



**REALITES**



*Vivre en pleine nature,*  
à mi-chemin entre Rennes et Saint-Malo

CONNAISSEZ-VOUS ?

*Cette sublime petite cité  
de caractère® bien implantée*

Idéalement située entre Rennes et Saint-Malo, Combourg se veut le berceau du romantisme. Son histoire est liée à la présence de l'écrivain et poète François-René de Chateaubriand qui grandit dans les murs de son château médiéval. La ville est imprégnée de cette ambiance mystérieuse, invitant à la flânerie, la tranquillité et au bien-vivre.



**Petite Cité de Caractère®**

Destination touristique incontournable de Bretagne



**Classée Station Verte**

1<sup>er</sup> label d'écotourisme de France



**Territoire Vélotouristique**

Nombreux circuits de randonnées à pied ou vélo



Tout est fait à Combourg pour vous offrir une vie rêvée :



Une offre de commerces et de services pour le bien-vivre au quotidien.



Le Lac Tranquille pour vos balades au bord de l'eau, rythmées par les jeux de lumières changeant au fil des heures.



Une accessibilité rapide grâce aux grands axes routiers et à la ligne de train



## COMBOURG • *Et si c'était le début du bonheur ?*

La commune de Combourg vous offre bien des avantages et une quiétude de vie exceptionnelle en comparaison avec la frénésie des grandes villes de Rennes et Saint-Malo.



### Un rayonnement local, une situation géographique idéale



**Commune attractive et dynamique**  
de 6 000 habitants



**Vitalité de l'économie locale**  
avec près de 1 000 entreprises



**Gare SNCF**  
30 min de Rennes  
27 min de Saint-Malo



**Plages / Bord de mer**  
30 min en voiture

### Une vie au quotidien riche et facile pour tous



**Scolarité des enfants**  
2 maternelles, 2 primaires, 2 collèges,  
1 lycée, 2 établissements d'enseignement  
professionnel



**Services de santé** nombreux  
dont 1 centre local hospitalier



**Tous commerces** dont 1 hypermarché



**Marché alimentaire** tous les lundis matin



**Fort dynamisme associatif,**  
sportif, culturel et festif : 70 associations

SAINT-MALO

40 minutes

27 minutes

COMBOURG

42 minutes

30 minutes



RENNES

## COMBOURG • Rayonnez à pied ou à vélo ...

La jolie résidence Le Hameau de Joséphine est située au calme dans un nouveau quartier résidentiel, à mi-distance entre le cœur historique de Combourg et la gare ferroviaire.

Cet emplacement de choix vous offre l'accès à tous les services et commerces de proximité.





## *Le mot de l'architecte*

*Située sur la commune de Combourg, à proximité de l'un des axes principaux, qui relie le centre historique à la gare ferroviaire, l'opération « Le Hameau de Joséphine » est implantée dans le nouveau lotissement du quartier Saint-Joseph.*

*Une écriture architecturale alliant traditionnel et sobriété, de par le choix des teintes d'enduits, et de par ses toitures à deux pans en ardoises, a été retenue afin de favoriser l'intégration du projet dans son environnement composé principalement de maisons individuelles. Un soin particulier a été apporté à l'orientation et à la volumétrie des deux bâtiments.*

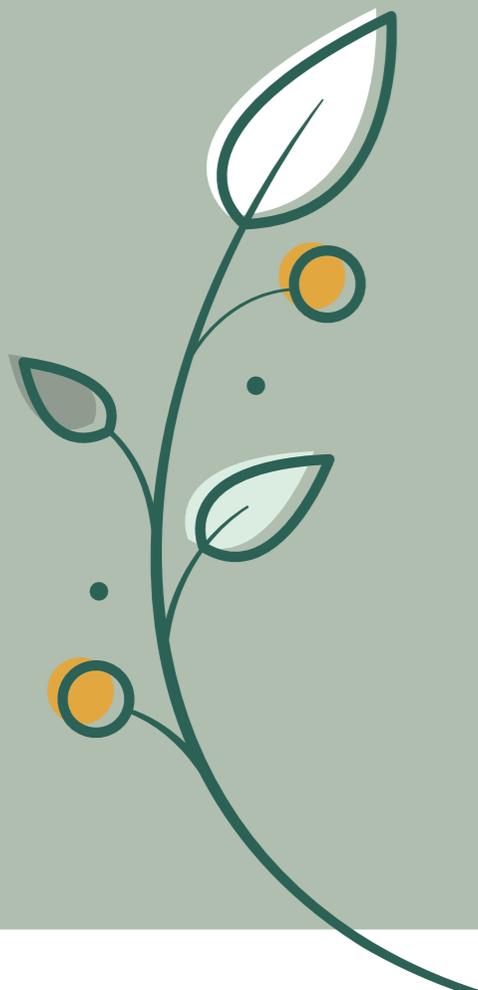
*Leurs implantations, en retrait des limites sur rue de la parcelle, ont favorisé l'aménagement d'un cœur d'îlot animé par la création d'un cheminement piéton central. L'accès aux halls et à des locaux vélos se fait en empruntant cette venelle qui relie la rue Soeur Joséphine au parking aérien de l'opération.*

