



# LOFT

# STA- TION

**LOCATION MEUBLÉE ATYPIQUE**

200M<sup>2</sup> D'ESPACE AUGMENTÉ  
TERRASSES | PATIO | PARKING XXL

Bienvenue dans un espace pour les personnes exigeantes dans leur travail, comme dans leur cadre de vie.

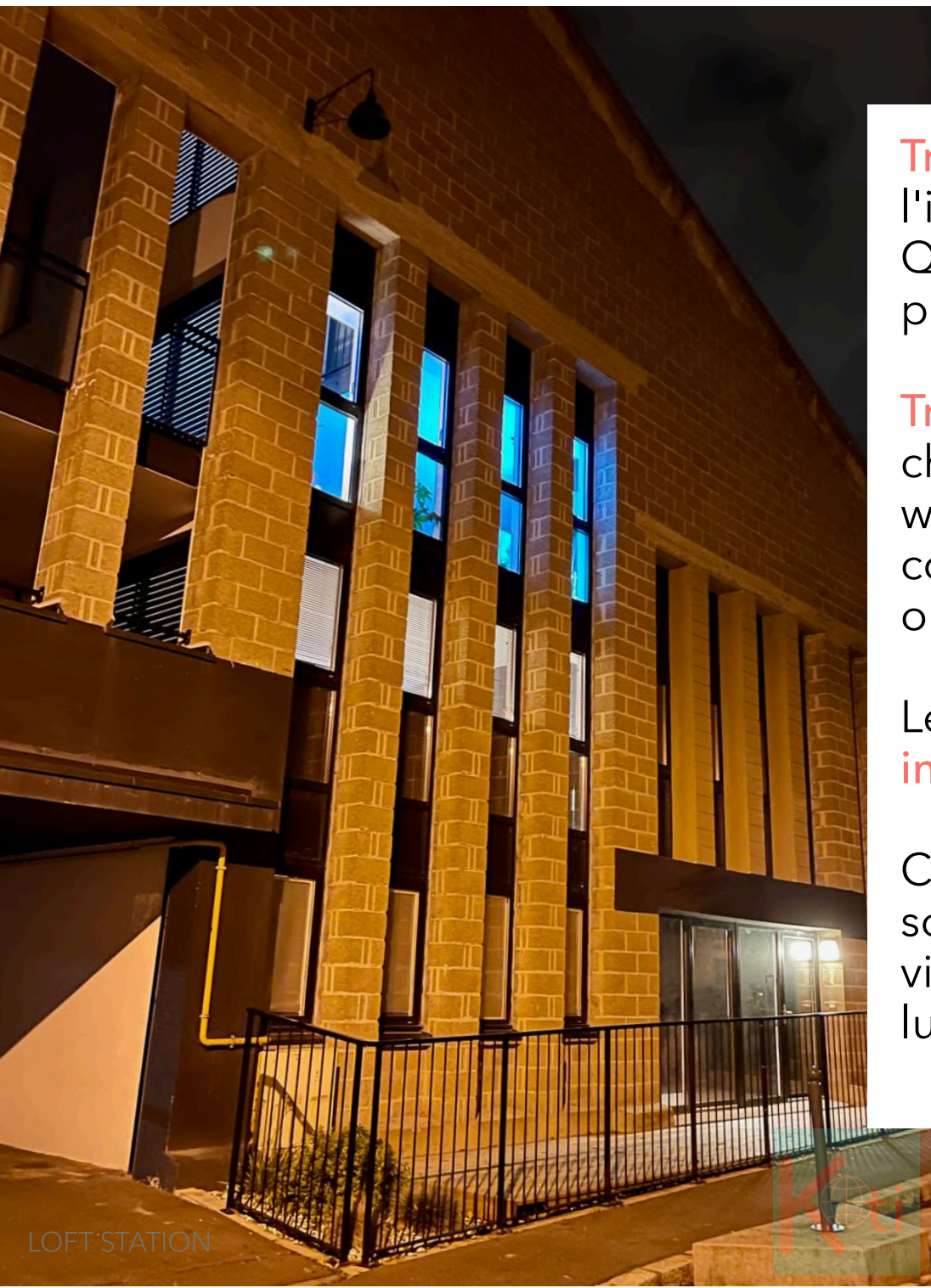
Ici, vos nouveaux collaborateurs trouvent la place, la lumière et le standing qu'ils méritent.

