



La vie  
en vert

**27 APPARTEMENTS  
2 PIÈCES**



**BREST MÉTROPOLE - GUIPAVAS  
RUE DES ANTHEAS**

## FAITES LE PLEIN DE VITALITÉ

À 8 km au nord-est de Brest, Guipavas est la **deuxième ville de la métropole brestoise** par sa population et caracole dans le top 5 des villes du Finistère. Elle offre aux plus de 15 000 Guipavasiens un **cadre de vie naturel et aéré**, mêlant bocages et bois, ainsi qu'un dynamisme tous azimuts. Les infrastructures scolaires, de la crèche au collège en passant par le campus des métiers, les nombreux équipements culturels et sportifs, les animations proposées par les **220 associations guipavasiennes** ou encore les **commerces de proximité**, les boutiques et les restaurants de la zone commerciale du Froutven donneront du relief à votre quotidien. Saviez-vous que Guipavas est aussi une terre d'entrepreneurs et d'emplois avec pas moins de 2 250 entreprises ?



**Plus de la moitié du terrain sera aménagée en espaces verts paysagers, dont une partie en jardins privatifs.**

KOYA 3, une résidence entourée de verdure !

« KOYA 3 s'inscrit harmonieusement dans un écrin boisé, faisant dialoguer l'architecture avec la nature. Chaque logement bénéficie d'un lien privilégié avec la verdure grâce à des jardins, balcons et terrasses qui sont de véritables pièces de vie extérieures. Lumineux et sans vis-à-vis, ces appartements ont été pensés pour le bien-être et la tranquillité de tous. »

**Guy Fauvet**  
Collectif d'Architectes

## POURQUOI KOYA ?

KOYA signifie « cabane » en japonais, en référence à son environnement boisé.



## Au cœur de la verdure

Au nord-ouest du centre-ville de Guipavas, **KOYA 3 bénéficie d'un cadre verdoyant et paisible** à proximité immédiate de lotissements pavillonnaires, de commerces, du collège du Vizac et d'infrastructures sportives. À pied ou à vélo, **vous rejoignez en 10 minutes le centre, ses commodités et les différentes animations** proposées au fil de l'année. En 5 minutes en voiture, vous atteignez la nationale 12 à destination de Brest ou Morlaix ou en 10 minutes l'aire de covoiturage près de la ligne de tramway. Pour votre détente ? Promenade en sous-bois, dans les chemins creux ou sur les sentiers côtiers, concours de châteaux de sable sur les plages du Moulin Blanc ou du Douvez ou parcours sportif du côté du parc de Pontanné, à vous de choisir !



**Résidence à taille humaine R + 3 + Attique**  
27 appartements de 2 pièces de 40 à 49 m<sup>2</sup>  
tous agrémentés d'un balcon, terrasse ou jardin

## TOUT POUR SE (RE)CONNECTER

En retrait de l'avenue Barsbüttel, **KOYA 3 est un havre de paix bordé d'arbres hauts formant un espace boisé protégé**. Ses façades de couleur calcaire habillées par ses balcons terre de sienne et un bardage métallique s'intègrent harmonieusement dans cet environnement verdoyant. Cette **résidence à taille humaine** se compose d'un bâtiment de 3 étages plus attique avec **27 appartements ouverts sur l'extérieur et sans vis-à-vis**. Chaque logement possède, en effet, un grand espace extérieur : jardins au rez-de-chaussée, balcons aux étages courants et des terrasses pour les logements situés en attique. Ils prolongent les appartements pour devenir des pièces à part entière qui invitent à se (re)connecter à la nature. Grâce à son orientation est-ouest et à ses larges ouvertures, chaque **appartement bénéficie d'une luminosité naturelle et d'un confort thermique optimal** tout au long de la journée et de l'année.

**LES ESPACES EXTERIEURS AUX SURFACES  
CONFORTABLES PROLONGENT LES PIÈCES À VIVRE**  
**- 5 À 18 M<sup>2</sup> POUR LES BALCONS OU TERRASSES**  
**- 13 À 22 M<sup>2</sup> POUR LES JARDINS**



## Des équipements durables sélectionnés avec soin

- Un espace extérieur (balcon, terrasse et/ou jardin) dans le prolongement de la pièce de vie
- Revêtement de sol en Luxury Vinyl Tiles dans toutes les pièces (excepté les salles d'eau du RDC)
- Salle d'eau ou salle de bains équipée :
  - d'un meuble vasque à tiroirs avec miroir et applique LED
  - d'un receveur de douche extra-plat 120 x 90 cm ou douche à l'italienne carrelée suivant plan
  - d'un pare-douche en verre
  - de faïence toute hauteur au droit des douches ou baignoires
  - d'un radiateur sèche-serviettes électrique



