



Tolgenn
CAUDAN

**21 APPARTEMENTS
DU 2 AU 4 PIÈCES**

KERMARREC
promotion



Atout **cœur de ville**

CAUDAN – LORIENT AGGLOMÉRATION



POURQUOI TOLGENN ?

TOLGENN signifie « bogue » de châtaigne en breton, en référence au côté cosy et intimiste de la résidence bordée au nord et à l'est de chênes et châtaigniers de haute stature.

Situé en hypercentre de Caudan, à l'arrière de l'église Saint-Pierre et Saint-Paul, le programme TOLGENN est une formidable opportunité de profiter pleinement de la douceur de vivre caudanaise au quotidien. Vous avez la possibilité de tout faire à pied : acheter votre pain, le journal, faire votre marché ou vos courses, accompagner vos enfants à l'école... Vous empruntez des cheminements piétons ou cyclables à travers les hameaux, les bois ou le parc de Kergoff, au contact de la nature verdoyante et paisible. Et vous vivez à deux pas de Kerpont, zone d'activité économique de premier plan, et à 10 min de Lorient.

CITADINE ET CONNECTÉE

À 12 km au nord-est de Lorient et voisine de Lanester et Hennebont, Caudan est une ville à taille humaine (7282 habitants janv. 2024) aux portes de 3 des principales communes du Morbihan. Bien desservie par la voie express et des lignes de bus, cette cité verdoyante, labellisée 4 fleurs, offre un cadre de vie agréable et calme, délimité par les rives du Scorff à l'ouest et du Blavet à l'est, à proximité de la rade de Lorient et de l'océan. Au quotidien, les Caudanais bénéficient d'une large offre de commerces et de services, d'équipements dédiés à la jeunesse (de la crèche au collège) comme aux seniors et d'une vie associative dynamique s'appuyant sur des infrastructures culturelles et sportives de qualité.



Espaces
extérieurs
avec vue sur
la campagne
environnante



« Étagé harmonieusement sur trois niveaux et un attique sans vis-à-vis direct, le projet Tolgenn s'inscrit, de manière privilégiée, au centre de Caudan, tout en étant légèrement en retrait du chevet de l'église. Nous avons souligné la sobriété de ses lignes et l'élégance intemporelle du bâtiment en recourant à des matériaux naturels comme le bois et à des teintes terre de sienne et blanc pour faire écho à la campagne environnante. Les intérieurs sont baignés de lumière naturelle grâce à de larges baies vitrées qui ouvrent sur de généreux espaces extérieurs et permettent de profiter des bienfaits du soleil et de l'environnement calme. »

Gwénaél LE PORT
ABSCISSE ARCHITECTURE



Élégance intemporelle

**Une résidence intimiste de
21 logements du 2 au 4 pièces**

UN COCON SUR LA NATURE

Bordée par un espace boisé côté nord, TOLGENN s'accorde parfaitement avec le style traditionnel des maisons avoisinantes et la modernité de l'église reconstruite dans les années 60. Son architecture élégante et sa façade aux tons naturels, réhaussée par la pierre du parement et les touches subtiles de bois, confèrent à la résidence une identité statutaire. Ses 21 appartements, conçus avec soin, ouvrent sur des espaces extérieurs qui dominent la campagne et offrent des vues dégagées. En contrebas de la résidence, un chemin piétonnier traverse le quartier résidentiel voisin pour le plaisir de se promener dans la nature ou de faire quelques emplettes à pied.

