

Le Clos Ty Guen

LA RÉSIDENCE



UNE ARCHITECTURE TRADITIONNELLE EN RÉSONANCE AVEC SON ENVIRONNEMENT

Au 71 de l'avenue du Général de Gaulle, une petite résidence de 3 niveaux semble depuis toujours faire partie du paysage de son quartier. Vous découvrez Le Clos Ty Guen. Le bâtiment sur rue accueille 22 appartements, ainsi que 2 commerces en rez-de-chaussée qui rendront bien des services pratiques quotidiens aux résidents.

Tandis que le regard se promène le long de la façade, il est séduit par l'écriture traditionnelle de cette réalisation à dimension humaine conçue par l'atelier CAP Architecture. L'œil s'attarde sur l'harmonie raffinée des enduits de tons pierre, beige et crème, sur la pierre venant ennoblir les chaînages d'angle ainsi que certaines séquences verticales, sur les menuiseries en aluminium gris clair et les volets en bois persiennés coordonnés.

Côté ciel, la toiture à deux pentes de type ardoise est traitée dans le respect des codes de la construction locale. Elle confère au projet une certaine élégance en cohérence parfaite avec les constructions avoisinantes.

LE VOLET PAYSAGER



LA SÉRÉNITÉ À FLEUR DE JARDIN

Le Clos Ty Guen propose un cadre de vie paisible et très esthétique, maximisant la place accordée à la nature. Agencée en T, la résidence enveloppe de ses volumes un beau jardin commun paysager. Cet écrin vert est un véritable luxe en environnement citadin.

Entretien la qualité relationnelle et la convivialité entre voisins, c'est un espace de prédilection que petits et grands s'approprient au gré de leurs envies. Il fait bon venir s'y ressourcer dès le printemps pour lire sous un arbre, improviser un pique-nique ou un goûter d'anniversaire... S'harmonisant avec la végétation environnante, sa palette d'essences crée une aquarelle de couleurs évoluant tout au long de l'année. Elle est très agréable à contempler à l'échelle du promeneur comme depuis les intérieurs.

LES ESPACES EXTÉRIEURS

Terrasse



PLUS BELLE LA VIE EN EXTÉRIEUR

La disposition et le découpage des façades garantissent un maximum d'ensoleillement aux appartements. Ceux-ci tirent tous avantage d'un espace extérieur prenant la forme d'un balcon ou d'une loggia.

Ils permettent à leurs occupants de bénéficier des agréments du plein air, du calme du quartier et du caractère ressourçant du jardin commun.

L'INTÉRIEUR



DES PRESTATIONS SOIGNÉES AU SERVICE DU RAFFINEMENT INTÉRIEUR

La palette des intérieurs du Clos Ty Guen s'étend du 2 au 4 pièces. Ces espaces de vie sont fonctionnels et personnalisés, afin de vous offrir tout le confort requis. Imaginez de beaux volumes, habillés par des matériaux de grande qualité choisis avec soin, qui révèlent toute leur élégance. La générosité des vitrages assure bien-être et apport solaire passif permettant de réaliser des économies d'énergie.

En complément au jardin commun animant le cœur d'îlot, chaque logement bénéficie d'un balcon ou d'une loggia. Certains grands appartements profitent d'une double orientation, synonyme de lumière naturelle optimale en toute saison, mais aussi de points de vue variés sur les alentours.

DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

SÉCURITÉ

- Résidence entièrement close
- Contrôle d'accès par digicode, interphone ou intratone
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points A2P*
- Parkings couverts en rez-de-chaussée / Parkings extérieurs
- Porte de parking télécommandée
- Ascenseur

DÉCORATION

- Faïence murale au pourtour des baignoires et des bacs à douche
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds
- Revêtement sol souple dans toutes les pièces

CONFORT ET MAÎTRISE DE VOS CONSOMMATIONS

- Occultation de toutes les baies sur les chambres
- Robinetterie de type mitigeur dans les salles d'eau et salles de bains
- Prise RJ45 (TV/internet/téléphone) dans le séjour et chambres

PARTIES COMMUNES

- Décoration des halls d'entrée conçue par l'architecte : revêtement décoratif et miroirs aux murs, carrelage au sol
- Locaux vélos/poussettes



HARMONIE EN RÉSIDENCE

C'est à la rencontre de l'avenue du Général de Gaulle, ainsi que des rues Ty Guen et Louis Le Doré, que Le Clos Ty Guen vient prendre place. La résidence est accessible aux piétons depuis un hall situé en partie centrale de la façade sur l'avenue.

La totalité du stationnement se développe pour une part à l'extérieur et au rez-de-chaussée du bâtiment. Les véhicules accèdent à ce parking par les rues Louis le Doré et Ty Guen. Deux locaux pour les vélos en rez-de-chaussée invitent aussi les résidents à la pratique des mobilités douces au quotidien.



LA VILLE ET LE QUARTIER



AURAY, UNE AUTHENTIQUE CITÉ BRETONNE TOURNÉE VERS LA DOUCEUR DE VIVRE OCÉANE

Au sud de la Bretagne, près de la sublime baie de Quiberon et du Golfe du Morbihan, il est un petit coin de paradis comme on en rêve tous : Auray ! À seulement 15 min de route de Vannes et à 30 min de Lorient, cette fière cité médiévale nichée au creux d'une rivière fait bien plus que charmer les visiteurs de passage. Elle offre le cadre de vie idéal pour s'épanouir en famille, comme en témoigne son attractivité croissante.

Cette ville d'art et d'histoire distille son charme patrimonial au fil de ses ruelles pavées bordées de maisons à colombage et d'ateliers d'artistes, jusqu'au petit port pittoresque de Saint-Goustan. Pour prendre le pouls de la douceur de vivre qui règne ici, il suffit de flâner sur la promenade arborée au fil de l'eau, sur la place Saint-Sauveur animée d'agréables terrasses ou encore sur le grand marché du lundi qui compte 400 commerçants.*

Couler des jours heureux résonne ici comme une évidence tant Auray favorise un quotidien serein : carte scolaire complète jusqu'au lycée, zone commerciale, équipements de loisirs modernes... Sans oublier une qualité de desserte performante assurée par la N165 et des bus, et boostée par la récente transformation de sa gare en pôle d'échanges multimodal reliant Paris en 2 h 50 environ.

Habiter à Auray dans le parc naturel régional du Golfe du Morbihan, c'est aussi profiter d'un environnement privilégié, d'une beauté à couper le souffle. À vous les plages immenses et les activités outdoor au parfum d'iode : kitesurf, longue côte, kayak, paddle...

UNE LOCALISATION ATTRACTIVE POUR PROFITER DU MEILLEUR D'AURAY

Le Clos Ty Guen vient prendre place entre la gare, la mairie, le marché du centre-ville et le port pittoresque de Saint-Goustan. Les parents ayant des enfants à scolariser apprécient de trouver la présence des écoles à seulement 4 min à pied.

* En été (de 150 à 200 en basse saison). Source : auray.fr

À PROXIMITÉ !*



- École maternelle Éric Tabarly à 250 m
- École élémentaire Éric Tabarly à 350 m
- Collège Le Verger à 8 min à vélo
- Lycée Benjamin Franklin à 8 min à vélo



- Boulangerie-pâtisserie à 230 m
- Supermarché avec drive à 4 min en voiture
- Marché à 4 min en voiture
- Les Halles à 5 min en voiture
- Zone commerciale Porte Océane à 5 min en voiture



- Stade du Bel Air à 550 m
- Tennis club à 6 min à vélo
- Complexe sportif du Verger à 7 min à vélo
- Centre aquatique Alre'O à 7 min en voiture