Une résidence d'exception, ouverte sur l'extérieur, baignée de lumière, résolument contemporaine.

Un **appartement de caractère** – béton, acier, verre – au sein d'une copropriété de 2020, protégée par une charpente métallique spectaculaire aux allures de cathédrale industrielle.

Un cadre à part, pour des **collaborateurs heureux..**





**Trois niveaux** de vie pensés pour l'indépendance et le confort. Quatre niveaux au total, dont un parking XXL privé.

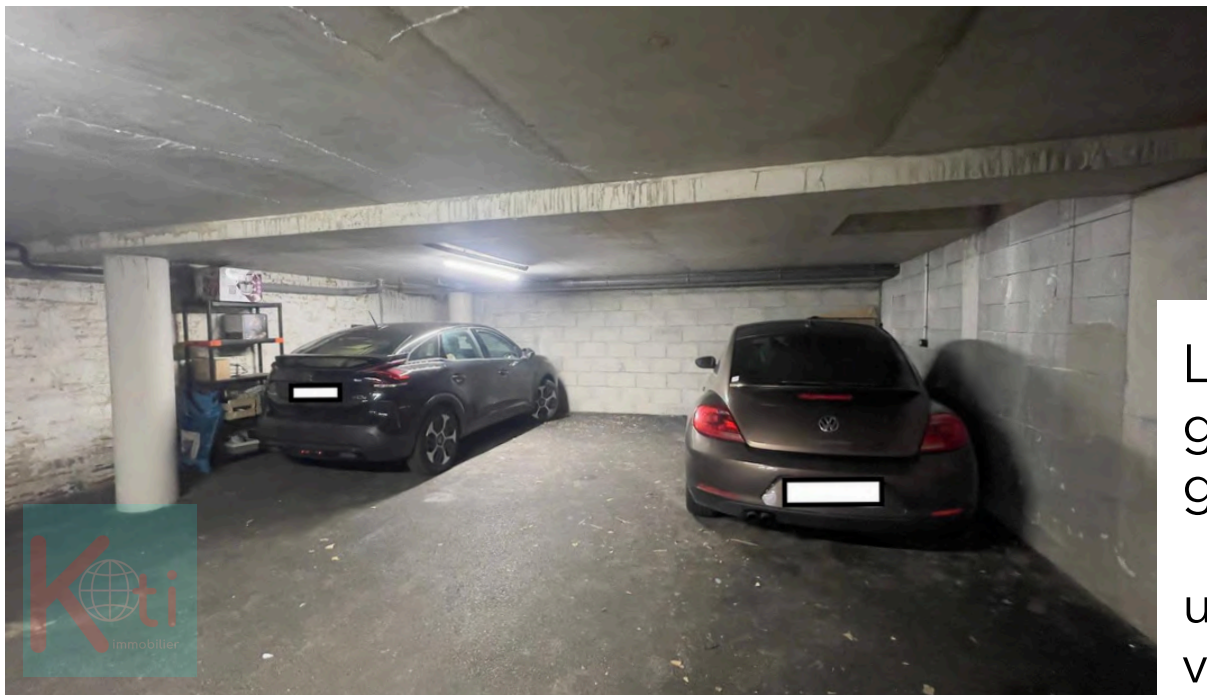
**Trois suites privatives** autonomes, chacune avec dressing, salle d'eau et wc dédiés – idéales pour accueillir des collaborateurs en mission simultanée, ou un cadre et sa famille en relocation.

Le dernier étage lui compose une **suite indépendante**.

