VANNES | MORBIHAN (56)

NOUVELLE VAGUE



LEGENDRE IMMOBILIER

Le Morbihan

un concentré d'émotions pures à vivre au quotidien

Terre aux mille et un trésors, le Morbihan incarne l'âme armoricaine aussi fièrement que passionnément : authentique, puissante, accueillante. Ici, la nature est Reine. Entre terre et mer, chaque journée est l'occasion de belles découvertes et d'émotions inoubliables.

Avec ses charmantes citées de caractère, le Golfe et son chapelet d'îles préservées ou encore ses paysages à couper le souffle, le Morbihan n'a de cesse de vous surprendre. À l'image de ses sites archéologiques remarquables et de sa délicieuse identité culinaire, il a tant à partager. Alors que vous ayez envie de flâner, de vous ressourcer, d'explorer ou de pratiquer vos activités favorites, vous êtes amarrés à bon port.



Les jardins des Remparts



Escapade au fil de l'eau sur le Golfe



La vieille ville de Vannes et ses façades à colombage



Vieille ville de Vannes



Vue aérienne de Vannes

Un territoire envoûtant où vous épanouir pleinement

Le Morbihan c'est aussi la promesse de bénéficier d'une qualité de vie familiale tout en conciliant sa vie professionnelle.

Toutes vos vies trouvent ici matière à s'épanouir. Porté par son dynamisme économique et culturel, son développement maîtrisé et ses valeurs responsables, le Morbihan réunit tous les atouts pour vous offrir une qualité de vie incomparable et une douceur de vivre en toute saison.

Les immanquables

- La Côte sauvage
- Les Montagnes noires
- Les Mégalithes de Carnac
- Le centre médiéval de Vannes
- La Baie de Quiberon
- Belle-île en mer
- Le Festival interceltique de Lorient

Vannes : une ville authentique
qui vous accueille à bras ouverts



Nichée sur les rives Nord du Golfe du Morbihan et sur l'estuaire de la Marle, Vannes réussit comme nulle autre l'union de la terre et de la mer. Conviviale et active, étudiante et familiale, fière de ses traditions et le regard tourné vers l'avenir, la ville ne manque pas d'arguments pour séduire ses habitants. Il faut dire que son patrimoine est riche de 2 000 ans d'histoire, comme en témoigne son centre-ville remarquable avec ses magnifiques façades à colombage : le quartier foisonne de rues piétonnes, de commerces et de restaurants où partager d'agréables moments.

Vivre à Vannes, c'est s'offrir chaque jour un grand bol d'air pur, au cœur d'un parc naturel régional d'exception. C'est aussi et surtout choisir un art de vivre unique, aux portes du Golfe du Morbihan.

Les incontournables

- Les Remparts et leurs jardins
- La Cathédrale Saint-Pierre
- La Place des Lices et ses Halles couvertes
- La vieille ville médiévale
- Le port et son esplanade



Port de Vannes

26e rang au Palmarès 2024 des villes où il fait bon vivre (sur 34 808 communes)

3ème pôle universitaire de Bretagne avec ses 33 établissements d'enseignement supérieur

52 établissements scolaires dont 29 écoles maternelles et primaires, 8 collèges et 15 lycées

Plus de 60 km de pistes et bandes cyclables

Le GR®34 et ses 180 km d'itinéraires de randonnée autour de Vannes

Vannes est labellisé « Territoire engagé pour la nature » par le Ministère de la Transition écologique

Vivez votre nouvelle vie, au cœur du quartier du Bondon

Si le quartier du Bondon séduit de nombreux résidents, c'est d'abord parce qu'il est particulièrement facile à vivre. À la fois paisible et bien situé, il concentre pour vous de nombreuses commodités du quotidien tels que transports, services, loisirs, écoles…

Sa proximité avec la gare SNCF de Vannes et la RN165 desservant les grandes agglomérations voisines (Quimper, Lorient, Brest Rennes, Nantes) en fait un lieu de vie très recherché aussi bien pour les actifs que pour les étudiants et les personnes retraitées. En quelques minutes, vous gagnez le centre-ville historique, le port ou le quartier de Tohannic avec ses parcs et jardins ou encore l'espace naturel de Kermesquel.

C'est dans ce quartier des plus agréables que voit le jour Nouvelle Vague…









Nouvelle Vague, la promesse d'une nouvelle vie *accessible à tous*

Située au croisement du boulevard du Général Monsabert et de la rue Georges Caldray, la résidence s'inscrit dans une zone résidentielle. Respectueuse de vos attentes, elle a été conçue pour vous enthousiasmer.