- Centre culturel Athéna à 3 min en voiture
- Médiathèque-ludothèque La Marelle à 4 min en voiture
- École de musique à 4 min en voiture
- Théâtre à l'Ouest à 4 min en voiture
- Cinéma Ti Hanok à 7 min en voiture
- Maison d'animation et des loisirs M.A.L. à 280 m



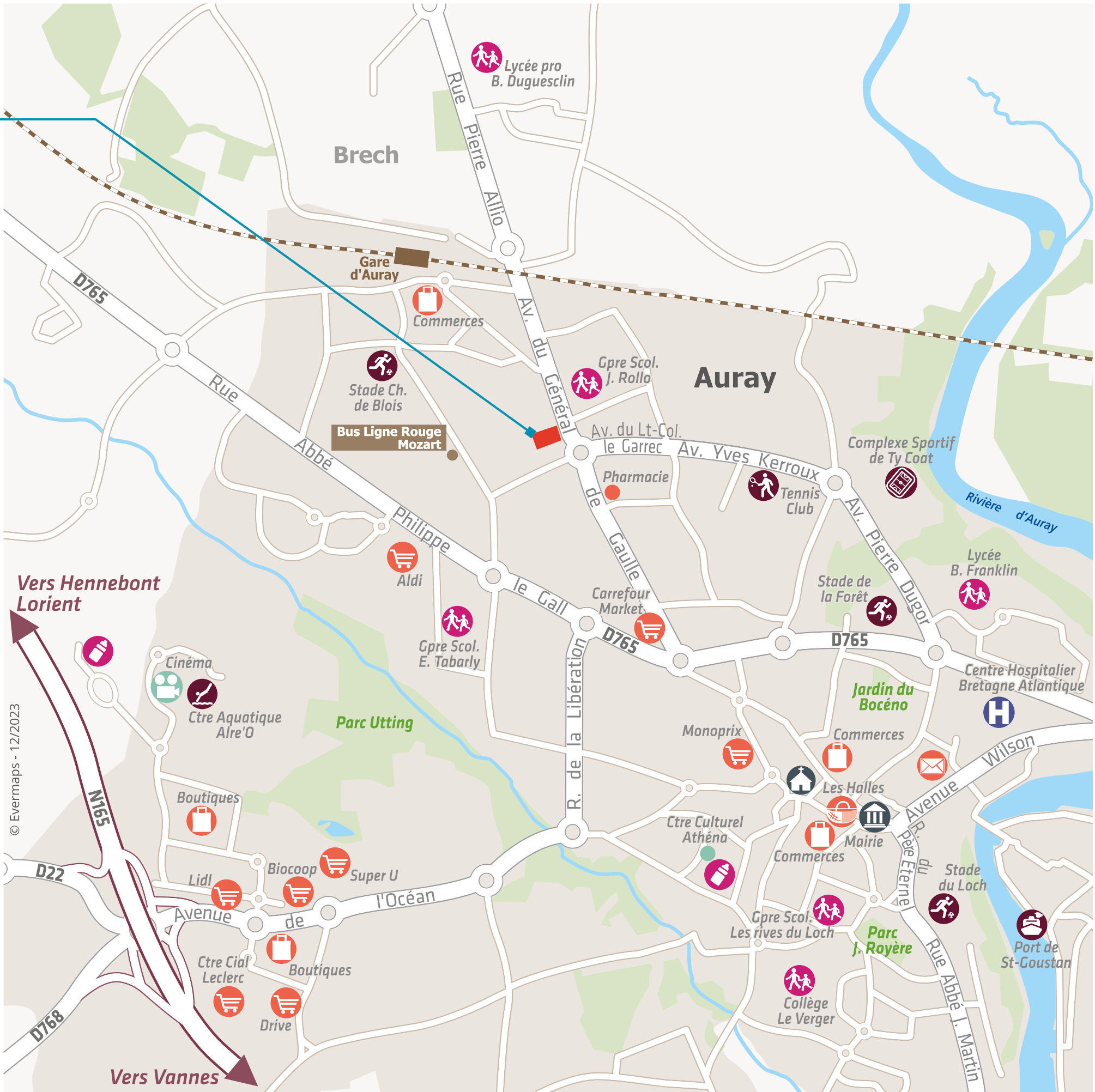
- Promenade au bord de la rivière à 8 min à vélo
- Port de Saint-Goustan à 7 min en voiture
- Plages à 20 min en voiture



