



LE GUILVINEC  
RUE POUL AR PALUD

GROUPE **D** Edouard  
Denis

# "DEGEMER MAT AR GELVENEG"\*

## La fierté du pays Bigouden



**FINISTÈRE SUD**  
LA WEST COAST, CÔTÉ CORNOUAILLE



1<sup>er</sup> trait de côtes national  
avec ses 2 263 km de littoral breton



1<sup>er</sup> département breton  
en nombre d'entreprises dans la filière nautique



353 000 emplois



4 000 000 de touristes annuels



1<sup>er</sup> événement de culture bretonne  
avec le festival de la Cornouaille

## > UN TERRITOIRE D'EXCEPTION AUX 100 NUANCES DE BLEU ET DE VERT

Situé à 30 minutes de Quimper, Le Guilvinec est une ville-port authentique née à la fin du 19<sup>e</sup> siècle d'un petit hameau de pêcheurs. Toute entière tournée vers la mer, elle vit au rythme des marées et du retour de ses chalutiers. Le Guilvinec est, en effet, le 1<sup>er</sup> port français de pêche artisanale et le 3<sup>e</sup> port français.

Avec un peu plus de 2 700 habitants, elle arbore un visage de petite commune accueillante au patrimoine préservé.

Riche de pointes rocheuses, du GR34, chemin des douaniers très fréquenté et de ses belles plages de sable fin, Le Guilvinec propose un cadre de vie privilégié. Au cœur du magnifique pays Bigouden, elle est aussi une destination touristique recherchée pour sa nature et son caractère authentique.

\* Bienvenue au Guilvinec



Plage le Grève Blanche



# Une évasion iodée pour surfer sur la qualité de vie

Baptisé Ker Lohan, cet ensemble résidentiel bénéficie d'un emplacement privilégié, sur le site même de l'emblématique conserverie Furic, dans un quartier calme dont il amorce la profonde mutation et l'embellissement.

Sa proximité avec les établissements scolaires, tous les services et les commerces du centre-ville facilite la vie des familles comme des plus anciens.

Situé à moins de dix minutes à pied du port de pêche, Ker Lohan permet aussi de rejoindre, en moins de quinze minutes, la magnifique plage de la Grève Blanche et de profiter, tous les jours, du bonheur de vivre en bord de mer.

**À Ker Lohan,  
c'est un peu tous les jours les vacances...**



Le phare



Port de pêche



Haliotika - La Cité de la Pêche



## > LE GUILVINEC AU BOUT DE LA ROUTE... L'OCÉAN COMME UNIQUE PAYSAGE



- > Quimper en 39 min
- > Concarneau et Chateaulin en 55 min
- > Brest en 1h25
- > Vannes en 1h43
- > Rennes et Nantes à environ 3h



- > Nantes et Rennes en 2h14  
(via Quimper en TER direct)
- > Paris en 3h30  
(via Quimper en TGV)





Rue Poul Ar Palud - Le Guilvinec







VUE A



# Embarquez dans un cadre de vie pensé pour votre bien-être

**D'architecture contemporaine et sobre, les 2 bâtiments s'intègrent dans leur environnement résidentiel.**

Que ce soit du studio au 3 pièces, chaque appartement dispose de généreuses surfaces à vivre qui se prolongent par un balcon ou une terrasse. Idéalement orientés est ou ouest pour la plupart, ils bénéficient à toute heure d'un apport naturel de lumière et de chaleur, gage de confort et d'économies d'énergie.

Les stationnements sont aménagés en aérien pour être facilement accessibles depuis les appartements et sont engazonnés pour une meilleure harmonie visuelle. Aux rez, des espaces dédiés aux vélos sont aussi conçus afin de vous faire préférer les déplacements doux.



Plan de masse non-contractuel.