Nouvelle Vague, c'est d'abord une architecture élégante et moderne, tout en douceur, qui séduit dès le premier regard. Imaginée par le cabinet d'architecture Devillers & Associés, la résidence fait notamment la part belle à la nature, sous bien des formes. Ses 3 000 m² de forêt urbaine et ses allées arborées démontrent que la nature a toute sa place au cœur de l'habitat contemporain. De larges ouvertures permettent de profiter dans chaque logement des bienfaits d'une lumière naturelle. Le bois, enfin, est également mis à l'honneur en habillant les balcons et les attiques de la résidence.

Le mot **de l'Architecte**

« La déconstruction sélective de l'ancien bâtiment du site laisse place à un nouveau quartier conçu autour d'une micro-forêt urbaine. Le projet s'inscrit dans une démarche « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) et préfigure la ville de demain. L'ensemble des bâtiments de la résidence Nouvelle Vague sont ainsi conçus dans un objectif d'efficacité énergétique et de moindre empreinte environnementale. Ils reposent sur des principes de construction vertueux recourant à des matériaux biosourcés, dont le bois, et de bioclimatisme de manière généralisée. »

Devillers & Associés

Une résidence durable labellisée

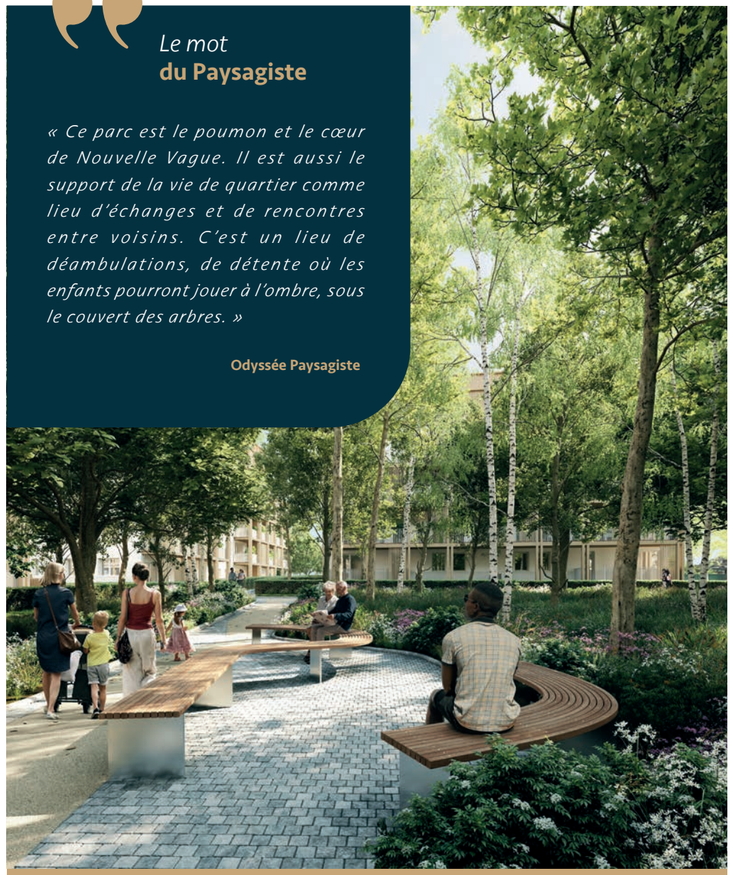
Un magnifique parc paysager en cœur d'îlot
Conçu comme une micro-forêt urbaine, à la fois lieu d'échange, îlot de fraîcheur estival et réservoir de biodiversité, ce parc est une ode à la nature. Ses venelles piétonnes, son aire de jeux pour les enfants, ainsi que sa « passerelle-ponton » dessinent un espace propice au bien-être de chacun et au bien vivre ensemble. Jogging du dimanche, promenade familiale, moment de détente : chacun pourra y pratiquer son activité favorite.

L'habitat durable nouvelle génération
Résidence éco-responsable par définition, Nouvelle Vague apporte des réponses aussi concrètes que convaincantes sur le plan environnemental. Elle mise par exemple sur des matériaux biosourcés et un système de chauffage par pompe à chaleur. Déployant la démarche Bâtiments Durables Bretagne et labellisée RE2020, Nouvelle Vague prend des engagements à la hauteur de vos attentes.

Le mot du Paysagiste

« Ce parc est le poumon et le cœur de Nouvelle Vague. Il est aussi le support de la vie de quartier comme lieu d'échanges et de rencontres entre voisins. C'est un lieu de déambulations, de détente où les enfants pourront jouer à l'ombre, sous le couvert des arbres. »

Odyssée Paysagiste



RE2020

La **RE2020** est la nouvelle réglementation environnementale des bâtiments neufs. Elle vise à améliorer la performance et les consommations énergétiques engagées par les précédentes règlementations thermiques.

