QUARTIER ATALANTE | CESSON-SÉVIGNÉ (35)

San mateo



LEGENDRE IMMOBILIER

Vivre à Via Silva

San Mateo, au cœur du nouveau quartier Atalante-Via Silva

ViaSilva est un vaste projet de développement urbain de la métropole rennaise situé sur les communes de Cesson-Sévigné, Thorigné-Fouillard et le Nord-Est de Rennes. Labellisé « Ecocité », ViaSilva est un projet d'aménagement pensé selon un double-prisme : développement économique et écologie.

LE PARC DE BELLE FONTAINE

Situé à seulement 5 minutes de San Mateo, le parc de Belle Fontaine est un espace boisé et aménagé qui permet aux futurs habitants de bénéficier d'un lieu de balade, de jeux et de rencontre, accessible à pied ou à vélo.

L'écologie comme « valeur sûre »

En totale harmonie avec l'identité de « ville jardin » des communes qui la compose, la ZAC respecte le patrimoine bati existant, les espaces naturels et promeut l'innovation environnementale. Le projet est bordé par 3 espaces naturels, la base de loisir des Gayeulles, la vallée de la Vilaine et la forêt de Rennes. En son coeur, deux parcs ont été créés : le parc de Boudebois de 40 ha, et le parc de Belle Fontaine. Des rues-jardins relient par des cheminements plantés ces lieux de vie, d'habitation et ces espaces naturels offrant ainsi un cadre de vie unique à toute personne habitant et/ou travaillant dans son périmètre.

L'économie pour « créer de la valeur »

Au coeur du Pool, regroupant la Technopole Rennes-Atalante Beaulieu et la French Tech Rennes Saint-Malo, ViaSilva surfe sur la dynamique économique du site qui s'appuie sur la présence conjointe de centres de recherches et développement de grandes entreprises et de start-up innovantes qui poussent à l'excellence et à la création d'emplois. Avec l'arrivée récente de la ligne b du métro, ce pool bénéficie d'un accélérateur urbain qui favorise l'épanouissement de filières d'avenir, créatrices d'activités innovantes à forte valeur ajoutée.



200 ha
de périmètre urbain
dont **60 ha**
d'espaces naturels

2 parcs
dont 1 de 40 ha

2 250
arbres plantés
d'ici 2025

16 km
de cheminements doux
dont **3,6 km**
de pistes cyclables

2
stations de métro
aves **1 parc-relais**
de 800 places voitures
& 200 places vélos

6 000
logements pour
12 000 habitants

8 000
nouveaux emplois

SERVICES
1 école et 1 plaine des sports
1 maison du projet urbain
1 conciergerie de proximité

Le projet San Matéo

47 appartements
du studio
au 5 pièces

Loggias,
terrasses plein ciel
ou jardins privatifs

Parking en sous-sol,
place de stationnement
pour chaque logement

Contrôle d'accès
par visiophonie



Le mot de l'architecte

Le projet s'inscrit dans le périmètre de la ZAC ViaSilva. Composé de deux plots, San Mateo profite d'une excellente situation au coeur d'un mail paysager reliant le parvis de la station de métro Atalante. Son architecture douce et discrète, employant des matériaux naturels, pierre et bois, s'intègre parfaitement dans l'environnement préservé qui l'entoure. Pensés comme une composante à part entière de la ville-jardin, les logements bénéficient de la vie du mail paysager à l'Ouest et d'un cadre arboré et bucolique à l'Est. Le projet s'inscrit pleinement dans la dynamique portée par la ZAC ViaSilva visant à créer un cadre de vie privilégié aux futurs occupants, alliant mobilités douces, mixité fonctionnelle, haute qualité d'usage et environnementale.

Agence Leclercq Associés

Avec ses 47 logements, San Mateo est résolument une résidence à taille humaine. Sa conception, avec un accès aux entrées des étages par l'extérieur, permet à ses futurs occupants de retrouver les codes de l'habitation individuelle à l'échelle collective. L'ensemble des logements, doublement orientés voire traversants, bénéficient d'espaces extérieurs généreux.