VUE B



## Exemple d'**appartement 2 pièces** de 44,59 m<sup>2</sup> habitables

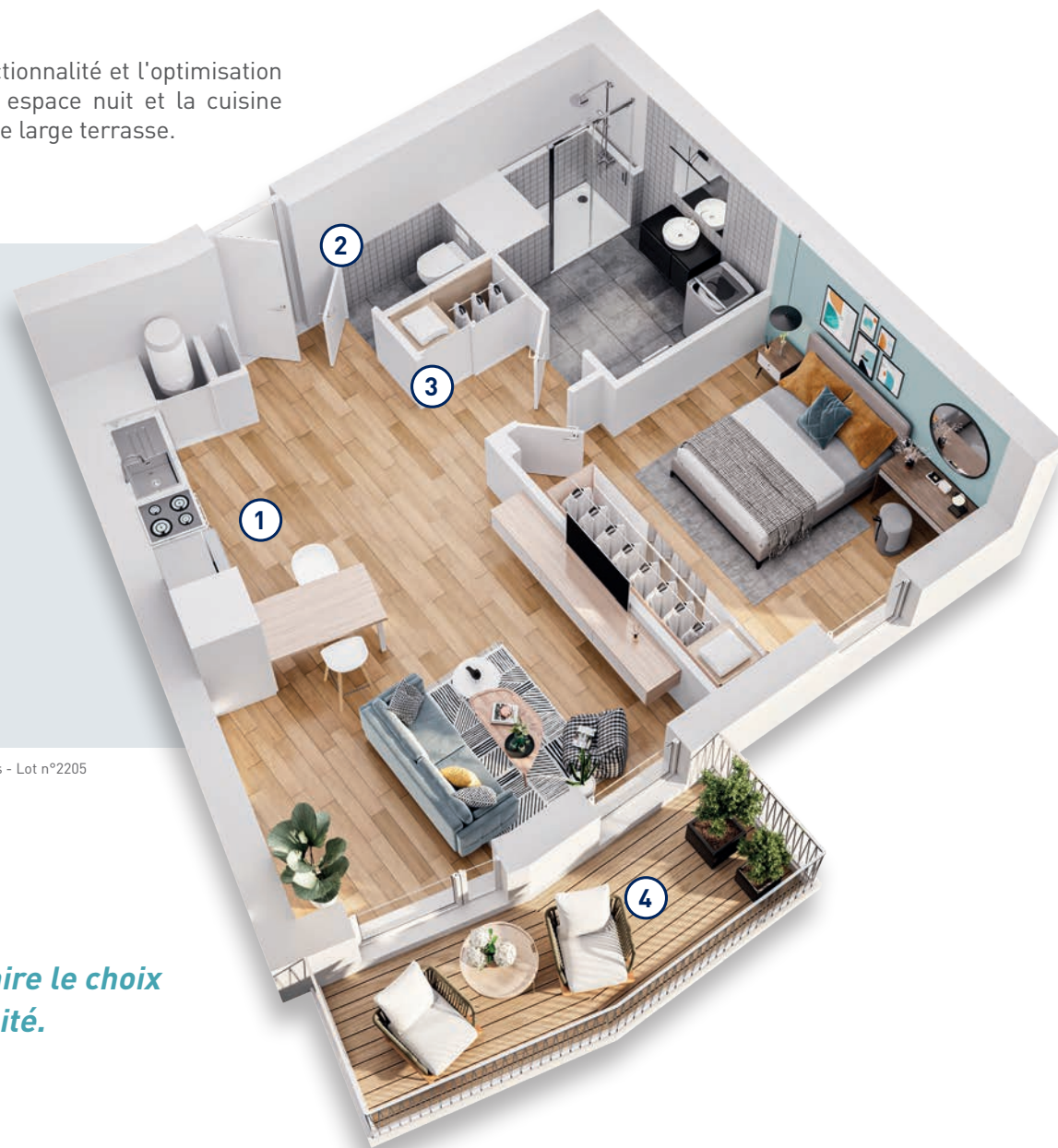
Ce 2 pièces se distingue par la fonctionnalité et l'optimisation de ses pièces à vivre avec un bel espace nuit et la cuisine ouverte sur un séjour prolongé d'une large terrasse.

