

La Villa d'Annelise

- Châteaubourg -

REED
Immobilier & Territoires







Châteaubourg

une ville enchantée...

Rennes,

la dynamique

Souvent présentée comme la « capitale » de la Bretagne, la ville de Rennes abrite une activité florissante, et ce dans de nombreux domaines. Avec son aire urbaine qui couvre près de 700 000 habitants, un bassin économique qui concentre 300 000 emplois et près de 39 930 entreprises, Rennes est une des métropoles les plus dynamiques de France.

La métropole accueille également une activité sportive soutenue avec 50 000 licenciés de diverses disciplines ainsi qu'une forte présence associative. Les événements culturels sont très présents et réputés comme, notamment, les fameuses « Transmusicales ».

Accessible, connectée et innovante, la ville de Rennes abrite le plus grand pôle d'enseignement supérieur du Grand Ouest, avec deux grandes universités, 17 grandes écoles et plus de 60 000 étudiants.







Châteaubourg,

Entre attractivité économique...

La commune de Châteaubourg se trouve dans une dynamique économique importante. Idéalement située à 25 minutes de Rennes, traversée par La Vilaine, la RN 157, et à seulement 15 minutes de Vitré, la ville s'est urbanisée tout en gardant un côté rural bien présent. Elle s'affirme en tant que pôle économique d'appui du bassin vitréen et bénéficie pleinement de l'attractivité de la métropole rennaise. Plus de 1000 entreprises sont installées sur la commune dont de gros employeurs locaux dans le Parc d'Activité de la Gaultière.

...et coeur vert

Châteaubourg offre un large choix de balades en plein air, en bord de Vilaine ou dans les nombreux parcs arborés, permettant détente et temps conviviaux en famille et entre amis : le parc Pasteur, le parc Iffeldorf, le parc Bel Air ou encore le parc d'Ar Milin'.

Profitez d'habiter à Châteaubourg pour faire un tour dans la forêt de La Corbière, un magnifique site boisé avec de nombreux ruisseaux et un bel étang. Les enfants seront également gâtés avec de nombreuses infrastructures ludiques et scolaires : maison de la petite enfance, micro-crèche, écoles primaires et collèges, aires de jeux, activités sportives, associations,...

Vive le sport et la culture

Châteaubourg propose un grand choix d'activités à ses habitants : cinéma, parcs, restaurants... Mais ce qui fait la différence à Châteaubourg, c'est le sport. Avec ses 74 associations dont 32 sportives, la ville a reçu en 2019 trois lauriers dans le cadre du label « Ville active et sportive »*.

Elle offre de nombreux équipements répartis sur tout le territoire pour permettre à un large public d'accéder à la pratique sportive de son choix. Au « menu » : pétanque, rugby, tir à l'arc, city stade... La commune a aussi été récompensée d'une première fleur dans le cadre du Label « Villes et Villages fleuris »**, pour ses efforts en matière de cadre de vie, d'aménagements paysagers, de fleurissement et d'entretien des espaces verts et de la voirie.

*Conseil national des villes actives et sportives (CNVAS)
**Le Conseil national des Villes et Villages Fleuris (CNVVF)

Villes et Villages Fleuris
LE LABEL NATIONAL DE LA QUALITÉ DE VIE

Ville Active & Sportive

L'art
à Châteaubourg

À Châteaubourg, le temps est à la flânerie dans le Jardin des Arts.

Mettre l'art au cœur de nos vies et faire découvrir ou redécouvrir des artistes contemporains en est l'objectif. Structures et installations prennent place chaque année au début du printemps dans les allées du parc d'Ar Milin' ainsi qu'au cœur de la ville.





Votre nouveau lieu de vie attractif

- Collège
  6 minutes à pied
- École
  3 minutes à pied

- Centre commercial
  8 minutes à pied

- Ligne 5 direction Centre-ville :
  proximité immédiate de la résidence
- Ligne 1 direction Gare
  3 minutes à pied

- Gare de Châteaubourg
  5 minutes en voiture et en vélo
- Train pour Rennes
  20 minutes - 20 trajets par jour
- Train pour Vitré
  13 minutes

Centre-Ville de Vitré
15 minutes en voiture

Hôpital (Vitré)
11 minutes en voiture

Lycée (Vitré)
11 minutes en voiture





Mot
de l'architecte

De par son emplacement, sa façade dynamique et l'attention apportée à ses teintes et à ses matériaux, ainsi qu'à la fonctionnalité de ses logements, la Villa d'Annelise s'affirme comme un projet structurant du quartier et de la ville de Châteaubourg, dans le cadre de son renouvellement urbain.

