

COGEDIM

La qualité ça change la vie

À GUIPRY-MESSAC

Domaine des Roches

**Vivez un quotidien serein
à 30 minutes* de Rennes**





L'ancienne minoterie sur la Vilaine

Guipry-Messac, l'équilibre entre nature et vie pratique

Une commune vivante et bien équipée

Guipry-Messac offre un cadre de vie paisible et naturel à l'esprit village avec des commerces et des écoles à proximité. La commune est animée par une vie locale active (marché, sports, culture) et est idéalement située en bord de Vilaine. Sa gare SNCF permet de rejoindre Rennes en TER en moins de 30 minutes*, simplifiant les déplacements quotidiens.

Un cadre de vie simple et fluide proche de Rennes

Rennes, capitale de la Bretagne, est une métropole alliant énergie contemporaine et riche patrimoine (centre historique, maisons à pans de bois, grand marché de la place des Lices). C'est une ville de culture (Couvent des Jacobins, Opéra, Champs Libres, Musée des Beaux-Arts) offrant une grande qualité de vie, connue pour ses nombreux parcs et jardins comme le parc du Thabor.

À proximité de Rennes, les résidents du Domaine des Roches bénéficient d'un accès direct au bassin d'emplois et aux infrastructures de la métropole, tout en profitant d'un cadre de vie plus calme et naturel au quotidien.

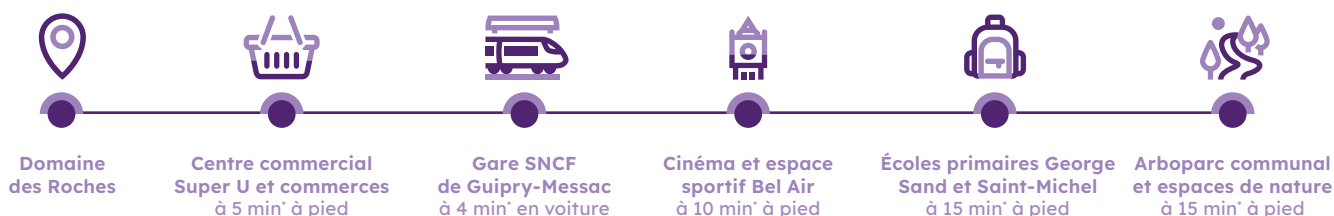


Activités nautiques sur la Vilaine



Marché du bourg de Guipry-Messac

Proche de vous, proche de tout





Des intérieurs pensés pour les usages d'aujourd'hui

Des espaces de vie lumineux, prolongés vers l'extérieur.

Du 2 au 3 pièces évolutifs, les appartements ont été conçus pour offrir des espaces confortables et fonctionnels. Pensés comme de véritables espaces de vie, ils se modulent pour rendre votre quotidien plus pratique et agréable.

Les pièces de vie bénéficient également de belles ouvertures favorisant la lumière naturelle et se prolongent toutes sur des balcons ou jardins privés.

Certains logements disposent d'une alcôve à imaginer selon les envies et capable de suivre l'évolution des besoins de la famille : bureau de télétravail, coin lecture, chambre d'enfant ou encore chambre d'amis.

Une résidence à taille humaine, dans un décor verdoyant

Dans un environnement résidentiel calme, Domaine des Roches dévoile une architecture sobre et contemporaine, pensée pour s'intégrer harmonieusement au quartier pavillonnaire qui l'entoure.

Les façades aux teintes claires et les différents volumes participent à une silhouette architecturale harmonieuse et résidentielle. L'implantation des bâtiments a été conçue pour préserver les vues, limiter les vis-à-vis et favoriser une belle luminosité naturelle dans les logements tout au long de la journée.

Un cadre paysager ouvert sur la nature.

Le projet accorde une place essentielle au végétal grâce à de généreux espaces extérieurs et des aménagements paysagers soigneusement intégrés.

Espaces engazonnés, arbres et haies d'essences locales accompagnent les bâtiments tout en préservant l'intimité des logements. Des cheminements piétons parcourent la résidence et participent à un cadre de vie plus calme et agréable.





Des prestations de qualité pour votre confort quotidien

ESTHÉTIQUE

- Revêtements de sol en PVC dans les entrées, séjours, cuisines et chambres aux finitions variées et contemporaines, pour un intérieur chaleureux, durable et facile d'entretien.
- Murs et plafonds en peinture blanche labellisée A+ dans toutes les pièces, favorisant une atmosphère lumineuse et une meilleure qualité de l'air intérieur.
- Faïence murale autour des douches et baignoires à hauteur d'huissier pour une finition soignée.
- Terrasses en dalles sur plots pour des extérieurs élégants, durables, faciles à entretenir.
- Décoration soignée des halls et parties communes, pour un accueil chaleureux dès l'entrée de la résidence.

SÉCURITÉ

- Contrôle d'accès doublement sécurisé aux halls par intratone, badge Vigik® et digicode.
- Portes palières équipées de serrures de sûreté 3 points.
- Jardins privatifs clos avec haies végétales et portillons.
- Local vélo équipé et sécurisé dédié à la résidence.
- Stationnements extérieurs prévus pour faciliter le quotidien des résidents.

