



Bohème

Une qualité de vie privilégiée entre ville et campagne,  
aux portes de Rennes



## AUX PORTES DE RENNES, LA PROMESSE D'UNE VIE RADIEUSE

**Commune nature de Rennes Métropole, Mordelles offre une qualité de vie privilégiée entre ville et campagne.**

À 20 minutes\* de Rennes, elle met à profit son rayonnement économique pour développer des zones d'activités prospères et valoriser un cadre de vie des plus attrayants. Son cœur de ville accueille commerces, services, restaurants, terrasses et boutiques pour le plus grand plaisir des habitants.

Boulangerie, épicerie, cave, librairie, fleuriste, opticien, coiffeur, auto-école, décoration... tout est présent à quelques pas de la résidence **Bohème**, y compris l'arrêt de bus « Mordelles église » permettant de rejoindre rapidement le centre de Rennes. Deux fois par semaine, les halles et la place des muletiers accueillent les étals des producteurs locaux pour faire le plein de produits frais.

Ode à l'art de vivre, Mordelles dévoile ses plus beaux paysages au fil de sentiers infinis, à l'instar du périple de 26km\* entre Meu et Vaunoise. Horizons champêtres émaillés de moulins et de fermes, plongée historique face aux châteaux et manoirs, atmosphère bucolique le long des cours d'eau... elle offre mille occasions de s'évader, à pied ou à vélo.



### UNE ADRESSE PRIVILÉGIÉE



Mairie  
à 400 m\*



Marché  
à 230 m\*



Complexe sportif  
Coubertin à 260 m\*



Parc du Pressoir  
à 400 m\*



Étang de la Biardais  
à 900 m\*



Médiathèque et salle  
de spectacles à 1 km\*



Groupe Scolaire  
de la Chesnaye à 400 m\*



Collège Saint-Yves à 260 m\*  
Collège Morvan Lebesque à 1,1 km\*



## UNE ARCHITECTURE AUTHENTIQUE ET SOIGNÉE

**Naturelle et raffinée, l'architecture de Bohème s'intègre avec délicatesse dans le centre-ville de Mordelles.**

À l'angle de la rue Jeanne d'Arc et de la rue de Plaisance, ses deux bâtiments de deux étages plus attique composent un ensemble à taille humaine, faisant la part belle à la nature et aux matériaux nobles. Avec leurs toitures couvertes d'ardoises, les maisons sur le toit rappellent ainsi l'esthétique traditionnelle des maisons bretonnes.

Alternant deux couleurs de peinture blanche et grise et parements en bois, les façades sont rythmées par les volumes des balcons, la profondeur des attiques et la douceur des courbes.





///

## UNE IMMERSION NATURELLE EN CŒUR DE VILLE

**Adoptant l'esprit convivial et serein de Mordelles, Bohème s'ouvre sur un vaste jardin intérieur propice au partage.**

Autour du chemin central, les pelouses sont parsemées de massifs fleuris et d'arbustes dans une trame paysagère finement travaillée. Beauté de la nature et richesse de la biodiversité sont au rendez-vous.

Gardiens des lieux, les arbres accompagnent le passage des saisons par leur feuillage aux nuances changeantes, apportant ombre et fraîcheur au cœur de l'été. Un havre de quiétude aux accents champêtres.



LE TRACÉ ARCHITECTURAL ÉPOUSE  
CELUI DU SENTIER INTÉRIEUR TRAVERSANT  
LA RÉSIDENCE, INVITANT À ENTRER  
DANS LE JARDIN ET Y FLÂNER.



## TOUT LE CONFORT D'UNE RÉSIDENCE NEUVE

Labellisée RT2012, **Bohème** conjugue l'efficacité énergétique et le confort de l'immobilier neuf pour vous offrir une qualité de vie premium. La résidence a été pensée pour un bien-être optimal et à charges minimales : de l'éclairage par détecteur de présence aux prestations pérennes.

L'élégance des halls et le standing des parties communes accompagnent vos déplacements quotidiens. Les ascenseurs desservent l'ensemble des étages, y compris le sous-sol commun où se trouve le parking.

Alliée de vos mobilités douces, la résidence **Bohème** dispose de plusieurs locaux à vélos, incluant également une recharge électrique. Idéalement placés, ils offrent un accès direct à la rue Jeanne d'Arc, rejoignant ainsi les 11 km de pistes cyclables de la ville.