Chaque espace bénéficie de détails soignés : terrasse privée, patio ou baies vitrées généreuses laissant entrer lumière et verdure.

La grande pièce de vie, ouverte au sud et à l'ouest, modulable, s'élève jusqu'à 6 mètres sous plafond. Elle se prête aussi bien aux debriefs informels de fin de journée qu'aux moments de décompression après une semaine chargée. Un espace de vie spacieux... à énergie positive.





L'autonomie totale peut être obtenue grâce à une entrée directe par le garage :

un parking privé de 143 m<sup>2</sup>, pour 6 véhicules et ne jamais se préoccuper du stationnement des voitures ou des vélos.

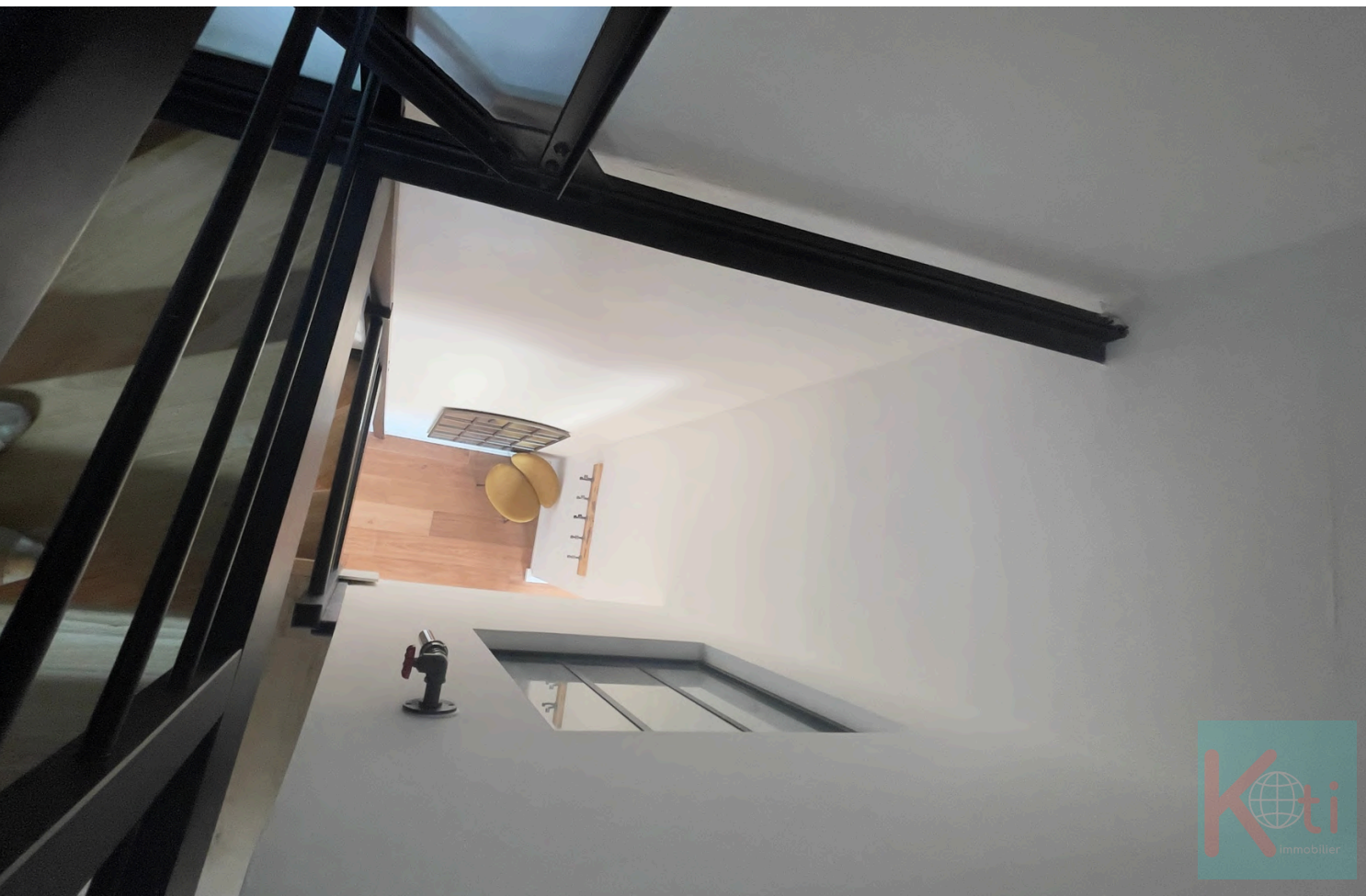




Depuis la grande terrasse sud-ouest, profitez du coucher de soleil à travers un mur ajouré, vestige du passé industriel du site – une respiration bienvenue après des journées intenses.

Un lieu pour vivre,  
plus grand, plus libre, plus spacieux..

Un manifeste urbain, le repaire pour une tribu créative nomade ou des rêveurs pragmatiques.





Dans une rue pavillonnaire du quartier Lorient-Stade Rennais.

