

CANCALE | 35



# ISTRAL

CANCALE

Vivez tout l'esprit balnéaire de la côte bretonne

# CANCALE, PERLE DE LA CÔTE D'ÉMERAUDE

Idéalement située au cœur de la Bretagne, Cancale offre un cadre de vie à la fois pittoresque et accueillant, entre terre et mer.

Parfaitement connectée au pôle économique de Saint-Malo, et plus largement à la French Tech Rennes Saint-Malo, territoire d'innovation reconnu à l'échelle nationale, cette ville balnéaire prisée et réputée pour ses huîtres a effectivement tout pour plaire. Plages de sable fin, falaises escarpées et sentiers de randonnées se multiplient pour mieux séduire les amoureux de sports nautiques et de nature.

Les familles peuvent quant à elle compter sur la présence d'écoles, de collèges et de nombreux équipements sportifs de qualité pour répondre à tous leurs besoins. Musées, cinéma et boutiques variées viennent parfaire cet environnement de choix, où tout est accessible facilement. Au quotidien, vous pourrez également emprunter les lignes de bus 5 et 15 du réseau MAT pour vous rendre à Saint-Malo en toute facilité.



## UNE VIE PAISIBLE À QUELQUES PAS DU CENTRE-BOURG

Prenant place au sein d'un quartier résidentiel à la fois serein et proche de l'animation de la ville, la résidence offre un cadre de vie particulièrement recherché.

D'ici, quelques enjambées suffisent pour rejoindre toutes les destinations : les commerces, les écoles et collèges, les boutiques de la place de la Victoire, ou encore le marché aux huîtres, le port et les plages qui longent la ville. À deux pas, la ligne de bus 5 permet quant à elle de se rendre à l'IUT de Saint-Malo en 17 minutes\*\* ou d'accéder au centre-ville de Saint-Malo et à sa gare SNCF en une demi-heure\*\*.

### VIVRE TOUT PRÈS DE L'ESSENTIEL



L'arrêt de bus « Petites Croix » à 280 mètres\*



Le collège René Cassin à 650 m\*



Boulangerie à 450 m\* et  
supermarché Super U à 700 m\*



Gymnase et stade Pierre de Coubertin,  
Tennis club cancalais et terrain de football  
dans un rayon de 850 m\*



La mairie, le cinéma Duguesclin et les  
commerces de la Place de la Victoire  
à 1,2 km\*



Le marché aux huîtres et la plage  
de cancale à 1,8 km\*



La plage de Cancale  
à 5 min\* en voiture



## UN SOUFFLE DE RAFFINEMENT ET DE MODERNITÉ

Résolument intimiste, la résidence **Istral** revisite les codes de l'architecture locale avec habileté et finesse. D'un étage plus comble, elle dévoile une succession de toitures à deux pans parées de zinc et ponctuées de lucarnes, qui lui confèrent d'emblée un cachet unique.

Ses façades rythmées par de nombreuses ouvertures ainsi que ses teintes sobres et intemporelles ajoutent une touche supplémentaire de charme à son allure soignée, tout en faisant écho aux constructions voisines. Ses balcons se parent quant à eux de garde-corps en verre translucide, apportant élégance et légèreté à l'ensemble de la structure du bâtiment.

## UNE DOUCE ATMOSPHÈRE PAYSAGÈRE

Entièrement cernée de belles pelouses et de haies vives, la résidence **Istral** accorde une place importante à la verdure. Ponctués d'essences locales et d'arbres de hautes tiges, elle s'insère en effet dans un charmant écrin paysager pour mieux parfaire votre sérénité au quotidien.

Accessible via une allée piétonne végétalisée ou par les parkings aériens bordés d'arbustes, elle forme une véritable parenthèse d'harmonie au cœur de la ville, dédiée à la qualité de vie.

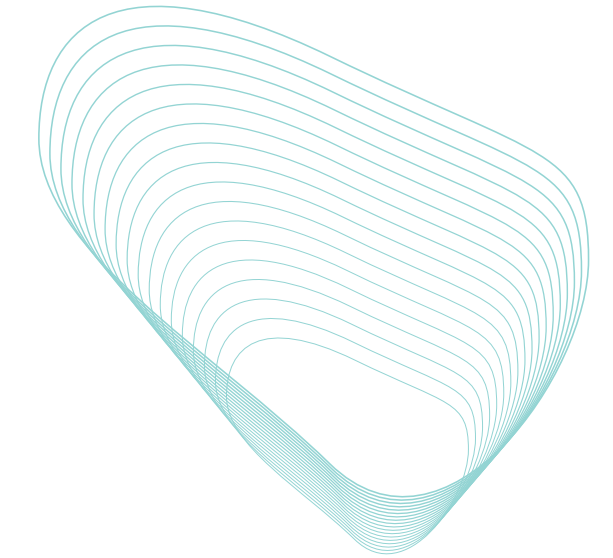
### UN CADRE DE VIE IDÉAL

- Des appartements au cœur d'une résidence moderne et raffinée
- Une ambiance paysagère soignée
- Des emplacements de stationnement aériens et parking en sous-sol
- 1 local dédié aux vélos en sous-sol