### DES PRESTATIONS SÉLECTIONNÉES POUR VOTRE CONFORT

#### Énergie

- Équipements conformes à la RT 2012
- Chauffage et production d'eau chaude individuel
- Sèche-serviettes dans les salles de bains et salles d'eau

#### Confort

- Menuiseries en PVC, double vitrage
- Volets roulants électriques
- Faïence dans les salles de bains et les salles d'eau
- Revêtement de sol en lames LVT dans toutes les pièces

#### La résidence

- Accès sécurisés avec visiophone ou intratone
- Ascenseurs desservant tous les étages
- Celliers
- Locaux vélos
- Parking en sous-sol sécurisé



## DES APPARTEMENTS GRAND OUVERTS SUR L'EXTÉRIEUR

Déclinés du 2 au 4 pièces, les appartements de Bohème bénéficient de belles expositions. Quelques logements profitent d'orientations doubles voire triples, réservant le meilleur ensoleillement au séjour et la fraîcheur aux chambres. Pour tous, des vues dégagées sur l'horizon et le jardin paysager, gages de sérénité.

Les larges baies vitrées des séjours s'ouvrent sur des espaces extérieurs à vivre pleinement. Au rez-de-chaussée, les appartements profitent de belles terrasses et de jardins privatifs préservés des regards par de jolies haies. Dans les étages, les balcons conjuguent dimensions généreuses, garde-corps en tôle perforée et

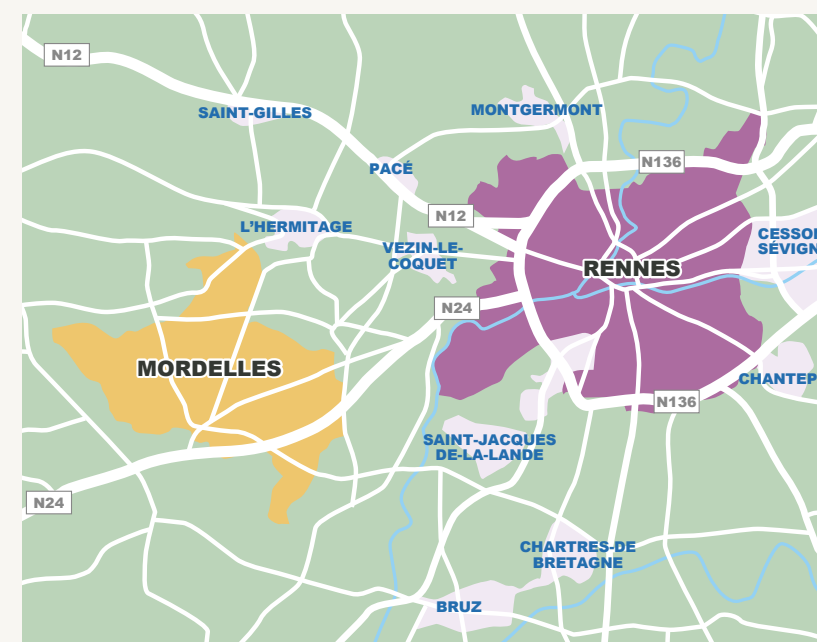
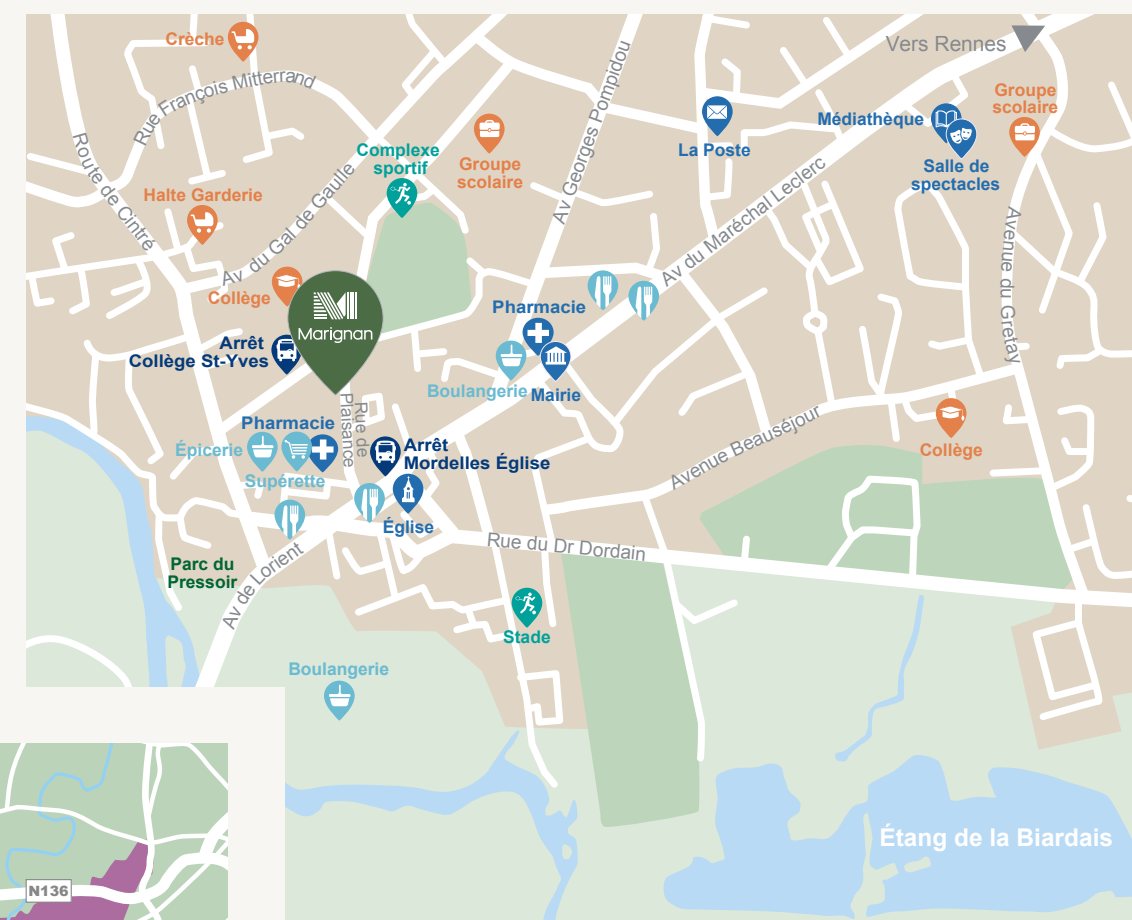
brise-vues pour vous offrir une pièce supplémentaire, confortable et intime. En attique, les terrasses accueillent des moments d'exception, suspendus entre ciel et terre.

