



LE VICTORIA

*Résidence par Kapalia*



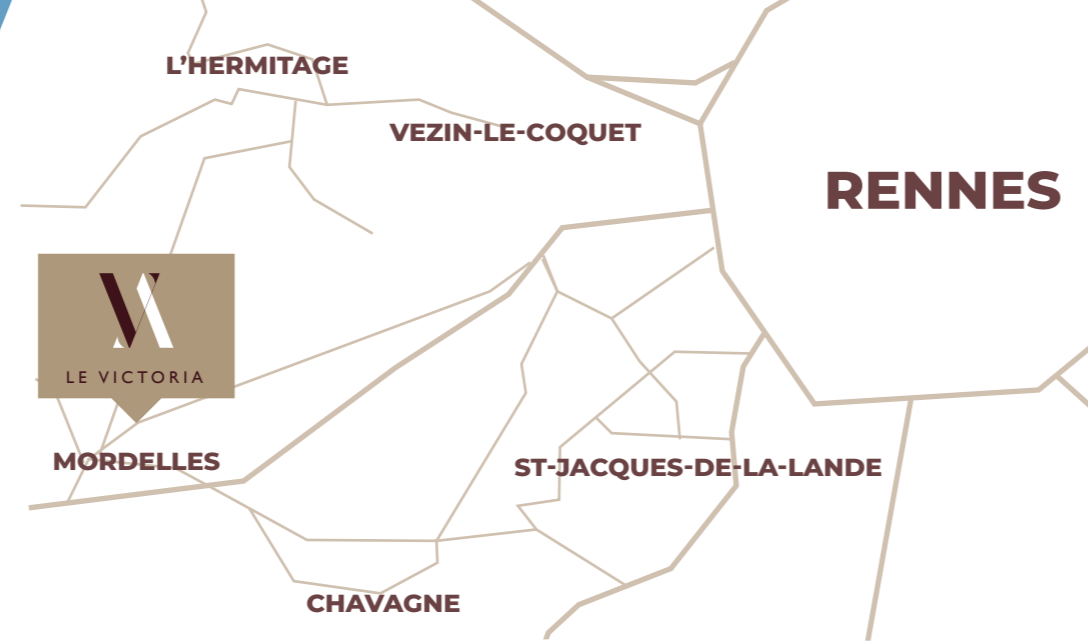
LE VICTORIA  
*Résidence par Kapalia*

# *Vivre en grand* À MORDELLES

Un nouvel art de vie s'ouvre à vous :  
un quotidien dynamique réunissant  
commerces et infrastructures, allié à  
la sérénité d'un 'chez-soi' entouré de  
nature et verdure...

35 APPARTEMENTS DU T2 AU T3  
3 MAISONS T3





# Se recentrer SUR VOTRE QUOTIDIEN

UN CŒUR  
DE VILLAGE  
VIVANT ET  
DÉVELOPPÉ

## Ville connectée :

Aéroport Rennes Saint-Jacques :  
12 mn 🚗 / 60 mn 🚆 / 10 km

Gare de Rennes  
25 mn 🚗 / 45 mn 🚆 / 17 km

Centre-ville de Rennes  
25 mn 🚗 / 40 mn 🚆 / 18 km

Méto Villejean université (parking relais)  
20 mn 🚗 / 35 mn 🚆 / 15 km

Méto Saint-Jacques :  
20 mn 🚗 / 45 mn 🚆 / 15 km

Lignes de bus :  
55 : direction Rennes centre (République)  
76 : direction Villejean université (méto)

## Ville équipée :

-  Arrêt de bus
-  Épicerie / Supermarché
-  Point santé
-  Boulangerie
-  Restaurant
-  Zone commerciale
-  Établissement scolaire
-  Espace culturel Guy David



Aussi bien dans le scolaire, la santé, l'associatif, que des commerces, Mordelles réunit de nombreuses infrastructures de qualité vous permettant d'accéder à un confort de vie idéal !

En flânant dans les rues, on découvre des commerces chaleureux, des cafés animés et des artisans talentueux qui perpétuent les savoir-faire traditionnels.



Halle des Muletiers



**UN QUOTIDIEN  
EMPREINT  
DE DOUCEUR ET  
DE BIEN-ÊTRE**



**LES ENGAGEMENTS  
DE MORDELLES**

- Zéro phyto
- Mise à disposition de paillis
- Gestion des déchets verts
- Mini-forêt urbaine
- Atlas de la biodiversité



# S'immerger DANS UN CADRE IDYLLIQUE



Parcs, mini-forêt, Atlas de biodiversité, circuit pédagogique Musé'O... La nature fait entièrement partie de l'âme de Mordelles ! Tel un écrin verdoyant, les espaces naturels préservés invitent les habitants à une communion avec la beauté environnante.



# *Faire rythmer* LES LIGNES ARCHITECTURALES

## MOT DE L'ARCHITECTE

“ Le VICTORIA s’inscrit dans un tissu urbain résidentiel de la commune de Mordelles. L’ambiance de la rue, en cours d’évolution vers le logement collectif, mixe l’usage de la pierre, de la brique mais aussi de multiples maisons en enduit.



## PARALLÈLE DE MATÉRIAUX, JEU DE SYMÉTRIES

Le projet s’articule en deux entités : un bâtiment collectif sur la voie publique, et deux maisons en cœur d’îlot accessibles depuis le porche de l’immeuble.

Le volume principal se développe sur 4 niveaux dont le dernier en attique. Il s’implante en retrait de la rue, protégeant l’intimité des logements et offrant des jardins privatifs pour les logements au rez-de-chaussée.