Le choix a été fait de travailler un front bâti le long de la Route de Vitré, dans la continuité des maisons existantes. Ainsi, l'angle de la parcelle est marqué par une écriture architecturale en double pignon qui ouvre largement les vues depuis le carrefour et confère à ce dernier un rôle de pivot urbain. L'ensemble des places de stationnement se trouvent en sous-sol afin de végétaliser au maximum la parcelle. Les locaux communs sont tous situés au rez-de-chaussée, tandis que les locaux vélos sont aisément accessibles depuis la Route de Vitré ou la Rue du Vieux Moulin.

Un soin particulier a été apporté aux matériaux et aux volumétries du projet afin qu'il s'intègre harmonieusement dans son environnement. Ainsi, les façades sont séquencées en plusieurs volumes verticaux par des jeux de retraits et de failles. De même, le rez-de-chaussée est traité comme un socle en appareillage pierre, en écho aux parements du quartier. Enfin, les teintes ocres rappellent celles des environs.

Chaque logement bénéficie d'un espace extérieur ensoleillé sous forme de jardin, terrasse, balcon ou loggia et l'intérieur des appartements est doté d'une pièce de vie généreuse et confortable ainsi que d'un agencement fonctionnel permettant à tous de s'y projeter au quotidien. Un grand soin a été apporté à l'orientation des logements et à leur intimité ; ainsi, le travail des appartements en loggias permet d'atténuer les impacts sonores le long de la Route de Vitré.

Simon DUPUY
CLENET BROSSET BNR



La Villa d'Annelise

La Villa d'Annelise se veut un hommage à l'œuvre de la poétesse régionale Arlette Chaumorcel dont le recueil de poésies, contes et comptines « Le buisson d'Annelise » a été primé par la Bibliothèque Nationale de France en 1987.

La résidence LA VILLA D'ANNELISE, avec ses nuances d'ocre et son cœur d'ilot de verdure, propose 56 appartements du 2 pièces au 4 pièces. En rez-de-chaussée, profitez de jardins privatifs. Calme et sérénité vous envelopperont dans ce quartier résidentiel de Châteaubourg.

Les points forts
de la résidence

- Quartier résidentiel
- Idéalement située à proximité des écoles et des commerces
- Connexion rapide au centre-ville puis à Rennes
- Architecture de qualité qui s'intègre dans son environnement
- Cœur d'îlot arboré
- Espaces extérieurs pour tous les logements
- Exposition idéale sud-ouest et sud-est des jardins
- Très belle luminosité dans les logements
- Parkings privatifs en sous-sol
- Ascenseur qui dessert tous les niveaux, y compris le sous-sol
- Local à vélo sécurisé





Prestations

- Espace extérieur (terrasse, balcon, loggia ou jardin) pour chaque appartement
- Stationnement privatif en sous-sol
- Revêtement PVC
- Faïence toute hauteur au droit des douches, baignoires, pares-douches
- Kitchenette pour les 2 pièces
- Meuble-vasque avec éclairage en applique
- Placard aménagé
- Chaudière individuelle gaz à condensation
- Accès sécurisé par vidéophonie



La Villa d'Annelise

- Châteaubourg -

Renseignements et ventes

02 52 56 02 41

isia-immo.com

Siège social

L'intrépide – 1 Impasse Claude Nougaro – CS 10333
44803 SAINT-HERBLAIN CEDEX

Faire un investissement immobilier comporte des risques - Illustrations et documents non contractuels.
contractuels - Images commerciales à caractère d'ambiance : Habiteo - Crédit Photo : Pierre Lepoutre / Shutterstock - Architecte : Philippe CLENET, BNR - Création, réalisation REED 10/2022.