LIVRAISON PRÉVISIONNELLE :
mars 2027



Prestations & intérieurs



La modernité au service des habitants

Les appartements aux volumes harmonieux offrent des prestations de qualité. La distribution intelligente des espaces, les doubles, voire triples orientations dont disposent en partie les logements sont autant de moyens destinés à garantir le bien-être quotidien des résidents.

Les espaces intérieurs se prolongent par des loggias, des terrasses plein ciel ou jardins privatifs en rez-de-chaussée pour laisser entrer la lumière naturelle.

Des prestations **de standing**

ÉQUIPEMENTS GÉNÉRIQUES

- Motorisation de l'ensemble des baies
- Placards (selon plan)
- Chape isophonique

REVÊTEMENTS (catalogue de choix)

- PVC en lames aspect parquet dans les séjours, cuisines, dégagements, entrées et chambres.
- Faïence et carrelage grès cérame marque Newker© dans les salles d'eau et de bains.
- Dalles extérieures en grès cérame

SALLE D'EAU ET SALLE DE BAINS

- Meuble vasque avec miroir LED rétro-éclairé
- Baignoires avec parois et douches avec portes (selon plan)
- Robinetterie thermostatique

Investisseurs

PACK LMNP

Investir dans la location meublée n'a jamais été aussi simple !

Les avantages de la location meublée dite «LMNP»

- Bénéficier d'une **fiscalité avantageuse**
- Se constituer un **patrimoine**
- Obtenir un **rendement** potentiellement **plus élevé**
- Plus de **souplesse** dans la **gestion locative**
- Une demande locative recherchée

Pour votre investissement en meublé, optez pour une solution clé en main avec les 3 packs LNMP développés par Legendre Immobilier et simplifiez la mise en location de votre bien. En souscrivant à ces packs, Legendre Immobilier vous permet de mettre en location votre bien immobilier **dès la remise des clés.**

PACK CUISINE

NOTRE PARTENAIRE : easykitchen.



Profitez d'une cuisine installée et équipée, dès la remise des clés, adaptée la typologie du logement.

À PARTIR DE **2 839€** TTC

PACK MOBILIER

NOTRE PARTENAIRE : easymobilier



Bénéficiez d'un **kit de mobilier complet** pour la location meublée, adapté à la typologie du logement.

À PARTIR DE **1 859€** TTC

PACK GESTION LOCATIVE

NOTRE PARTENAIRE : FONCIA



Assurée par un professionnel de l'immobilier, vous êtes accompagné dans la gestion locative de votre investissement. Grâce au partenariat de Legendre Immobilier et de Foncia, **profitez des frais de gestion locative offerts la première année.**(1)

Retrouvez les mentions légales de nos packs en vous rendant sur notre site. Flashez le QR Code :

Accédants

Une qualité de vie dynamique et préservée

La résidence San Mateo, c'est la combinaison gagnante qui allie **qualité d'aménagement**, **qualité d'emplacement** et **qualité de services.**

Les appartement sont conçus pour favoriser :

L'intimité,
avec une distribution des entrées par palier à l'instar des maisons individuelles

La qualité des vues,
vers un espace paysager à l'Est et le square aménagé à l'Ouest

