



Esprit Nature et connecté...



Les Etangs du Mathan

L'ART DE VIVRE AU CŒUR D'UNE VILLE NATURE !

À seulement 25 minutes de Lyon et 8 minutes de l'aéroport et de la gare TGV de Saint-Exupéry, Genas détient une place à part dans la métropole.

«La Petite Venise de l'est Lyonnais», comme elle fut surnommée, est très prisée puisqu'elle a su faire la part belle à un art de vivre mêlant «esprit village et vie en ville».

Elle offre à ses résidents, une vie empreinte d'authenticité tout en restant connectée.

La nature est omniprésente sur son territoire avec 21 hectares de parcs et jardins, dont le Parc de la Colandière, véritable poumon vert en cœur de ville qui offre à ses habitants de nombreuses animations pour tous les âges.

Richement dotée en équipements publics, en commerces, zones d'activités et services de proximité, Genas est la ville nature où il fait bon vivre !

Ville active, Genas regroupe 85 commerçants et artisans et plus de 1 000 entreprises, ainsi qu'une centaine d'associations pour vous accompagner au quotidien : sports, loisirs, culture...



**Genas est la ville nature
où il fait bon vivre !**

UN EMPLACEMENT EXCEPTIONNEL !

Villa Léo bénéficie d'un emplacement tout à fait exceptionnel, en plein cœur de Genas; où tout est accessible à pied, à proximité immédiate des commerces, des écoles, de la Mairie, du Parc de la Colandière, et du supermarché. Un accès routier facilité pour rejoindre les axes de la métropole de Lyon et des transports contribuent à une qualité de vie incomparable !

**Villa Léo, résidence intimiste,
propose 18 appartements du 3 au 5 pièces
répartis sur 2 bâtiments.**

Les volumes ont été pensés pour le bien-être et le bien-vivre de ses occupants. Nous avons apporté un grand soin à l'orientation des appartements pour offrir à tous chaleur et lumière. Les appartements sont traversants et bénéficient tous d'une double orientation. Ils sont tous prolongés de terrasses profondes, loggia ou jardin privatif.

La résidence s'articule autour d'un jardin végétalisé en cœur d'îlot et privatif plein sud. Quelques appartements du dernier étage en attique bénéficieront d'une vue exceptionnelle dégagée qui offrira calme et sérénité à leurs occupants.



Le marché du dimanche

GENAS EN BREF...

- Une ville sûre (1 brigade de gendarmerie, 1 police municipale et une caserne de pompiers)
- 4 groupes scolaires publics (maternelle, élémentaire)
- 1 groupe scolaire privé (de la maternelle au collège)
- 4 crèches publiques
- 5 espaces sportifs, 5 nouveaux terrains de tennis, 4 stades, complexe sportif avec une salle polyvalente et 1 halle des sports entièrement rénovée.
- 1 médiathèque & une ludothèque au sein du Parc de la Colandière
- 1 salle de spectacles
- 85 commerçants et artisans et grand marché hebdomadaire le dimanche
- 3 zones industrielles et + de 1.100 entreprises
- Un cœur de ville rénové
- Une ville connectée à la fibre



La Place de la République



VILLA LEO
Genas Centre

Villa Léo,
une résidence alliant calme et confort
avec des prestations de grand standing.



VILLA LEO
Genas Centre

LES ATOUTS D'UN LIEU, DÉDIÉ À LA QUALITÉ ET AU CONFORT DE VIVRE

Offrant des espaces de vie lumineux, grâce à de grandes baies vitrées, les appartements sont soigneusement aménagés grâce à un choix de matériaux de grand standing offrant qualité et esthétique.

La résidence propose un espace commun privé, agrémenté de bancs, engazonné et arboré d'essences locales et variées, visible de tous les logements orientés sud ou traversants à double orientation. Offrant ombre et ensoleillement, cet espace végétalisé, a été pensé pour être un lieu de repos et de convivialité.