## L'EXPRESSION D'UN AUTHENTIQUE CONFORT



### DES PRESTATIONS DÉDIÉES À VOTRE BIEN-ÊTRE

#### ÉNERGIE

- Chauffage électrique
- Ballon thermodynamique
- Sèche-serviettes dans les salles de bains et salles d'eau
- Équipements conformes à la réglementation environnementale RE2020

#### CONFORT

- Menuiserie en PVC, double vitrage
- Revêtement de sol en lames LVT dans toutes les pièces
- Faïence au pourtour des baignoires et des douches
- Volets roulants électriques

#### SÉCURITÉ

- Accès sécurisé avec interphone
- Porte palière avec serrure 3 points A2P\*
- Ascenseurs desservant tous les étages
- Parking aérien et parking en sous-sol
- Local vélos en sous-sol

## UN APPEL AU BIEN-ÊTRE

Une attention toute particulière a été portée à la conception des appartements, afin de vous offrir des espaces de vie à la fois confortables et fonctionnels où vous épanouir jour après jour. Du 2 au 4 pièces, ils disposent ainsi de vastes salons-salles à manger soigneusement orientés, pour mieux laisser pénétrer la lumière naturelle tout au long de l'année. Conçus comme de véritables pièces en plus où se détendre en toute intimité, les terrasses et balcons viennent accentuer la sensation d'espace qui se dégage des intérieurs tout en offrant des vues agréables sur la verdure alentour.

# UNE ACCESSIBILITÉ OPTIMALE

## PAR LA ROUTE

- Saint-Malo à 15 min\*
- Rennes à 48 min\*

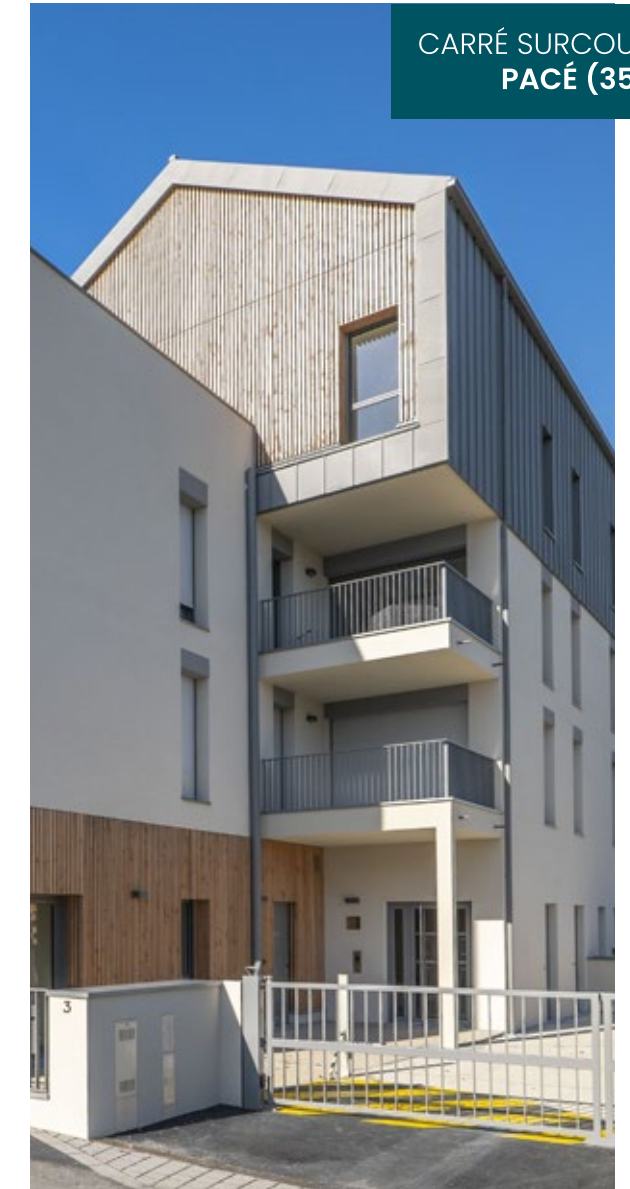
## EN TRANSPORTS EN COMMUN

- L'arrêt de bus « Petites Croix » à 280 mètres\* : le centre-ville de Saint-Malo et à la gare SNCF en 32 min\*\*



L'ANGÉLIQUE  
CESSON-SÉVIGNÉ (35)

## NOS EXEMPLES DE RÉALISATIONS RENNAISES



CARRÉ SURCOUF  
PACÉ (35)

Sources : \*Google Maps - \*\* reseau-mat.fr. MARGNAN, siège social : Tour HeKla - 52 av. du Général de Gaulle 92800 Puteaux - Société par Actions Simplifiée au capital de 12.000.000 €, identifiée au SIREN sous le numéro 438 357 295 et immatriculée au Registre des Commerces et des Sociétés de NANTERRE. Illustrations et plans non contractuels dus à la libre interprétation des artistes. Les appartements, balcons, terrasses et jardins privatifs sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Crédits photos : Shutterstock et Freepik. Architecte : L'A Architectes. Perspectiviste : Visiolab - Juin 2023.



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