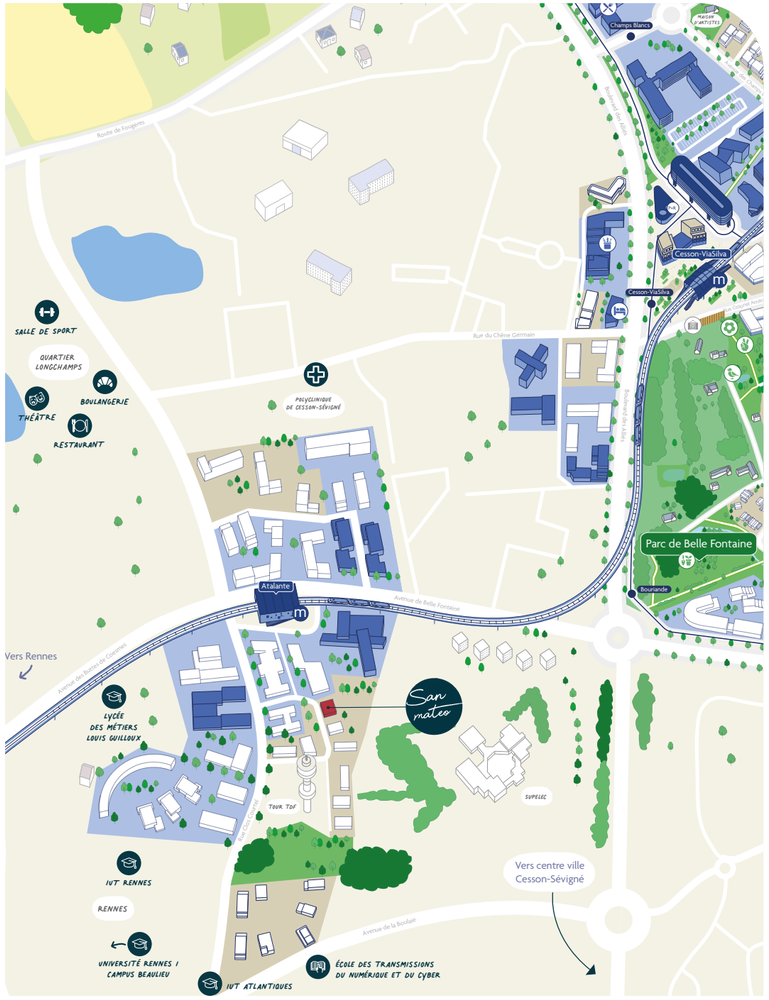
La luminosité,
grâce à une disposition des appartements offre des doubles, voire triple orientations

La résidence jouit d'une **localisation premium** grâce à la présence du métro, permettant de rejoindre la gare de Rennes en 10 minutes. L'accès en voiture à la rocade qui permet de rejoindre des axes principaux : Rennes-Nantes, Rennes-Le Mans-Paris. Tout cela, en vivant dans **un écrin préservé de Cesson-Sévigné**, commune reconnue pour sa qualité de vie et l'équilibre qu'elle propose à ses habitants.

San Mateo bénéficie d'une multitude de services en **quelques minutes à pied ou à vélo**. À quelques mètres de San Mateo, on retrouve une crèche, une offre de restauration pour les gastronomes, un parc pour les coureurs, et la station de métro Atalante pour rejoindre le dynamisme du centre-ville en 10 minutes (cinéma, théâtre, restaurants, salle de concert et spectacle, centre culturel).



Plan de situation



À pied

- 3 min. station Atalante métro ligne b
- 5 min. du ccial les Longs-Champs (supermarché et galerie de 45 commerces)
- 5 min. du Parc de Bellefontaine
- 7 min. de la Polyclinique Sévigné et ses professionnels de santé (ORL, ...)
- 15 min. de l'Université de Rennes 1

En voiture

- 20 min. de l'Aéroport de Rennes
- 1h de Saint-Malo
- 1h20 de Nantes

En métro

- 10 min. du centre-ville de Rennes (arrêt Saint-Anne)
- 12 min de la Gare de Rennes (arrêt Gare)

TGV

- 1h25 de Paris

Plan de masse



Restaurant · Commerces · Parking · Parc · Crèche

Bénéficiez d'opportunités pour devenir propriétaire

Prêt à Taux Zéro 0%

Un financement de votre logement **jusqu'à 50% sans intérêts grâce au Prêt à Taux Zéro** (3)

Profitez du régime LMNP pour investir

LMNP

En tant que **Loueur Meublé Non Professionnel,** vous bénéficiez d'avantages fiscaux attractifs (4)

San mateo

CESSON-SÉVIGNÉ

LEGENDRE IMMOBILIER

LEGENDRE-IMMOBILIER.COM

Création : LEGENDRE / Crédits photos : Freepick / Images non contractuelles