KASTEEL

CHÂTEAUBRIANT

9, RUE AMAND FRANCO

GROUPE Edouard Denis

Châteaubriant,
ville d'histoire, ville d'avenir

Château de Châteaubriant

UN PAYS AU CŒUR DE LA BRETAGNE HISTORIQUE ET DU PAYS DE LA MÉE

Située au carrefour de la Bretagne et des Pays de la Loire, entre Nantes et Rennes, Châteaubriant est une ville à taille humaine de 12 600 habitants et la ville-centre d'un bassin de vie de 80 000 habitants.

Au cœur d'un environnement rural, la capitale du Pays de la Mée accueille des services et des commerces dignes d'un grand centre urbain tout en étant un pôle industriel et agroalimentaire important.

Attractive, sportive et dynamique, Châteaubriant est également culturelle ! Outre son patrimoine historique remarquable dont un château médiéval et Renaissance et une église romane du XIe siècle, elle profite de la programmation du théâtre de Verre.

Elle offre enfin un cadre de vie privilégié propice à de nombreuses promenades et randonnées le long de la Chère ou de ses deux voies vertes.

CHÂTEAUBRIANT...
VILLE-CENTRE ATTRACTIVE D'UN TERRITOIRE RURAL

2e marché bovin national

8 200 emplois sur la ville-centre de Châteaubriant
dans les secteurs de l'agroalimentaire, la métallurgie et la plasturgie

200 PME/PMI

430 exposants sur 9 ha à la foire de Béré
plus ancienne foire de France

270 associations
sportives, culturelles et caritatives

Centre municipal des sports

L'avenir de Châteaubriant
s'inscrit ici...

Implanté au cœur du quartier historique de la métallurgie en plein renouveau et à deux pas du centre-ville historique, le beau programme immobilier Kasteel bénéficie d'un environnement calme et résidentiel.

À quelques minutes à pied, le parc de Radevormwald, où coule la Chère, offre un lieu de balade et une agréable respiration.

Marquant la renaissance de son quartier, ce programme immobilier allie tranquillité et connexion directe aux établissements scolaires, aux parcs et jardins, mais aussi aux commerces et services du centre-ville. Des atouts majeurs pour séduire les résidents de tous les âges !

Foire de Béré

Théâtre de Verre

Hippodrome de la Métairie neuve

Le Parc de Radevormwald

UNE LOCALISATION
À LA CROISÉE DES DÉPARTEMENTS

- **Ancenis et Rennes** en 56 minutes
- **Redon et Derval** en 1h00
- **Angers et Nantes** en 1h08
- **Laval** en 1h15

- **Nantes** en 1h07
- **Rennes** en 1h24

KASTEEL

Une architecture qui fusionne harmonieusement
avec son quartier et son environnement proche

Résidence contemporaine de deux étages seulement, Kasteel est une adresse privilégiée au cœur de Châteaubriant dans un quartier en devenir qu'elle embellit sans dénaturer. Sa taille humaine et son architecture sobre lui permettent de s'intégrer harmonieusement dans un environnement de maisons individuelles.

Sobre et élégante grâce à son enduit monochrome sable, ses menuiseries et garde-corps gris anthracite, elle se distingue par le traitement de ses finitions soignées avec un dernier étage en retrait qui apporte une touche de légèreté à l'ensemble.

La résidence Kasteel vous séduira aussi par son vaste cœur d'îlot végétalisé dédié aux jardins et son parking aérien très pratique au quotidien.

VUE A

Illustration non contractuelle

Une belle matrice résidentielle qui accueille

des appartements du 2 au 5 pièces avec terrasse, balcon ou jardin privatif

Chaque appartement bénéficie d'une orientation bien pensée offrant un apport naturel de lumière et de chaleur gage de confort et d'économies d'énergie en hiver.

Lumineuses, fonctionnelles et de dimensions généreuses, les pièces à vivre s'ouvrent toutes sur un balcon, une terrasse ou un jardin privatif offrant un précieux espace extérieur préservé des regards.