- Dégagement + placard : 2,70 m<sup>2</sup>
- Séjour/cuisine : 23,34 m<sup>2</sup>
- Chambre : 11,90 m<sup>2</sup>
- Salle d'eau + wc : 6,65 m<sup>2</sup>
- Balcon : 6,25 m<sup>2</sup>

- ① CUISINE OUVERTE  
SUR SÉJOUR LUMINEUX
- ② WC INDÉPENDANT
- ③ PLACARDS
- ④ LARGE BALCON

Plan non-contractuel. Appartements vendus non meublés - Lot n°2205

***Habiter Ker Lohan, c'est faire le choix  
du confort et de la modernité.***







# Exemple d'**appartement 3 pièces** de 65,21 m<sup>2</sup> habitables

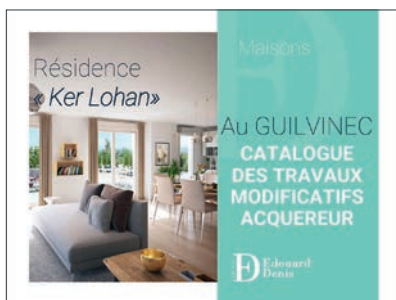
- Entrée : 5,61 m<sup>2</sup>
- Séjour/cuisine + placard : 26,41 m<sup>2</sup>
- Chambre 1 : 12,85 m<sup>2</sup>
- Chambre 2 : 10,25 m<sup>2</sup>
- Salle d'eau + wc : 4,97 m<sup>2</sup>
- Wc : 1,88 m<sup>2</sup>
- Cellier : 3,24 m<sup>2</sup>
- Terrasse : 6,00 m<sup>2</sup>

- ① CELLIER
- ② SYSTÈME DE CHAUFFAGE ÉLECTRIQUE OU CHAUDIÈRE INDIVIDUELLE GAZ (SELON PLANS)
- ③ SALLE D'EAU ET WC ADAPTÉS PMR\* (SELON PLANS)
- ④ VOILETS ROULANTS MOTORISÉS (SELON PLANS)

Plan non-contractuel. Appartements vendus non meublés - Lot n°1002

Ker Lohan vous assure une conception pratique et offre des prestations au service de la fonctionnalité.

Ainsi, pour répondre au besoin de tous, quelques appartements sont spécifiquement équipés pour les (\*) personnes à mobilité réduite, tel l'exemple ci-contre.



**Pour vous proposer un espace de vie qui vous ressemble,**  
nous vous donnons la possibilité de personnaliser votre appartement à travers  
notre catalogue d'options, en choisissant parmi de nombreuses possibilités.







# Défiscaliser en LMNP

Couramment désignée par l'acronyme LMNP, la Location Meublée Non Professionnelle est un régime fiscal qui propose plusieurs aides et avantages aux investisseurs. Ils peuvent en effet se constituer un patrimoine immobilier tout en défiscalisant.

## LES AVANTAGES FISCAUX D'ACHETER EN LMNP NON GÉRÉE



**Amortir votre bien**  
sur plusieurs dizaines d'années



**Déduire les charges liées à la gestion**  
et les intérêts de votre emprunt



**Profiter d'un marché de la revente**  
en pleine croissance depuis des années.

## LES CONDITIONS DU STATUT LMNP

Le logement peut être loué en tant que résidence principale ou saisonnière pour le tourisme et doit impérativement être proposé meublé avec une liste précise de mobiliers et d'équipements.



Illustration non-contractuelle



## LES AVANTAGES D'UN LOGEMENT NEUF

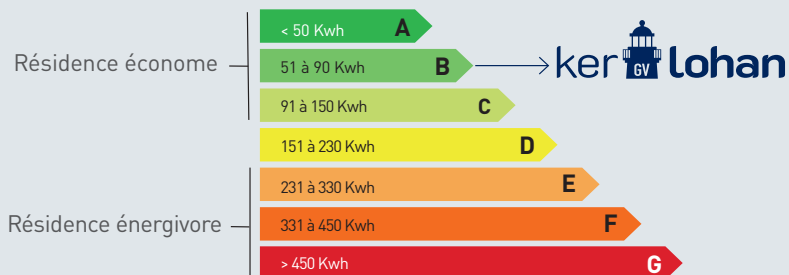
- Des économies d'énergie : vos charges seront réduites par rapport à l'ancien tout en préservant la planète.
- Des espaces optimisés pour une meilleure qualité de vie.
- Des normes techniques et environnementales de dernière génération.
- Des frais d'entretien limités.
- Des frais de notaire réduits.
- La constitution d'un patrimoine durable tout en sécurisant sa famille.
- Une protection juridique solide jusqu'à 10 ans avec :
  - la garantie de parfait achèvement
  - la garantie biennale
  - la garantie décennale.