D'une habitabilité parfaite, les appartements séduisent par leurs plans harmonieux, offrant une agréable sensation d'espace. En accord avec les aspirations actuelles, ils mettent l'accent sur la convivialité avec des séjours généreux, agrandis par une cuisine ouverte.

Faciles à vivre et à aménager, ils intègrent des placards dans l'entrée. Des agencements optimisés favorisent une douce harmonie des volumes.



## LES ACCÈS



### EN TRANSPORTS EN COMMUN

- > Ligne 241 – Arrêt Collège Saint Yves à 130 m\*
- > Lignes 155 EX, 55, 76 – Arrêt Mordelles Église à 190 m\*
- > N 24 à 4 min\*
- > Gare de Rennes à 25 min\*
- > Aéroport de Rennes à 12 min\*



À vos côtés dans les moments clés

Marignan est un spécialiste de la promotion immobilière d'envergure nationale fort de 50 ans d'expérience et de savoir-faire. À travers notre réseau de 13 agences, Marignan est implanté dans toutes les grandes métropoles régionales. Cet ancrage local historique confère à nos équipes une compréhension fine des enjeux des territoires, des besoins des collectivités et des attentes de nos clients.

Grand nom de la promotion immobilière, Marignan offre une gamme de produits et services en constante évolution et imagine des espaces de vie toujours plus innovants, désirables et durables.

Notre cœur de métier est l'habitat, qu'il soit collectif ou individuel. Notre ambition est d'offrir un cadre de vie qui réponde aux besoins spécifiques de ceux qui y habitent et qui s'adapte aux usages évolutifs du logement. Nous ajoutons à ce savoir-faire historique l'immobilier d'entreprise pour penser et réaliser des espaces en adéquation avec les nouveaux modes de travail.

**09 71 05 15 15**  
marignan.immo