La résidence, conçue pour le confort et la qualité de vie de tous, est accessible par des portillons privatifs, elle offre une sécurisation optimale pour la tranquillité des résidents. Les stationnements en sous-sol permettent un parking aisé et sécurisé.

Choisir notre résidence à Genas, c'est faire le choix d'un lieu de vie alliant **calme et confort**; de par son emplacement remarquable et ses **prestations de grand standing**; cette résidence vous garantit une acquisition à forte valeur patrimoniale.

Notre volonté est d'établir avec vous une relation de confiance, pour vous accompagner dans la concrétisation de votre projet immobilier, parce que l'achat d'un logement est bien souvent l'achat d'une vie.



DES PRESTATIONS HAUT DE GAMME

Pour votre confort :

- Menuiseries ouvrant à la française en PVC , y compris double vitrage isolant thermique et acoustique avec vide d'air.
- Garde-corps en acier laqué et vitré.
- Volets roulants à commande électrique individuelles et centralisées, ou volets coulissants (selon plans)
- Portes de placards coulissantes, les façades des placards dans halls d'entrée seront équipées de miroirs.
- Les placards seront entièrement équipés, étagères, tringles, penderies.
- Carrelage grès émaillé 60 X 60 dans toutes les pièces, sauf les chambres en parquet contrecollé, avec plinthes assorties à choisir dans la gamme proposée.
- Dans les salles de bains: faïence décorative toutes hauteur et toutes faces.
- Vasques encastrées dans le plan de toilettes avec miroir et meuble sous vasque.
- Radiateur sèche-serviette dans les salles-de-bains.
- Faux plafond dans les salles de bains avec spots encastrés.
- WC suspendus.
- Chauffage individuel gaz, vannes thermostatiques sur radiateurs et thermostats programmables.
- Le jardin aménagé sera engazonné et arboré d'essences locales et variées.
- L'espace repos arboré est aménagé de bancs pour le repos de tous, et est accessible depuis chaque bâtiment par un portillon sécurisé.
- Les terrasses et espaces accessibles seront sur plots en dalles grès céram.
- 2 Local à vélo et poussettes en RDC.
- 2 Ascenseurs (1 dans chaque bâtiment).

Pour votre sécurité :

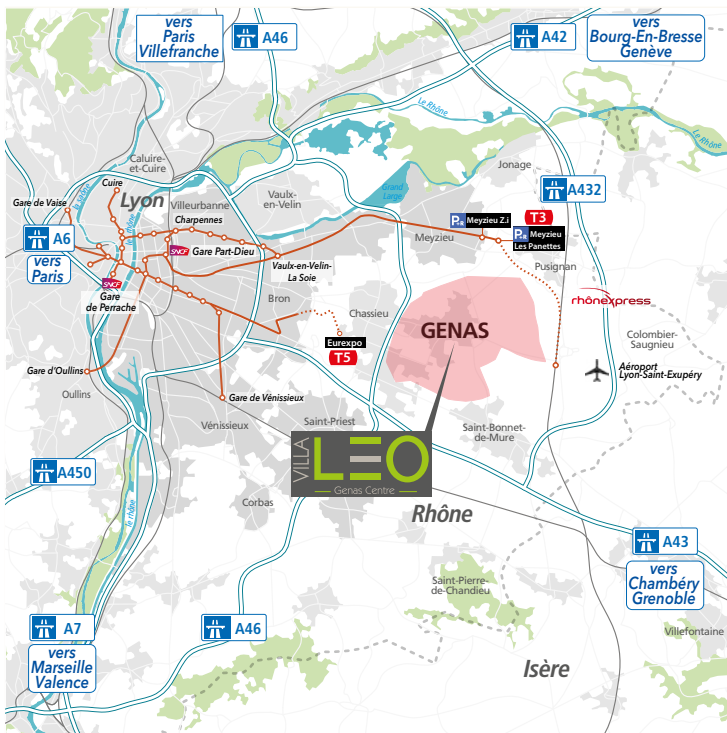
- Portier avec écran vidéo et Système VIGIK.
- Porte d'accès aux garages télécommandée.
- Porte palières bois anti-effraction, isolation 39db, 3 points avec finition panneaux 2 faces.