Au rez-de-jardin, une ceinture végétale est aménagée par des haies séparatives et des arbres de belle hauteur.

La résidence sécurisée dispose aussi de 2 locaux à vélos afin de favoriser les mobilités douces.

L'ALCHIMIE DES STATIONNEMENTS ET DU VÉGÉTAL

Les places de stationnement en aérien, dont 2 places pour personne à mobilité réduite (PMR), se fondent dans un espace paysager fort : un arbre est en effet planté toutes les 4 places !

Des appartements fonctionnels aux solides prestations

Un soin très particulier est accordé à la qualité des matériaux et au choix des prestations. Les surfaces sont optimisées pour être faciles à agencer et apporter du bien-être au quotidien.

Exemple d'**appartement 3 pièces** de 68,79 m² habitables - LOT 1208

- Entrée + placard : 9,34 m²
- Séjour/cuisine : 30,75 m²
- Chambre 1 + placard : 12,40 m²
- Chambre 2 : 9,12 m²
- Salle de bains : 5,84 m²
- WC : 1,33 m²
- Balcon : 10,64 m²

Plan non contractuel
Appartements vendus non meublés

1. EAU CHAUDE ET CHAUFFAGE PAR CHAUDIÈRE GAZ INDIVIDUELLE
2. NOMBREUX ESPACES DE RANGEMENT (SELON NOTICE)
3. VOLETS ROULANTS ÉLECTRIQUES DANS LE SÉJOUR, (ÉLECTRISABLES EN OPTION POUR LES CHAMBRES)
4. SALLE D'EAU AVEC SÈCHE-SERVIETTE
5. SOL STRATIFIÉ DANS LES SÉJOURS ET CHAMBRES (CARRELAGE EN OPTION)

L'achat d'un appartement sur plan vous offre la possibilité d'adapter votre appartement à vos envies à travers un catalogue d'options de prestations.

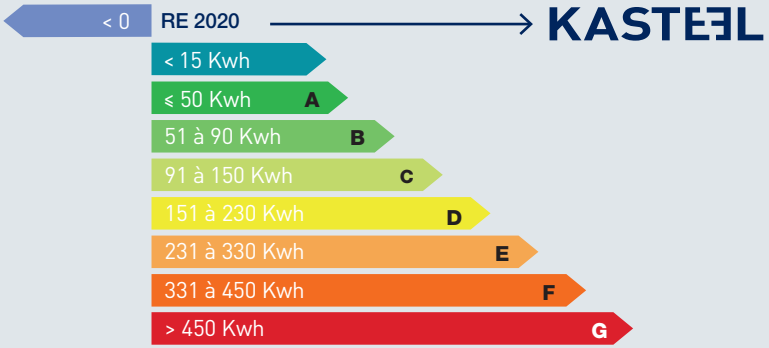
Pour personnaliser votre bien à votre image, consultez toutes les options proposées par Édouard Denis !

LES AVANTAGES D'UN LOGEMENT NEUF

- Des économies d'énergie : vos charges seront réduites par rapport à l'ancien tout en préservant la planète.
- Des espaces optimisés pour une meilleure qualité de vie.
- Des normes techniques et environnementales de dernière génération.
- Des frais d'entretien limités.
- Des frais de notaire réduits.
- La constitution d'un patrimoine durable tout en sécurisant sa famille.
- Une protection juridique solide jusqu'à 10 ans avec :
  - la garantie de parfait achèvement
  - la garantie biennale
  - la garantie décennale.

LA RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE 2020 [1] POUR UN MEILLEUR CONFORT

La résidence **Kasteel** est conforme à la réglementation technique en vigueur (RE 2020) assurant une parfaite isolation thermique et acoustique, pour toujours plus d'économies en énergie au quotidien. En effet, l'énergie la plus propre est celle que l'on ne consomme pas.