BÂTIMENTS DURABLES BRETAGNE

Portée par **Batylab**, cette démarche est le gage d'une conception vertueuse des bâtiments : double-orientation des bâtiments, recours aux filières locales, conception bio-climatique pour une plus grande sobriété énergétique (consommer moins et mieux).

Un art de vivre qui vous ressemble trait pour trait

Nouvelle Vague est le lieu où la mixité prend vie. Que vous soyez jeunes actifs, parents, retraités ou investisseurs, votre projet immobilier prend tout son sens dans cette résidence. Ici, le bonheur de vivre ensemble se conjugue à la quiétude d'un quotidien en « pleine nature ».



La résidence idéale pour vivre et s'épanouir en famille
Acquérir un premier logement ou élire domicile en famille dans un nouvel appartement ne s'improvise pas. Avec Nouvelle Vague, vous êtes sûr de choisir une résidence répondant à vos priorités personnelles.



Un petit coin de paradis pour profiter pleinement de la vie
Nouvelle Vague est aussi une adresse de choix à la retraitre ou encore en activité : douceur du climat, logements spacieux, loisirs facilement accessibles, transports en commun pour gagner le centre-ville ou à la gare… Tout est là !



Une belle opportunité pour investir sereinement
Vannes accueille de nombreuses filiales d'écoles supérieures ainsi que l'Université Bretagne Sud. La ville compte donc de nombreux étudiants ce qui constitue une excellente opportunité et un gage de sérénité en vue d'un investissement locatif.





Tout est réuni pour bien démarrer *votre nouvelle vie*



Le bonheur commence toujours par le bien-être et la sérénité

Du studio au 5 pièces, Nouvelle Vague propose 66 logements, répartis sur 3 bâtiments. Ils bénéficient majoritairement d'une double orientation et de généreuses ouvertures pour un maximum de luminosité. Les espaces extérieurs privatifs viennent prolonger les séjours sous la forme d'un balcon, d'une terrasse ou d'un jardin.

Chaque appartement a été dessiné pour proposer des surfaces généreuses et pour offrir une grande souplesse d'aménagement. Vous pourrez vous y installer en toute simplicité et l'agencer selon vos souhaits.