*Les façades sont, quant à elles, rythmées par des jeux de décalages des pignons ainsi que des failles. Des encadrements en zinc permettent de souligner les loggias du bâtiment implanté au nord de la parcelle. Ces éléments apportent une touche contemporaine et de la verticalité à l'écriture des façades. Chaque logement bénéficie d'un aménagement intérieur fonctionnel et d'un espace extérieur privatif de type jardin, balcon ou loggia.*

Clénet & Brosset  
BNR

*Le Hameau de Joséphine est une résidence de 40 logements du 2 pièces au 4 pièces répartis sur 2 bâtiments intimistes.*

Contemporaine et parfaitement intégrée à l'architecture présente dans la ville de Combourg, la résidence propose de jolis espaces de verdure et un chemin piétonnier pour accéder aux stationnements.



*Performance énergétique pour votre confort au quotidien*



La réglementation environnementale 2020 (RE2020) vise à diminuer l'impact énergétique et environnemental des bâtiments neufs.

- Réduction des émissions de gaz à effet de serre
- Meilleure isolation thermique





### *Vivez au bon air à Combourg*

Que ce soit un balcon, une loggia ou un jardin, la résidence prévoit un espace de vie extérieur dans chaque logement pour profiter de moments savoureux.

## Nos prestations

### Les points forts de la résidence :



4 locaux pour vélos



Ascenseurs



Accès sécurisé, vidéophone



Parking

### Les appartements :



Sol stratifié dans les séjours, cuisines et chambres



Revêtement de sol carrelage dans les WC, salle de bains et salle d'eau



Placards aménagés (selon plans)



Meuble vasque avec éclairage en applique, miroir



Volets roulants électriques (selon plans)



Kitchenette aménagée pour les T2



Chaudière individuelle à gaz



## Acheter en toute tranquillité avec Realites



### PERSONNALISER À LA CARTE VOTRE LOGEMENT

REALITES met la satisfaction client au cœur de ses priorités grâce à la Direction de la performance et ce, tout au long de la construction de votre bien. Nos chargés de clientèle demeurent disponibles jusqu'à la fin de la garantie de parfait achèvement, soit encore un an après la remise de vos clés.



### CONFIER LA GESTION LOCATIVE DE VOTRE BIEN

Vous souhaitez confier la gestion de votre bien en toute sérénité ? Notre partenaire privilégié se charge de trouver le profil de locataire idéal, de rédiger les contrats conformes aux réglementations en vigueur, de veiller à la bonne conservation de votre patrimoine et de vous garantir les revenus locatifs. Lui confier la gestion de votre bien, c'est bénéficier de ses compétences commerciales, administratives, techniques et juridiques.



### TROUVER LE MEILLEUR FINANCEMENT

Soucieux de vous apporter des solutions adaptées, notre partenaire privilégié est à votre disposition pour vous conseiller et vous faire bénéficier des meilleures conditions de prêt du marché.



### VENDRE AVANT D'ACHETER ?

REALITES vous accompagne, avec ses partenaires, dès le début de votre projet en mettant à votre service l'expertise d'un professionnel de l'immobilier sur lequel vous pouvez compter à chaque étape de la transaction, de l'estimation de votre bien à la vente de celui-ci.



### DÉLÉGUER LA GESTION DES PARTIES COMMUNES

Nous vous proposons un syndic de copropriété, partenaire de REALITES, chargé d'administrer les parties communes de votre résidence. Nous vous assurons de veiller à sa bonne conservation, de faire respecter le règlement de la copropriété, de vous représenter auprès des tiers, de suivre les contrats auprès des fournisseurs, de gérer les sinistres, de tenir la comptabilité et d'organiser l'assemblée générale annuelle.



### CHOISIR SON FUTUR ESPACE DE VIE

En quête de m<sup>2</sup> supplémentaires ? Sur simple demande, nous pouvons réunir deux logements en un seul et vous offrir ainsi l'espace de vie dont vous avez besoin. Nos conseillers commerciaux se tiennent à votre disposition pour vous renseigner sur ce concept proposé par REALITES.



### SUIVRE LA REALISATION DE VOTRE BIEN

MyREALITES est un espace en ligne sécurisé pour suivre pierre par pierre la construction de votre logement. Vous pourrez en quelques clics modifier vos données personnelles, découvrir et partager les photos du chantier, signer vos documents en ligne et échanger avec vos interlocuteurs REALITES.

*Realites met à votre disposition ses services pour vous accompagner au mieux dans vos projets !*

*Savoir-faire, conseil et accompagnement.*

Plus d'informations sur [immo.realites.com](https://immo.realites.com)

# REALITES

*utiles,*  
MAINTENANT!



Fondé en 2003, le groupe REALITES, expert de l'immobilier neuf, est devenu en janvier 2021 le 1<sup>er</sup> maître d'ouvrage entreprise à mission en France. Ce statut incarne le souhait de l'entreprise de contribuer à l'intérêt général et d'avoir un impact positif sur la société.