Vivre connecté
avec l'essentiel à proximité

ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES (en voiture)

- Crèche le P'tit Castel à 3 minutes
- École maternelle Marcel Viaud à 2 minutes
- Écoles primaires publique et privée à 3 minutes
- Collèges public et privé à 3 minutes
- Lycées public et privé entre 2 et 6 minutes
- Campus connecté à 4 minutes

CULTURE ET LOISIRS (à vélo)

- Parc de Radevormwald à 3 minutes
- Médiathèque, musée numérique Micro-Folie et Centre municipal des sports à 3 minutes
- Stade de la Ville-en-Bois, cinéma à 4 minutes
- Château, théâtre de Verre à 5 minutes
- Site de Choisel (étang, espace aquatique AquaChoisel) à 6 minutes
- Musée de la Résistance à 11 minutes

COMMERCES ET SERVICES (à pied)

- 2 marchés mercredi et samedi matins à 3 minutes (à vélo)
- Carrefour market à 7 minutes (à pied)
- La Poste, banque, boulangerie à 8 minutes (à pied)
- Pharmacie à 10 minutes (à pied)
- Hyper U et Drive à 2 minutes (en voiture)
- Gare, centre hospitalier à 4 minutes (en voiture)

> LIGNES E ET F
correspondance avec le tram-train

> LIGNES B, C ET D
vers le centre-ville et la zone commerciale Horizon

KASTEEL

9, rue Amand Franco
44110 Châteaubriant

Kasteel, c'est l'alliage absolu en termes d'atouts immobiliers en plein pays de Béré.

Située à Châteaubriant, cité attractive et dynamique au carrefour de la Bretagne et des Pays de la Loire, la résidence Kasteel bénéficie d'un emplacement idéal. Elle combine le calme d'un environnement rural propice à de belles promenades et la proximité immédiate des services et des commerces de la ville. Elle séduit aussi par la qualité de son architecture aux lignes sobres et son large choix de surfaces d'appartements du 2 au 5 pièces.

0% (2) PTZ

Édouard Denis et ses collaborateurs mettent toutes leurs connaissances de la promotion et de la construction à votre service pour votre investissement.
Notre credo : la qualité.

DES INVESTISSEMENTS GARANTIS

Les qualités et les garanties :

- Architecturale dans le respect des spécificités locales,
- Qualité du bâti, du gros œuvre à la décoration,
- Qualité de la conception des espaces communs ou privés,
- Garantie d'achèvement,
- Garantie décennale et respect total des réglementations sous le contrôle d'un bureau de contrôle.

WWW.EDOUARDDENIS-IMMOBILIER.COM

0800 950 750*

*Numéro vert, appels gratuits

GROUPE Edouard Denis

* Source : Google Maps - **(1)** La conception du projet respecte les dispositions à la Réglementation thermique RE 2020, qui ont pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 0 kWhEP / (m2 an). La performance énergétique à atteindre correspond à celle de l'immeuble ou de la résidence dans son ensemble. Le résultat du diagnostic de performance énergétique qui sera réalisé pour chaque logement avant livraison, pourra donc différer de celui mentionné pour la résidence ou l'immeuble, notamment en fonction de la situation, de l'orientation ou encore des équipements et prestations optionnels souhaités par l'acquéreur pour le lot réservé. **(2)** PTZ Le Prêt à taux zéro est accessible sous conditions de ressources, aux personnes physiques désirant devenir propriétaire de leur première résidence principale (ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des 2 années précédant la nouvelle acquisition). Le montant et la durée du Prêt à Taux 0 % varient en fonction de la zone géographique du logement et de la composition du foyer. Les ressources de l'acquéreur sont également prises en compte pour la durée du remboursement. Voir conditions complètes sur : www.edouarddenis-immobilier.com/conditions-generales ou avec nos conseillers commerciaux au 0 800 950 750.
SAS EDMP-Pays de Loire – RCS 879 768 760 - Document non contractuel, illustrations dues à la libre interprétation de l'artiste, destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble susceptible d'adaptations, appartements et maisons vendus non meublés.
Illustrations : Clément SEVIN // Sébastien BAZILLE - © images : AdobeStock, V Joncheray - Architecte : i architecte - Création : dconseils-crea.com - Mars 2023