- Menuiseries PVC gris
- Volets roulants électriques
- Chauffage et eau chaude sanitaire produits par 2 pompes à chaleur collectives aérothermiques
- Thermostat d'ambiance
- Accès piéton sécurisé par badge et visiophone pour le bâtiment
- Ascenseur
- 1 local vélos clos et sécurisé
- 1 à 2 places de stationnement privatif en extérieur selon logements



## CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES

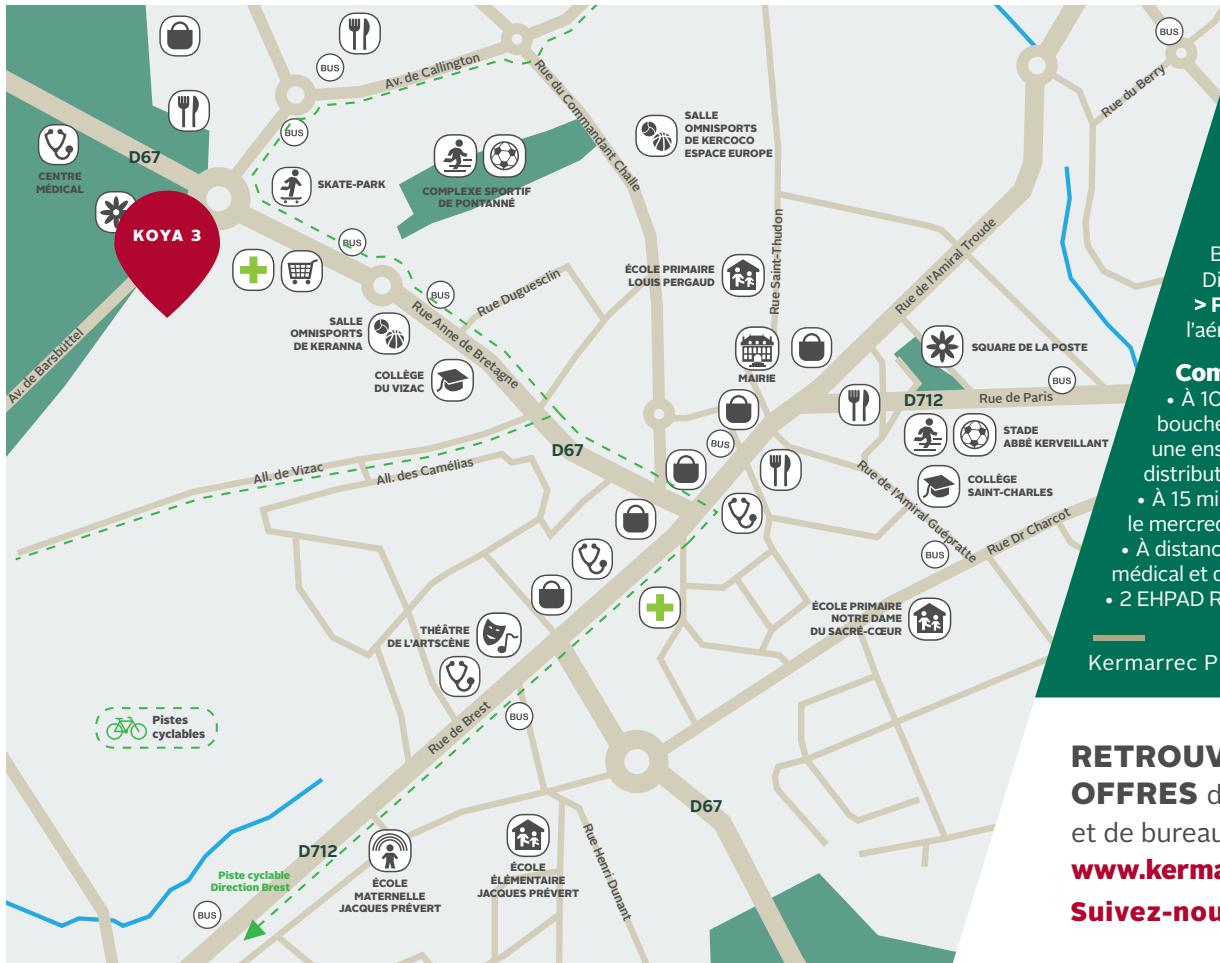
KOYA 3 se démarque par ses performances thermique, énergétique et environnementale. Le soin apporté à sa conception comme à sa réalisation vous garantit un niveau de confort optimal, en toutes saisons et vous permet de réduire significativement l'empreinte carbone de votre logement tout au long de son cycle de vie.