Des prestations soignées pour un confort sans compromis

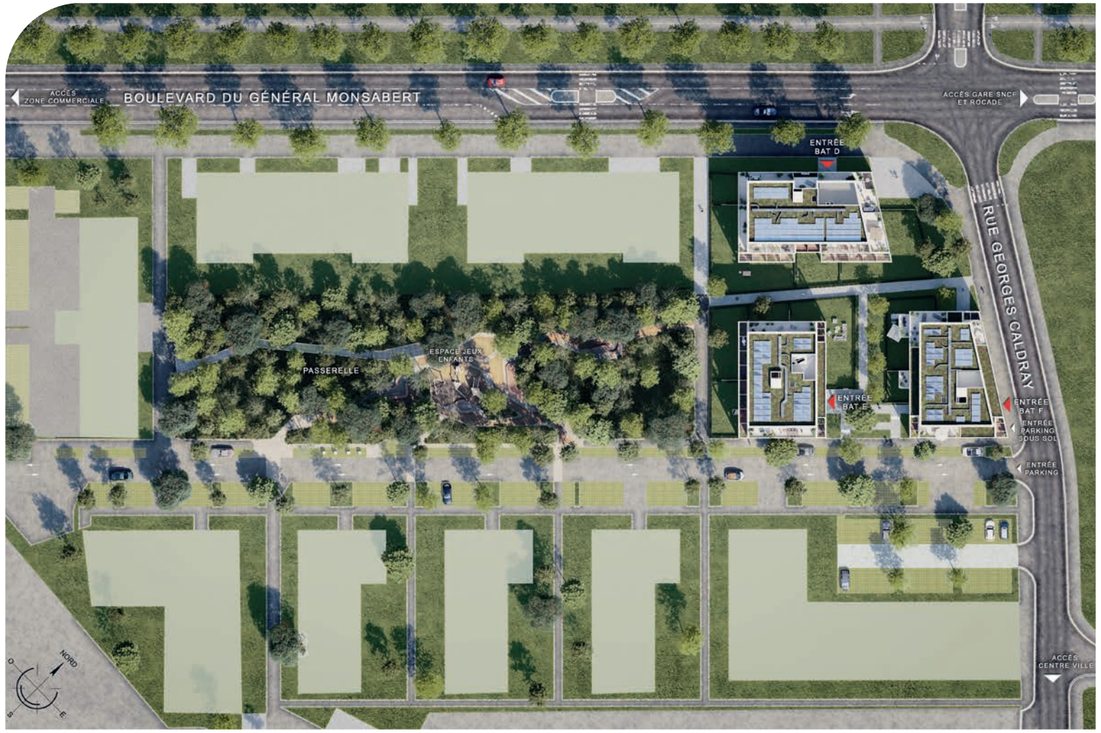
LOGEMENTS

- Surfaces spacieuses et agencées pour un maximum de bien-être
- Espace extérieur à partir du T2 (jardin, balcon ou terrasse)
- Parquet stratifié
- Chape isophonique
- Volets roulants (électriques sur baies principales)

RÉSIDENCE

- **Pompes à chaleur** collectives et comptage individuel
- **Accès parking sous-sol sécurisé** par télécommande à ouverture à distance
- Hall d'entrée avec **contrôle d'accès par visiophone**
- **Contrôle d'accès par badge Vigik**
- **Locaux à vélos**

Une adresse privilégiée
pour une nouvelle douceur de vivre



Prêt à Taux Zéro 0%

Un financement de votre logement **jusqu'à 50% sans intérêts grâce au Prêt à Taux Zéro**[1]

LMNP

En tant que **Loueur Meublé Non Professionnel,** vous bénéficiez d'avantages fiscaux attractifs[2]

(1) Le Prêt à Taux Zéro est un prêt immobilier à un taux de 0% accordé sous condition de ressources pour l'achat d'une résidence principale neuve RT 2012 aux acquéreurs qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des 2 dernières années. (2) Le LMNP (Loueur en Meublé Non Professionnel) est un régime fiscal français pour les revenus de location meublée. Ses avantages incluent une fiscalité avantageuse, une gestion simplifiée, la flexibilité du bail, et la diversification du patrimoine. Faire un investissement immobilier présente des risques. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice de la réduction d'impôt.



- Université
- Lycée
- Pharmacie
- Hôtel de Ville
- Hôpital
- Zone Commerciale
- Gare Sncf
- Port

En voiture ou en vélo

- Zone d'activité commerciale de Fourchêne ou de Parc Lann à 2 km
- Cœur de la vieille ville à 2,2 km
- Le Port à 3 km
- Gare SNCF de Vannes à 4 km (via Rue des Grandes Murailles)
- Plage de Conleau et Parc du Golfe à 5,5 km

- En voiture : Rennes à 1h30 - Lorient à 40 min

En transports en commun

- Ligne de bus 5 (arrêt Caldray à proximité immédiate)
- Ligne de bus 25 (arrêt Ste-Anne ou Renaudot à 300 m)
- Lignes de bus 2 6b 8 11 (arrêt Le Pargo à 700 m)

- TGV : Rennes à 1h et Paris à 2h35

Sources : Google Maps, sous réserve des conditions de trafic et de météo.

Cinq irrésistibles raisons
de surfer sur cette Nouvelle Vague

N°1

Un emplacement privilégié
Située dans un quartier attractif, Nouvelle Vague vous permet de concilier aisément qualité de vie et praticité au quotidien.

N°2

Un nouvel éco-quartier
Nouvelle Vague est la figure de proue du tout nouveau quartier que nous avons imaginé pour votre bien-être et votre sérénité.

N°3

Un investissement pérenne
De sa conception éco-responsable à sa réalisation haute qualité, Nouvelle Vague vous assure un investissement fiable et durable.

N°4

Des appartements conçus pour vous
Du studio au 5 pièces, vous bénéficiez d'un large choix de configurations pour répondre à vos souhaits en matière d'aménagement.

N°5

Notre accompagnement tout au long de votre projet
Appuyez-vous sur nos 75 ans d'expérience et notre esprit de service pour faire de votre projet immobilier une grande et belle réussite.

Découvrez Nouvelle Vague en vidéo

Le meilleur choix
pour aujourd'hui comme pour demain

NOUVELLE VAGUE



NOUVELLE VAGUE

VANNES

RÉSIDENCE PROPOSÉE PAR
VOTRE AGENCE PARTENAIRE

BRAS

IMMOBILIER DEPUIS 1970

LEGENDRE IMMOBILIER

LEGENDRE-IMMOBILIER.COM

Création : LEGENDRE / Illustrations : © Kreaction / Crédits photos : Adobe Stock / Images non contractuelles