La qualité de vie est au cœur de nos réflexions. Nous innovons pour imaginer des solutions qui répondent aux besoins des habitants, avec une attention particulière à notre empreinte environnementale.

*utiles,* À TOUS

Depuis janvier 2022, REALITES est le premier maître d'ouvrage neutre en carbone\*. Et parce que nous voulons être utiles à tous, nous œuvrons également pour la protection de l'enfance et sommes activement engagés pour l'égalité femme-homme.



*utiles,* À NOS CLIENTS

Être proche des services essentiels au quotidien et de l'accès aux solutions de mobilité douce sont des critères aussi importants pour REALITES qu'atteindre les meilleures performances thermiques et acoustiques dans nos bâtiments.

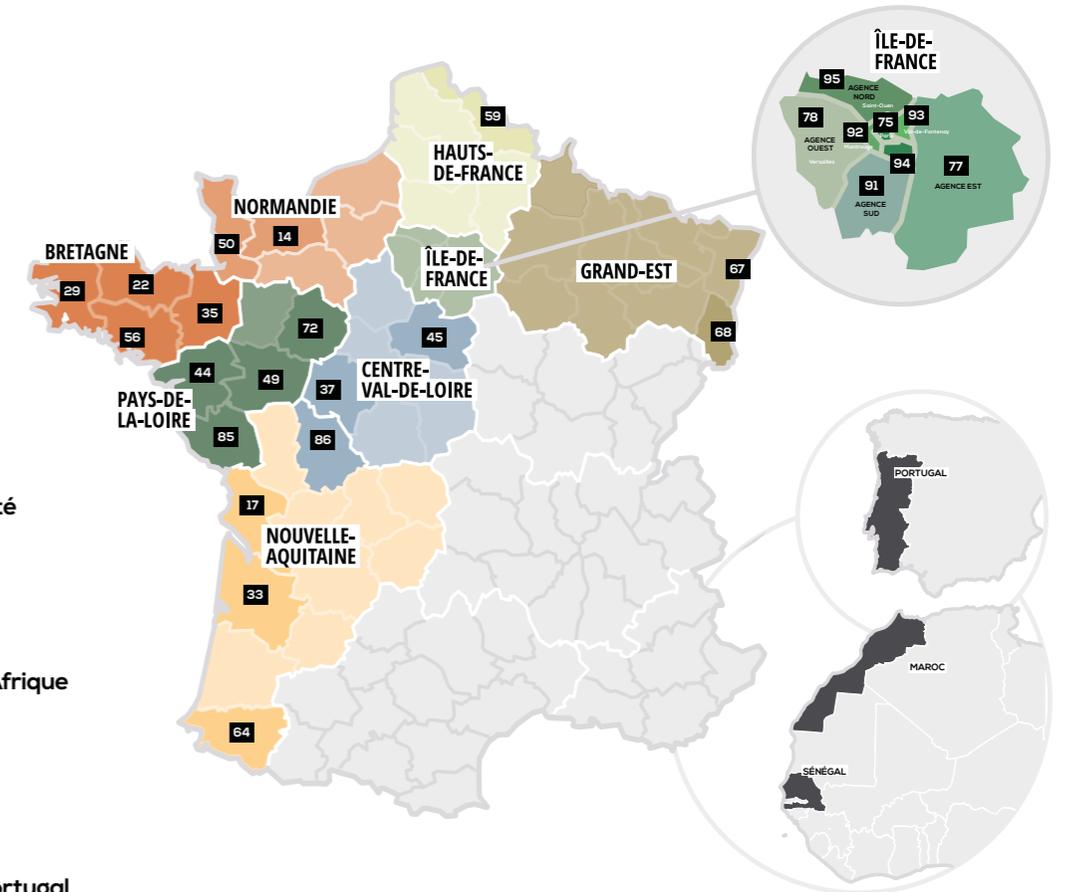
Retrouvez nos engagements sur [utiles-maintenant.com](https://utiles-maintenant.com)

\*REALITES mesure toute son empreinte carbone, réduit de 41% son intensité carbone entre 2020 et 2031 et depuis 2022 compense toute son empreinte carbone directe résiduelle pour les 5 prochaines années.

*utiles,* AUX TERRITOIRES

100%

des projets REALITES en 2022 répondent à un besoin en tension, rapprochent les utilisateurs d'un service essentiel (logement, santé, alimentation) ou développent l'attractivité du territoire (économique, sport, loisir ou culture).



20  
agences  
de proximité

2  
filiales en Afrique

1  
filiale au Portugal

+ DE 136  
opérations en cours

+ DE 4 580  
logements livrés  
(depuis 2006)





*Renseignements et ventes*

02 23 46 78 94  
[immo.realites.com](http://immo.realites.com)

*Vos agences Realites*

84 Mail François Mitterrand  
35000 RENNES

69 Avenue du Général de Gaulle  
35400 SAINT-MALO

*Siège Social*

L'intrépide – 1 Impasse Claude Nougaro – CS 10333  
44 803 SAINT-HERBLAIN CEDEX