CONFORT

- Menuiseries extérieures en PVC avec double vitrage dans toutes les pièces et volets roulants, assurant confort thermique et acoustique au quotidien.
- Fenêtres oscillo-battantes dans les chambres pour faciliter le renouvellement naturel de l'air.

- Production d'eau chaude par ballon thermodynamique individuel ou ballon d'eau chaude électrique associée à un chauffage électrique par panneaux rayonnants.
- Salles de bains équipées d'un meuble vasque, d'un miroir, d'un éclairage LED et d'un sèche-serviettes.
- Robinets thermostatiques, WC à double commande, mitigeurs avec mousseurs intégrés et limiteurs de débit pour réduire les factures, tout en préservant les ressources naturelles sans compromis sur le confort.
- Robinet de puisage pour les appartements en rez-de-jardin, pratique pour l'entretien et l'arrosage des extérieurs.

Une belle entrée en matière

Dès l'entrée, la résidence dévoile toute l'attention portée à ses parties communes. Le hall, conçu par nos architectes d'intérieur dans un esprit à la fois sobre et élégant, fait l'objet d'une mise en scène décorative particulièrement soignée.

Les prestations, sélectionnées avec exigence, confèrent aux lieux une atmosphère chaleureuse et accueillante, propice aux échanges et au vivre-ensemble.



Inspiration d'ambiance d'un hall d'entrée Cogedim

Une résidence vertueuse signée Cogedim



Une conception responsable

La certification NF Habitat garantit un niveau élevé de qualité, de confort et de performance pour les logements. Elle assure notamment :

- Une isolation thermique et acoustique renforcée ;
- Une meilleure qualité de l'air intérieur grâce à des matériaux et équipements adaptés ;
- Des consommations énergétiques maîtrisées au quotidien.

Un cadre de vie plus confortable et plus serein, pensé pour durer.



Une nouvelle génération de logements, pensés pour demain

La résidence Domaine des Roches est conçue dans le respect de la réglementation environnementale française RE2020 – seuil 2025. Ce niveau de performance permet de limiter l'impact environnemental du bâtiment grâce à une consommation énergétique optimisée et des émissions de gaz à effet de serre réduites.

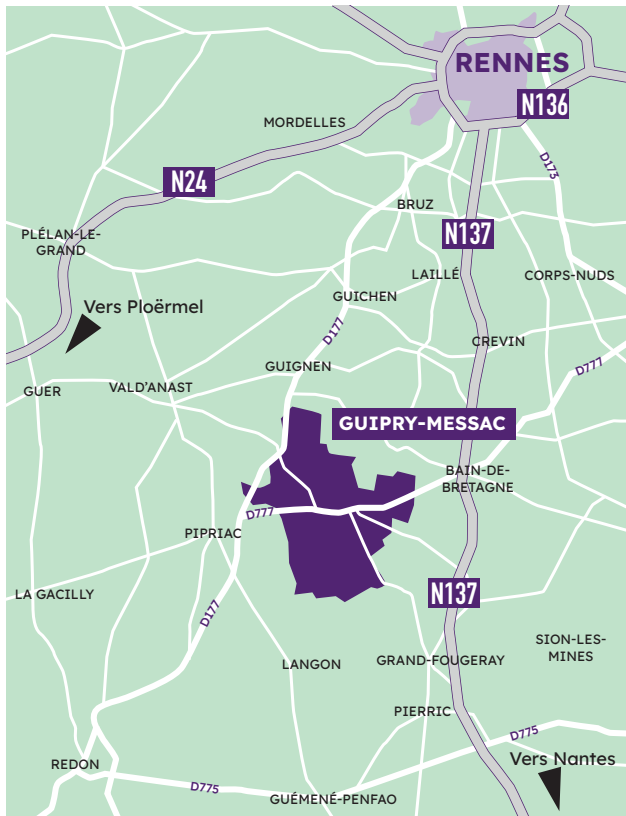
Les logements bénéficient également d'un meilleur confort d'été grâce aux façades claires, aux espaces végétalisés et aux orientations pensées pour favoriser la ventilation naturelle.

Le seuil 2025 atteste d'une performance supérieure aux exigences minimales de la RE2020.



The map illustrates the DOMAINE DES ROCHES area, situated along the Vienne river. Key features include:

- Geography:** The Vienne river flows through the center, with a bridge crossing it. The area is bordered by green spaces and fields.
- Infrastructure:**
 - Roads:** Rue des Ourmes, Rue du Clos Goven, Rue des Camélias, Rue St Michel, Av. du Port, La Pie Garré, Rue de la Résistance, Av. de la Gare, Rue du Gal Alard, and Rue des Hautes Folies.
 - Directions:** Arrows indicate directions towards Rennes (northwest) and Nantes (southeast).
- Facilities and Landmarks:**
 - Education:** Collège Gaël Taburet, École primaire George Sand.
 - Sports:** Espace sportif Bel Air, Salle omnisports.
 - Healthcare:** Maison médicale de garde.
 - Community:** Espace Claude Michel, Port de plaisance.
 - Services:** La Poste, Cinéma, Boulangerie, Super U, Restaurants, Gare, Pharmacie, Aldi.



cogedim.com