### ON VOUS DIT TOUT :

- une efficacité thermique remarquable grâce à une surisolation des murs, aux grandes surfaces vitrées orientées sud, au traitement des ponts thermiques, à une excellente étanchéité à l'air (0,6)...
- une efficacité énergétique excellente et un impact environnemental maîtrisé grâce à la production par pompes à chaleur de l'eau chaude et du chauffage, aux radiateurs à basse température, à une VMC hygroréglable.
  - > Ainsi, l'audit prévisionnel de performances énergétique et climatique de KOYA 3 est de niveau A, ce qui en fait un bâtiment extrêmement performant avec une faible consommation.



# Vivre à la campagne aux portes de Brest



**KERMARREC**  
promotion

**Siège social :** 13, rue de la Sauvage - 35000 Rennes  
Tél. : 02 23 30 23 31 - [www.kermarrec-promotion.fr](http://www.kermarrec-promotion.fr)

## CÔTÉ PRATIQUE

### Mobilités

> À vélo :

- À 5 min du centre-bourg
- À 15 min de la station de tramway « portes de Guipavas »

> En bus : à 5 min à pied de l'arrêt de bus « Anne de Bretagne » (ligne 16 du Bibus en direction de Brest « Liberté » via place de Strasbourg)

> En tram : à 8 min en voiture de l'arrêt « Portes de Guipavas » avec un parking-relais de 80 places

> Par le train : à 15 min de la gare SNCF de Brest

> Par la route :

- À 15 min du cœur de Brest
- 2 aires de covoiturage de 36 places aux entrées ouest et nord-est de Guipavas
- Breizh'Go lignes 27, 31, 32 et 33 reliant Brest à Ploudaniel / Quimper / Le Faou / Dirinon

> Par avion : à 7 min en voiture de l'aéroport international Brest Bretagne

### Commerces, santé et écoles

- À 10 min à pied des commerces de bouche et services, trois supermarchés, une enseigne bio et des enseignes de distribution spécialisée, des restaurants
- À 15 min à pied du marché place Saint-Éloi le mercredi de 16h à 20h
- À distance de marche d'un centre médical et d'un cabinet dentaire
- 2 EHPAD Résidence des Rives de l'Elorn

Kermarrec Promotion, partenaire de l'équipe de football de Guipavas.

**RETROUVEZ TOUTES NOS OFFRES** de logements neufs et de bureaux sur la Bretagne :  
[www.kermarrec-promotion.fr](http://www.kermarrec-promotion.fr)  
Suivez-nous sur

**CONTACTEZ-NOUS !**  
**02 98 800 800**

contact-promotion@kermarrec.fr  
11, place du 19<sup>e</sup> Régiment d'Infanterie  
29200 Brest



**GROUPE**  
**KERMARREC**

**40** ANS D'HISTOIRE  
DE VIE À VOS CÔTÉS

- Une maison de l'enfance, 4 crèches privées, un Relais petite enfance et un lieu d'accueil enfants / parents
- 4 groupes scolaires publics et 2 privés
- 2 collèges (public et privé)
- 3 accueils de loisirs et la Maison des jeunes
- L'Ifac, campus des métiers de la Chambre de Commerce et d'Industrie Métropolitaine Bretagne Ouest

### Loisirs

> **Côté culture** : médiathèque Awena et son auditorium Jean d'Ormesson, centre culturel l'Alizé et des événements Festival de Magie (janvier), Fanfares en fête (avril / mai), Fête de l'Été et le Salon d'Automne

> **Côté sports** : complexes de Kercoco (espace sportif Europe et salle Jean Kergoat) et de Pontanné (5 min), stade Éric Lamour, vélodrome, piste de BMX, 3 city stades, une aire de jeux urbains et un skate-park et 10 rendez-vous sportifs (Trail de Guip', Course de Lestaridec, Tournoi open, Concours régionaux - BMX, archers - , etc.)

> **Côté nature** : bois du Coat, parc de Pontanné, squares de Kerjaouen, de Kerivoas et de la Poste, vallées de Champagne et Kerjaouen, parcours de valorisation du patrimoine de 5,1 km et circuit de Kerafur 6,5 km, circuit n°3 de 26 km de l'Elorn à la Penfeld, les plages du Moulin Blanc et du Douvez