### > LA RÉGLEMENTATION THERMIQUE 2012 POUR UN MEILLEUR CONFORT <sup>(1)</sup>

La résidence **Ker Lohan** est conforme à la réglementation thermique en vigueur (RT 2012) assurant un niveau global et optimisé d'isolation thermique et acoustique, pour toujours plus d'économies en énergie au quotidien.

En effet, l'énergie la plus propre est celle que l'on ne consomme pas.



## Proche de tout, avec l'océan à portée d'épuisette...



Pêcheurs de langoustines



Port de plaisance

### ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES

- Écoles publiques maternelle et primaire Jean Le Brun et Louise Michel à 250 m
- École maternelle et primaire Sainte-Anne à 750 m
- Collège public Paul Langevin à 450 m
- Collège privé Saint Joseph à 750 m
- Lycée Professionnel Maritime du Guilvinec à Treffiagat à 17 min à pied

### CULTURE ET LOISIRS

- Le Malamok, centre de loisirs et de spectacle à 3 min
- Haliotika, Cité de la Pêche à 4 min
- Médiathèque Jean Baudry dans l'Abri du Marin à 2 min
- Le port de Treffiagat à 4 min
- Plage de la Grève Jaune à 4 min
- Plage de la Grève Blanche à 5 min et plage du Ster dans le prolongement
- Stade Amédée Biguais à 4 min
- Centre nautique à Penmarc'h à 6 min

### COMMERCES & SERVICES

- Le marché traditionnel à 2 min (dimanche rue de la Marine et mardi place de l'Église)
- Supérette à 2 min
- Boulangeries, poissonneries dans un rayon de 500 m
- Médecin à 300 m
- Pharmacies à 400 m



*Situé à quelques minutes à pied des principaux commerces et services, Ker Lohan rend le quotidien en bord de mer encore plus agréable.*



#### RÉSEAU CAR BREIZHGO :

**Ligne 5632 :**  
Plobannalec-Lesconil

**Ligne 56A :** Saint Guénolé-Quimper  
par Le Guilvinec et Pont-L'Abbé

**Ligne 56B :** Penmarc'h-Quimper  
par Ploemeur et Pont-L'Abbé





Rue Poul Ar Palud  
29730 Le Guilvinec

La résidence Ker Lohan se compose de 2 immeubles parfaitement intégrés dans leur environnement et implantés sur le site de l'ancienne conserverie Furic, l'un des emblèmes de cette ville-port paisible. Les appartements proposés, du studio au 3 pièces, disposent tous de beaux espaces à vivre dotés de profonds balcons ou de terrasses sur jardin pour profiter de la lumière autant en intérieur qu'en extérieur.

**Édouard Denis et ses collaborateurs mettent toutes leurs connaissances de la promotion et de la construction à votre service pour votre investissement.**  
**Notre credo : la qualité.**

## **DES INVESTISSEMENTS GARANTIS**

Les qualités et les garanties :

- Architecturale dans le respect des spécificités locales,
- Qualité du bâti, du gros œuvre à la décoration,
- Qualité de la conception des espaces communs ou privés,
- Garantie d'achèvement,
- Garantie décennale et respect total des réglementations sous le contrôle d'un bureau de contrôle.

GROUPE **Edouard  
Denis**

**02 40 37 74 33**

**WWW.EDOUARDDENIS-IMMOBILIER.COM**

\*Source: Google Maps - [1] La conception du projet respecte les dispositions de l'article 4 de la loi "Grenelle 1" du 03/08/09 relative à la Réglementation Thermique (RT) 2012, qui ont pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP/(m².an) en moyenne. La performance énergétique à atteindre correspond à celle de l'immeuble ou de la résidence dans son ensemble. Le résultat du diagnostic de performance énergétique, qui sera réalisé pour chaque logement avant livraison, pourra donc différer de celui mentionné pour la résidence ou l'immeuble, notamment en fonction de la situation, de l'orientation ou encore des équipements et prestations optionnels souhaités par l'acquéreur pour le lot réservé. SAS EDM-Pays de Loire - RCS 879 768 760 - Document non contractuel, illustrations dues à la libre interprétation de l'artiste, destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble susceptible d'adaptations, appartements vendus non meublés. Illustrations : Hive & Co, Scénésis - © images : Alamy, F. Hédelin - Architecte : Collectif d'Architectes Fauvet-Le Ster - Création : BOconseils.com - Novembre 2024