Nous avons voulu un lieu de vie contemporain mais s’insérant dans le dialogue avec le quartier et son patrimoine.

Les façades sont décomposées en plusieurs échelles : un muret de clôture soigné en brique, un soubassement, deux étages avec un jeu de loggias saillantes habillées de brique et un attique en retrait en zinc.

Enfin, les maisons reprennent une matérialité similaire au bâtiment principal, en utilisant le zinc, la brique et l’enduit.

Le choix de la brique assure la pérennité des façades et une insertion harmonieuse dans la tonalité du quartier.

Chaque logement bénéficie d’un espace extérieur (balcon, loggia, terrasse, voir terrasse et jardinet), on a recherché les meilleures orientations et une conception fluide des appartements.”

Marian Rubió

LE SENS DU DÉTAIL :  
LA QUALITÉ KAPALIA



## Bénéficiaire D'UNE ATMOSPHÈRE PAISIBLE

Une architecture tournée vers l'extérieur avec des terrasses pour tous les logements. Celles-ci sont pensées comme des espaces de vie : avec de beaux volumes ainsi qu'une exposition idéale. Profitez ainsi du calme et de l'atmosphère paisible de Mordelles tout en étant confortablement installé chez soi.

### PRESTATIONS SIGNATURES EXTÉRIEURES

- Un parking privé
- Un hall d'accueil aménagé
- Finitions haut-de-gamme des parties communes
- Vastes terrasses extérieures
- Grandes baies vitrées
- Hall : décoration de Charlotte Intérieurs

Charlotte **H** interieurs



# Habiter

## EN TOUTE SÉRÉNITÉ

Un intérieur singulier et élégant au sein duquel chaque détail a été soigneusement pensé pour créer un espace de vie qui respire la distinction. Les matériaux ont été sélectionnés avec minutie, alliant esthétique et durabilité pour vous offrir un intérieur doux et chaleureux.

### PRESTATIONS SIGNATURES INTÉRIEURES

- Faïences gamme Color One
- Parquet stratifié chêne
- Salle de bain et WC :
  - Sèche serviette
  - Carrelage 45x45
  - Meuble vasque avec 2 portes sur pieds
  - Miroir panoramique avec éclairage
  - Receveur de douche extra plat avec porte
  - Baignoire avec pare-baignoire
  - WC suspendu
- Peinture blanche dans toutes les pièces
- Volets roulants électriques
- Chauffage pompe à chaleur et panneaux solaires

Éligible au dispositif **Pinel+**

Un logement éligible au dispositif Pinel + est un logement qui répond à un cahier des charges exigeant en termes de confort et de normes énergétiques. Pinel + permet aux propriétaires de bénéficier d'un abattement fiscal important\* et d'être exonéré de la taxe foncière les deux premières années.

**Investir dans le neuf, c'est une garantie de bénéfices concrets à long terme : construisez un patrimoine rentable et durable en toute sécurité, participez au développement de l'offre immobilière en France.**

\*Sous conditions, renseignements auprès de nos conseillers

L'EXCELLENCE  
DES FINITIONS:  
LE RAFFINEMENT  
KAPALIA



**LE REGARD KAPALIA**  
POSÉ SUR VOS ENVIES

# *Profiter* DE VOTRE EXTÉRIEUR PRIVÉ

## VOTRE MAISON INDIVIDUELLE

Ici, chaque volume reflète la qualité Kapalia, avec des finitions impeccables et une architecture qui s'inscrit parfaitement dans le paysage. Les espaces spacieux et lumineux créent une atmosphère accueillante, tandis que le jardin et les espaces extérieurs offrent une oasis de tranquillité et de détente. Ce véritable havre de paix invite à jouir de tous les avantages d'une vie contemporaine dans un cadre verdoyant.

## DES ÉQUIPEMENTS HAUT-DE-GAMME

- Grandes baies vitrées
- Stationnement sécurisé
- Terrasse extérieure
- Jardin privatif
- Pare-vues Aluminium laqué vitrage opalescent







# Vivre BIEN CHEZ SOI

Laissez-vous envelopper d'un sentiment de confort et quiétude. Chaque détail a été soigneusement pensé pour offrir une expérience raffinée et agréable. Des matériaux de qualité supérieure, tels que le bois au sol qui crée une atmosphère chaleureuse et élégante.

La domotique intégrée facilite la vie quotidienne, tandis que l'aménagement ergonomique des espaces crée une harmonie entre fonctionnalité et esthétique.

## PRESTATIONS SIGNATURES INTÉRIEURES

- Faïences gamme Color One
  - Parquet stratifié chêne
- Salle de bain et WC :
- Sèche serviette
  - Carrelage 45x45
  - Meuble vasque avec 2 portes sur pieds
  - Miroir panoramique avec éclairage
  - Receveur de douche extra plat avec porte
  - Baignoire avec pare-baignoire
  - WC suspendu
- Peinture blanche dans toutes les pièces
  - Volets roulants électriques



## UN SERVICE DE DÉCORATION SUR-MESURE

Votre projet de vie idéale, c'est à vous de le construire ! Nous sommes fiers chez Kapalia de vous accompagner dans chacun de vos choix d'aménagements intérieurs : peinture, sol, mobilier, décoration... Pour que votre lieu de vie vous ressemble véritablement !

Les conseils et l'expertise d'une décoratrice d'intérieur Kapalia, rien que pour vous !





KAPALIA

PROMOTEUR IMMOBILIER