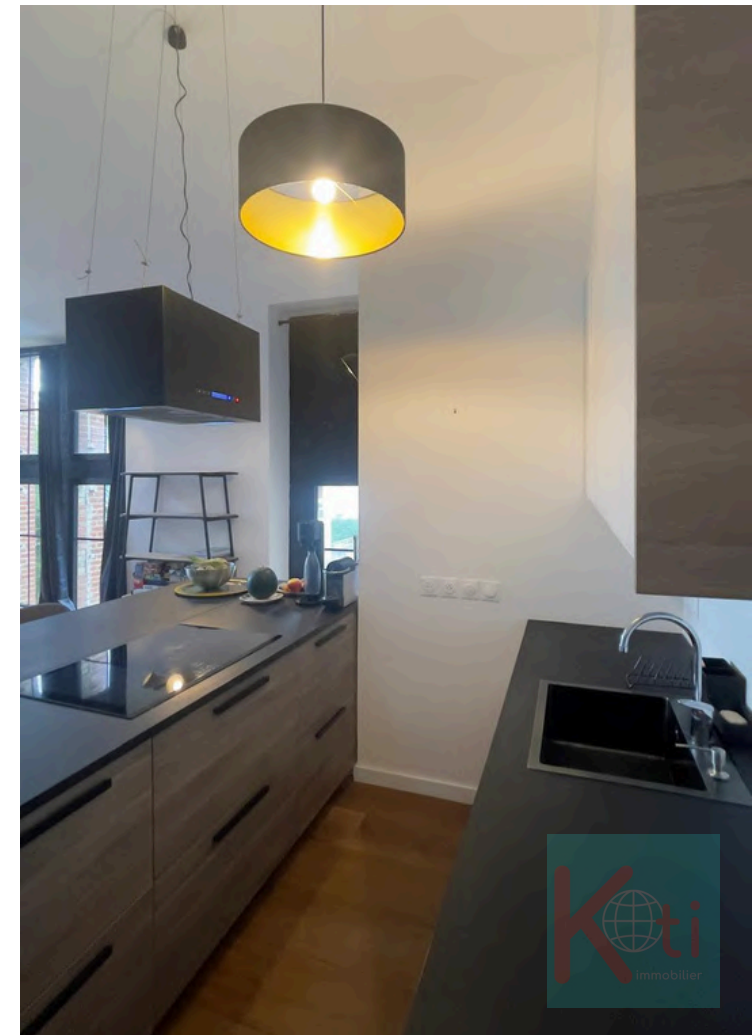


# TERRASSE SUD OUEST



# SÉJOUR SUD OUEST



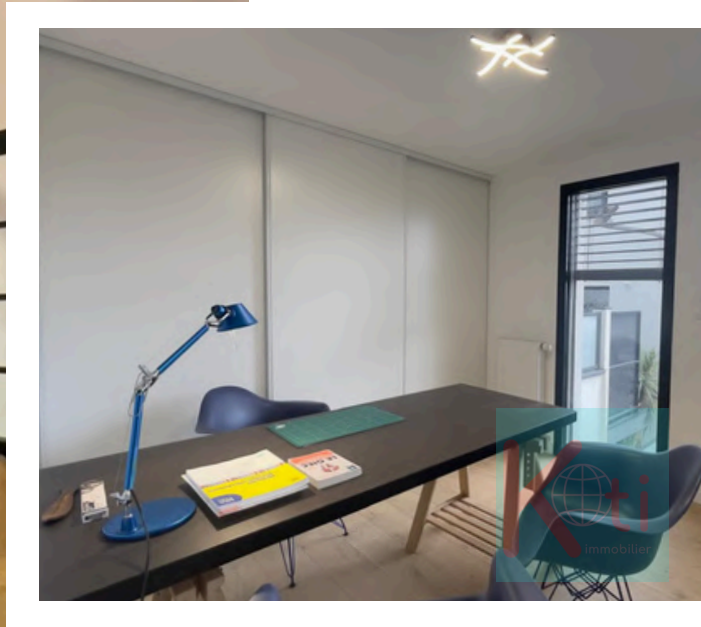


SUITE RDC



LOFT STATION

# BUREAU 2E ETAGE





LOFT STATION

## CHAMBRE 2E ÉTAGE



# SUITE 2E ÉTAGE



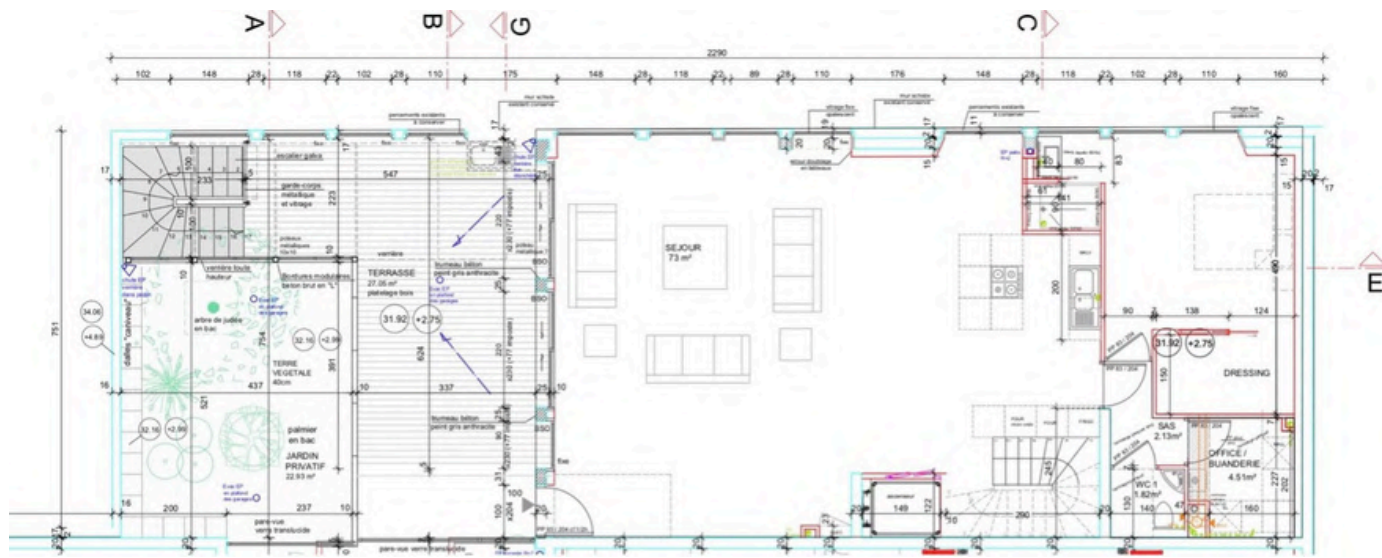
17

PASCALE VAUTIER - KOTI IMMOBILIER

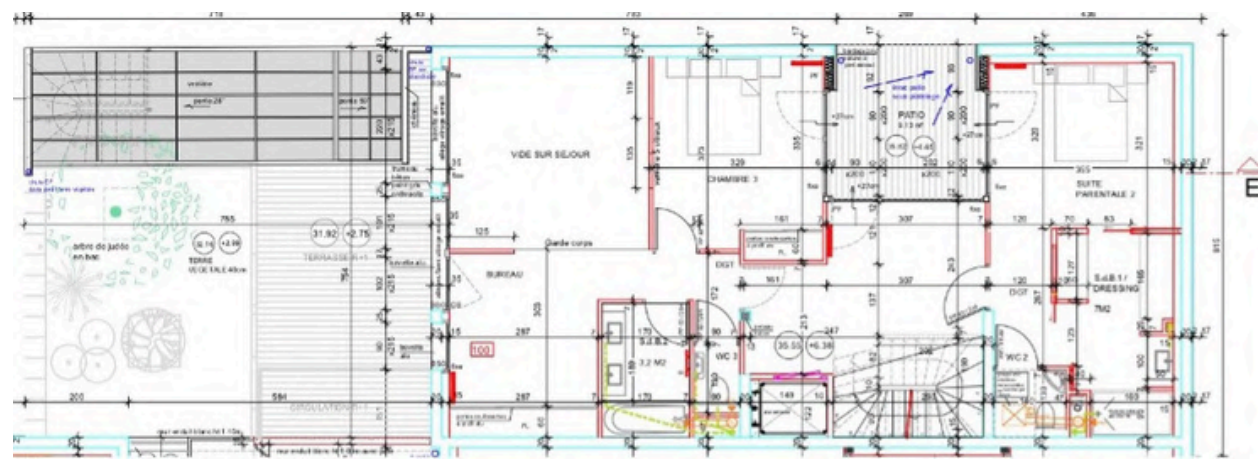
LOFT STATION

# SUITE 3E ÉTAGE

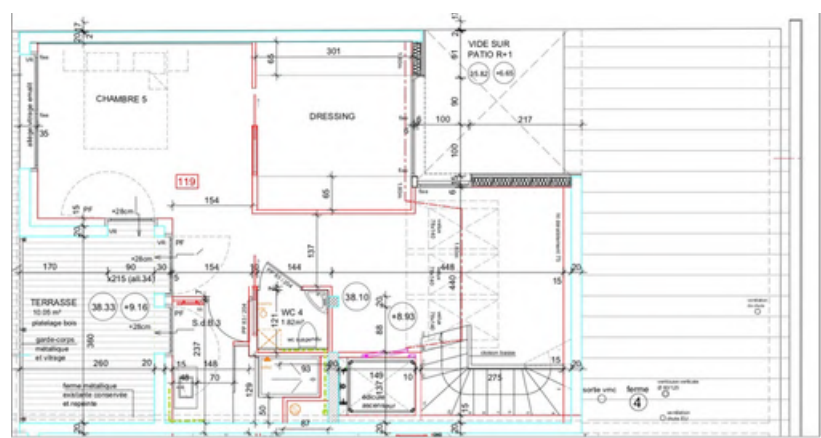




1er étage

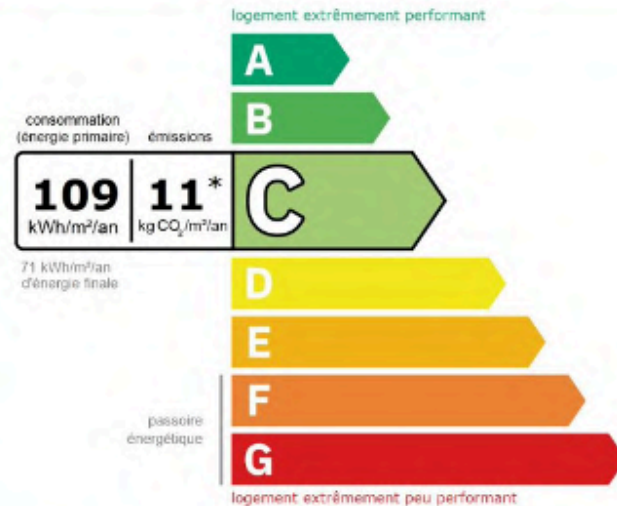


2e étage



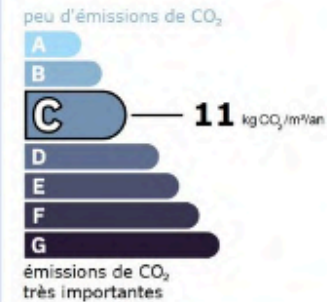
3e étage

## Performance énergétique et climatique



Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements.  
Pour l'améliorer, voir pages 4 à 6

\*Dont émissions de gaz à effet de serre



