Aménagement paysager de qualité



Parkings en sous-sol et/ou places aériennes



Local à vélos clos et sécurisé

**RE 2020**  
SEUIL 2025

Une résidence à haute performance énergétique

# Bocages, une belle opportunité

POUR HABITER OU INVESTIR !



## Le mot de l'architecte

« C'est dans un écrin de verdure préservé, à l'entrée de Vezin-le-Coquet, que la Résidence BOCAGES s'installe. De grands arbres existants forment une haie bocagère qui vient protéger les deux bâtiments.

Les logements bénéficient de larges ouvertures et d'espaces extérieurs généreux qui permettent aux habitants de profiter de la beauté naturelle de ce lieu.

Au dernier niveau, des volumes évoquant la silhouette de maisons, viennent dessiner une ligne de toiture dentelée animant l'horizon.»

Agence O+P Architectes

## Le mot du paysagiste

« Le programme bénéficie des traces du passé, une haie bocagère, une zone humide, mais aussi l'implantation d'une nouvelle végétation luxuriante.

Cet écrin de nature assure l'intimité des logements tout en proposant une placette centrale propice à la convivialité et un jardin intimiste pour la détente.

Les ambiances végétales évoluent au rythme des saisons. Des essences mellifères et comestibles, ainsi que des dispositifs d'accueil pour la faune (nichoirs, pierriers,...) sont privilégiés pour favoriser la biodiversité. »

Angèle COUZIC

Paysagiste concepteur DPLG Atelier Ker Anna

## Optez pour un appartement bas carbone

UNE RÉSIDENCE  
**RE 2020**  
SEUIL 2025

### LES +

- Une consommation énergétique maîtrisée
- Une isolation thermique renforcée
- Une meilleure protection contre les nuisances sonores
- Un air intérieur plus sain
- Des matériaux de construction plus performants et durable



## Vos avantages investisseurs

### LES +

- Réduction fiscale avantageuse
- Frais de notaires réduits
- Constitution d'un patrimoine
- Création d'une rente pour la retraite

\*Bénéficier de taux de réduction d'impôts variant en fonction de la durée de l'investissement :

- 12% pour un engagement de 6 ans
- 18 % pour un engagement de 9 ans
- 21 % pour un engagement de 12 ans

Pour toutes signatures d'actes avant le 31/12/2024. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. Investir dans l'immobilier comporte des risques.

ÉLIGIBLE  
**PINEL+**  
RÉDUISEZ  
VOS IMPÔTS  
JUSQU'À 21%\*

# Des appartements confortables

DES PRESTATIONS DE QUALITÉ



## Notre engagement qualité de vie au quotidien

- Appartements lumineux
- Espaces extérieurs généreux
- Plans fonctionnels

### LA PÉRENNITÉ DES FAÇADES

- Revêtement extérieur : enduit lisse blanc et bardage ardoise en attique
- Menuiseries extérieures en aluminium et volets roulants motorisés
- Garde-corps vitré

### UNE QUALITÉ DE VIE

- Résidence sécurisée par contrôle d'accès
- Ascenseur
- Vidéophone couleurs
- Parking sous-sol et parking extérieur
- Local à vélos

### DES PRESTATIONS INTÉRIEURES DE QUALITÉ

- Parquet stratifié dans les séjours, cuisines, chambres et dégagements
- Peinture blanche murs et plafonds
- Chauffage : production d'eau chaude depuis la pompe à chaleur collective
- Salle de bains aménagée : baignoire ou douche avec receveur extra plat, paroi de douche, robinetteries thermostatiques, meuble vasque avec miroir et éclairage, sèche-serviettes
- Carrelage et faïence toute hauteur au droit des équipements, sur l'ensemble des murs de salle de bain
- Placards aménagés
- WC suspendus



# BOCAGES

VEZIN-LE-COQUET • RENNES

RENSEIGNEMENTS

02 99 35 35 90

[commercial@batiarmor.fr](mailto:commercial@batiarmor.fr)

[www.batiarmor.fr](http://www.batiarmor.fr)



**BATI-ARMOR**

BÂTISSEURS D'AVENIR

75, rue de l'Alma - 35000 Rennes \* Tél. 02 99 35 35 00 - Fax 02 99 35 51 49 \* E-mail : [contact@batiarmor.fr](mailto:contact@batiarmor.fr)  
RCS Rennes 503 365 397 - [batiarmor.fr](http://batiarmor.fr)