Découvrez la vidéo à 360° de Villa Léo sur www.prestibat-immobilier.fr



VILLA LEO
Genas Centre



CHEZ VOUS ET PROCHE DE TOUT

En voiture :

Des liaisons directes vers les autoroutes :

- À 5 minutes de l'autoroute A43
- À 8 minutes de l'aéroport et de la gare TGV de Lyon-Saint Exupéry
- À 10 minutes de l'autoroute A432
- À 11 minutes de la rocade Est avec accès aux autoroutes A6 et A7
- À 25 minutes du centre-ville de Lyon

En transports en commun :

3 lignes de bus du réseau TCL vers le centre de Lyon, le tramway et le métro :

- La ligne 29 (100 % électrique) : vers Z.I. Mi-Plaine – Meyzieu ZI et les quartiers de Ratabizet et Azieu
- La ligne 28 : vers Meyzieu Z.I. et Vaulx-en-Velin La Soie (métro A et tramway T3)
- La ligne 28 : vers Meyzieu Z.I. et Vaulx-en-Velin La Soie (métro A et tramway T3)



Découvrez la vidéo à 360° de Villa Léo sur www.prestibat-immobilier.fr



Prestibat Immobilier, créateur d'une nouvelle idée de l'habitat.

PRESTIBAT IMMOBILIER intervient dans le domaine de la promotion immobilière, en logements, résidences gérées, réhabilitation d'immeubles anciens, et a développé, en 26 ans d'existence, l'équivalent d'une commune de 5 000 habitants. Aujourd'hui en plein essor, la diversification et le nombre de ses programmes actuels en témoignent. Séverin MARTINO, fondateur et Gérant de PRESTIBAT IMMOBILIER accompagne les acteurs privés ou publics et les futurs acquéreurs en instaurant une véritable relation de confiance réciproque, tout en développant un savoir-faire novateur en matière de «développement durable» pour concrétiser des projets immobiliers parfaitement intégrés à leur environnement. Animée par une équipe pluridisciplinaire, PRESTIBAT IMMOBILIER se développe aujourd'hui sur la Métropole du Grand Lyon et la région Auvergne-Rhône-Alpes, en sélectionnant les meilleurs emplacements, une exigence dont témoignent ses nombreuses références. PRESTIBAT IMMOBILIER est engagée dans une démarche globale de développement durable, appliquée à tous ses programmes immobiliers, comme pour le dernier-né des éco-quartiers de CHASSIEU (69) «Îlot République» livré en 2014. Cette résidence a été récompensée par le Trophée de l'Aménagement Durable 2014. PRESTIBAT IMMOBILIER a l'ambition de compter parmi les promoteurs incontournables sur la région Auvergne-Rhône-Alpes, tant sur de grands projet d'aménagements que sur des opérations à taille humaine.

Informations & vente 04 78 90 67 88

13 Rue de l'Égalité - 69740 Genas - communication@prestibat.fr



(Prestibat Immobilier)



*Source Google MAPS, TCL et SNCF, sous réserve des conditions de trafic et de météo. (1) Valable dans le cadre du Prêt à Taux Zero +. Le PTZ+ est applicable selon certaines conditions de revenus et de ressources et pour l'acquisition d'un bien destiné à la résidence principale. (2) Sous réserves de l'application des conditions de la loi. Le non-respect des engagements de location, entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. Bâtiment conforme à la Réglementation Thermique 2012. PRESTIBAT IMMOBILIER RCS LYON 394 963 474 EURL au capital de 3 000 000 € - N° TVA intracom : FR 394963474. 05/2019. Visuels et photos à caractère d'ambiance, non contractuels. Cartographie : Latitude Lyon (source OpenStreetMap) Crédit photos : Depeche Com / Adobe Stock - Tous droits réservés. Création : DEPECHE.COM