Ce logement émet 2 381 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 12 339 km parcourus en voiture.  
Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

## Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) voir p.3 pour voir les détails par poste.



entre **1 970 €** et **2 720 €** par an

Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnements compris) conformément à l'arrêté du 31 mars 2021 en vigueur lors de l'établissement du DPE

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Étg:1 - Séjour/Cuisine	69,5	74,5	Surface de marche;Embrase de porte
Étg:1 - Couloir	2,21	2,21	
Étg:1 - Chambre 1	11,2	12,65	Embrasure de fenêtre
Étg:1 - Dressing-Chambre 1	3,85	3,85	
Étg:1 - Sdb 1	2,12	2,55	Embrasure de fenêtre
Étg:1 - Chaufferie	4,15	4,15	
Étg:1 - WC	1,75	1,75	
Étg:2 - Palier	26,7	26,7	
Étg:2 - WC	1,36	1,36	
Étg:2 - Sdb	4,3	4,3	
Étg:2 - Chambre 2	12	12	
Étg:2 - Chambre 3	13,55	13,55	
Étg:2 - Sdb-Chambre 3	7,55	7,55	
Étg:2 - WC-Chambre 3	2,15	2,15	
Étg:3 - Palier	9	15,5	Hauteur inférieure à 1,80m
Étg:3 - WC	1,58	1,58	
Étg:3 - Chambre 4	15,33	15,33	
Étg:3 - Dressing	8,7	8,7	
Étg:3 - Sdb	4,65	4,65	

Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s) :

**Surface loi Carrez totale : 201,65 m<sup>2</sup> (deux cent un mètres carrés soixante-cinq)**

**Surface au sol totale : 215,03 m<sup>2</sup> (deux cent quinze mètres carrés zéro trois)**

### Résultat du repérage – Parties annexes

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Étg:2 - Patio	0	7,5	
Étg:3 - Balcon	0	8,83	
Étg:1 - Terrasse	0	38,2	
RdC - Garage	0	143	

Location meublée - 200m<sup>2</sup> - 4 suites  
Copropriété de 2020, 35 lots dont 19 lots à usage d'habitation,  
Loyer mensuel : 4000€ - provision sur charges : 150€  
Chauffage individuel au gaz + plancher chauffant au rez de chaussée  
DPE-C : 109kwh/m<sup>2</sup>/an/- GES-C :11kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an  
Honoraires locataire : 2 000 € - Frais état des lieux : 600€ - dépôt de  
garantie: 2 mois de loyer hors charges.

**KOTI IMMOBILIER**

**pascale VAUTIER**

06.49.73.58.16

[contact@koti-immobilier.com](mailto:contact@koti-immobilier.com)

# LOFT STA- TION

200M<sup>2</sup> D'ESPACE AUGMENTÉ  
TERRASSES | PATIO | PARKING XXL