- Gare d'Auray à 1,1 km

* Distances et temps indicatifs. Source : [google.fr/maps](https://www.google.fr/maps)

Le Clos
Ty Guen
71 AVENUE
DU GÉNÉRAL DE GAULLE



EN TRANSPORT EN COMMUN

BUS

- Arrêt de bus « M.A.L. » à 280 m desservant la gare en 3 min

GARE

- Gare TER-TGV d'Auray à 1,1 km desservant Paris Montparnasse en 2 h 50 env.



EN VOITURE

- Le Clos Ty Guen est accessible par la N165, sortie n° 34 « Brech – Auray - La gare »
- Accès à la N165 à 2,4 km



EN AVION

- Aéroport de Rennes Bretagne à 126 km via la N126 et la N24
- Aéroport de Nantes Atlantique Bouguenais à 131 km via la N165

*Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps

UN PROMOTEUR IMPORTANT DE L'IMMOBILIER

50 ANS DE SAVOIR-FAIRE IMMOBILIER

Société familiale fondée en 1972 par Olivier Mitterrand, Les Nouveaux Constructeurs s'est imposée comme un acteur de référence dans le domaine de la promotion immobilière. L'expertise et la solidité du groupe reposent sur plus de 80 000 biens livrés, en habitat collectif et individuel, ainsi que sur la commercialisation et la construction de 700 000 m² de bureaux.

UNE PRÉSENCE À L'ÉCHELLE NATIONALE

Nos agences sont historiquement implantées au cœur des plus grandes métropoles. Proches du terrain, nos équipes travaillent main dans la main avec les acteurs publics et les collectivités locales pour vous proposer un patrimoine pérenne : des projets immobiliers à l'architecture de qualité sur des emplacements rigoureusement sélectionnés pour vous offrir bien-être, proximité et accessibilité.

NOTRE MISSION, VOUS ACCOMPAGNER DURABLEMENT

Cet engagement, nous le prenons quotidiennement vis-à-vis de vous, que ce soit dans le cadre de l'acquisition d'une résidence principale, secondaire, ou d'un investissement immobilier locatif. Depuis le premier contact jusqu'à la livraison de votre logement, et même au-delà, nos équipes sont à vos côtés. Vous pouvez compter sur un suivi personnalisé basé sur l'écoute, la transparence et la confiance.

PROMOTEUR RESPONSABLE ET ENGAGÉ

Dans une démarche environnementale globale, tous nos programmes immobiliers sont conformes à la réglementation RE 2020* et certains bénéficient d'engagements supplémentaires : certifications NF habitat / NF Habitat HQE ou BEE / BEE+, E+C-**, Bâtiment Biosourcé et Effinature.

Nous travaillons également au développement de nouveaux usages, tels que les jardins communs avec potagers, les terrasses partagées en rooftop ou les véhicules électriques en autopartage participant ainsi à édifier la ville de demain.

Enfin, entreprise engagée depuis 50 ans, nous apportons notre soutien à des actions de solidarité, comme l'accès à l'éducation pour des enfants défavorisés en France et à l'étranger, grâce à notre fondation « Yara Les Nouveaux Constructeurs ».

* Pour tous les permis de construire déposés à compter du 01/10/2022.

** BEE : Bâtiment Énergie Environnement – Bâtiment à Énergie Positive et Réduction Carbone.

EXEMPLES DE RÉALISATIONS



Domaine Saint-Michel à Guérande



Harmony of the Sky à Saint-Nazaire



L'Estivale à Pornichet



Parc & Plaisance à Blain



LNC.fr

0 805 405 485

Service & appel
gratuits