Des prestations sélectionnées avec soin

- Balcon ou terrasse dans le prolongement des pièces de vie
- Placard aménagé dans l'entrée
- Revêtement de sol Luxury Vinyl Tiles aspect parquet
- Salle de bains ou salle d'eau équipée :
 - Meuble vasque avec miroir et éclairage
 - Faïence toute hauteur au droit du receveur de douche ou de la baignoire
 - Receveur de douche extra plat 120 x 90 cm
 - Pare-douche
 - Radiateur sèche-serviettes électrique
- Chauffage individuel électrique
- Production d'eau chaude par ballon d'eau chaude thermodynamique individuel
- Thermostat d'ambiance pour régulation du chauffage
- Menuiseries extérieures en PVC blanc
- Volets roulants motorisés
- Accès piéton sécurisé par visiophone
- Ascenseur
- 1 local vélos
- 1 place de stationnement par appartement (ou 2 selon les logements)



CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES

TOLGENN se démarque par ses excellentes performances thermique, énergétique et environnementale. Le soin apporté à sa conception comme à sa réalisation vous garantit un haut niveau de confort, en toutes saisons.

ON VOUS DIT TOUT SUR LES PERFORMANCES REMARQUABLES DE LA RÉSIDENCE :

- une isolation importante des murs et des planchers ;
- des menuiseries extérieures à double vitrage à faible émissivité ;
- une excellente étanchéité à l'air.

Ainsi, TOLGENN a une consommation énergétique jusqu'à 15 % inférieure aux attendus fixés par la réglementation énergétique et environnementale en vigueur.

Un atout considérable pour vos économies d'énergie et pour l'impact environnemental de votre investissement.



Un cadre de vie préservé aux portes de Lorient



CÔTÉ PRATIQUE

Mobilités

- > **Par le bus** : à 3 min à pied de l'arrêt Mairie Caudan (ligne 11 Cléguer / Lorient port de pêche, 100 Caudan, 167 Caudan Grand Moustoir / Lanester Collèges et Lycée Macé)
- > **Par le train** : à 15 min de la gare SNCF de Lorient et de l'aéroport de Lorient Bretagne Sud
- > **Par la route** : à 5 min de la voie express RN 165 en direction de Nantes, Brest, Quimper, Lorient, Auray et Vannes

Commerces, écoles et santé

- > **À proximité immédiate** :
 - À moins de 5 min des commerces de bouche et services (banque, coiffeur, presse...), 2 pharmacies, un supermarché (à 500 m), des restaurants
 - À 200 m du marché hebdomadaire le vendredi de 16h à 19h
 - À 2 min à pied de la Maison de la petite enfance et sa large offre de services
 - À 2 min et 5 min à pied des 2 écoles primaires privées Saint-Joseph et Sainte-Anne
 - À 3 min du collège privé Saint-Joseph et à Lanester collège public Henri Wallon
 - Un accueil périscolaire
 - À 8 min à pied des écoles publiques Claude Debussy et Jules Verne

Loisirs

Sur Caudan : près de 50 associations dédiées à la culture, au sport, à la solidarité ou à l'environnement

> **Côté culture** : 6 associations culturelles et une bibliothèque municipale

> **Côté sports** : 27 associations sportives, de nombreuses infrastructures dédiées (une piscine municipale, la salle des sports de Kergoff, un terrain de football, un dojo, des courts de tennis, city-stade, skate park...), une aire de pétanque et un boulodrome

> **Côté nature** : 6 aires de jeux, 4 circuits au Vallon de Kergoff, le parcours botanique du Château du Diable (40 min), la boucle pédestre de Tro Glas Kaodan (10 km) et 2 voies vertes à pied ou à vélo

À proximité :

- À 10 min du cinéma de Lanester
- À 15 min du Haras national de Hennebont et du halage du Canal de Nantes à Brest, de la Cité de la Voile Éric Tabarly à Lorient ou du parc animalier de Pont-Scorff
- À 20 min des plages de Larmor-Plage, de Ploemeur et de Guidel

RETROUVEZ TOUTES NOS OFFRES

de logements neufs
et de bureaux sur la Bretagne :

www.kermarrec-promotion.fr

Suivez-nous sur



CONTACTEZ-NOUS !

02 23 30 23 31

contact-promotion@kermarrec.fr

13, rue de la Sauvaie - 35000 Rennes