

# L'INTEMPOREL

SAINT-GENIS-LAVAL



“ RIEN NE SE PERD, TOUT SE TRANSFORME ”

04 78 54 98 98  
[www.immobilier-r2i.fr](http://www.immobilier-r2i.fr)

R2i  
L'IMMOBILIER RÉNOVÉ



## UNE COMMUNE PLURI-VISAGES QUI SAURA VOUS SÉDUIRE

**Jonglez entre verdure, attractivité citadine et vie de village.**

Située au sud de Lyon, Saint-Genis-Laval propose un équilibre idéal entre nature et vie urbaine. Parfaitement bien desservie grâce à l'A450, elle-même reliée directement à l'autoroute A7, la commune se veut hyperconnectée au reste de l'agglomération.

Lorsque l'on se balade dans les rues de la ville, on se sent presque comme dans un village : petits immeubles aux façades colorées, fontaines, petites ruelles... Saint-Genis-Laval se veut intime et chaleureuse.

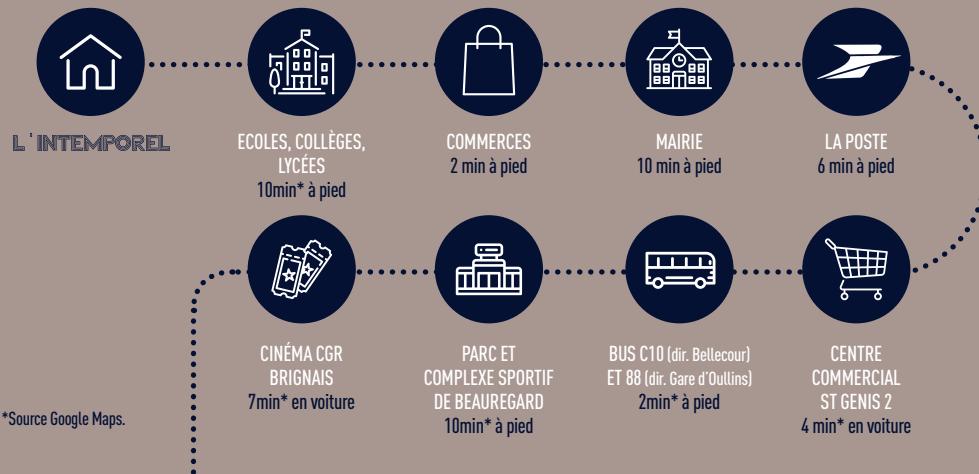
Institut de beauté, pharmacies, banques, restaurants : tous les commerces de proximité du quotidien répondent présents pour vous offrir un cadre de vie facile et pratique.

En cœur de ville, le magnifique parc de Beauregard offre à la ville une parenthèse d'Histoire et de verdure. En effet, l'empreinte de la renaissance italienne se traduit par de vastes jardins paysagers bucoliques, dans lesquels se dévoilent également les ruines du château de Beauregard. Envie d'une escapade shopping ? Il suffit de prendre la direction du centre commercial St Genis 2 pour retrouver les plus grandes marques de prêt-à-porter, de sport, de parfumerie et bien d'autres... Enfin, en s'éloignant à peine du cœur de ville, on plonge cette fois-ci dans un environnement verdoyant avec des champs à perte de vue.

Saint-Genis-Laval se révèle donc comme le compromis parfait dans lequel il fait bon vivre !

# UN EMPLACEMENT D'EXCEPTION POUR DES INSTANTS PRIVILÉGIÉS

L'Intemporel est situé à 2 minutes\* à pied du centre-ville de la commune où l'on retrouve les commerces de proximité, et à 10 minutes\* à pied du parc de Beauregard et de son complexe sportif. Le centre commercial St Genis 2 se trouve quant à lui à 4 minutes\* en voiture. L'emplacement est vraiment optimal pour vivre un quotidien pratique.





DU T2  
AU T5

## UNE RÉSIDENCE INTIMISTE DANS LAQUELLE IL FAIT BON VIVRE

### LE MOT DE L'ARCHITECTE

Cachée derrière de grands murs, le long de l'avenue Maréchal Foch, se dévoile la résidence l'Intemporel. Le cachet existant a été conservé bien qu'une touche de modernité ait été ajoutée. À l'image de son nom, l'Intemporel semble évoluer à travers les époques en préservant ce charme architectural dont elle seule a le secret. Une fois le portail franchi, empruntez le petit chemin qui traverse le parc de la résidence, à l'ombre du vieux cèdre. Dans la résidence, 10 plateaux bruts, du 2 au 5 pièces, sont à aménager au gré de vos goûts et de vos envies.

Au rez-de-chaussée, optez pour des plateaux bruts en duplex, disposant pour la plupart de jardins privatifs. Aux premier et deuxième étages, appréciez plutôt des vues imprenables sur le parc. Accolée au bâtiment principal, une villa privative 5 pièces de 107m<sup>2</sup>, en duplex, et bénéficiant également d'une terrasse à l'étage, vous permet de savourer l'art de vivre d'une maison.

Luminosité, authenticité et intimité pour un confort assuré au quotidien.

“ Cette bâtisse ancienne offre des qualités architecturales remarquables. Son espace boisé avec le cèdre centenaire donne lieu à un écrin de verdure où les espaces extérieurs privatifs sont en continuité avec les espaces communs. La volonté étant de réaliser un seul ensemble paysager à l'image des parcs anciens.

On retrouvera un traitement en duplex pour les logements du rez-de-chaussée à l'image de logements individuels afin de profiter pleinement des jardins et des terrasses bois.

La volumétrie intérieure avec des hauteurs importantes permettra une habitabilité généreuse.

Enfin le respect de cet ensemble, classé en secteur bâtiment de France, sera rénové dans les règles de l'art tant au niveau des matériaux que dans le traitement paysager. Sa situation géographique de centre bourg reste son atout majeur. ”

M.SILVY-LELIGOIS - Architecte DPLG

# L'INTEMPOREL

SAINT-GENIS-LAVAL

## PRESTATIONS

- Parc arboré avec conservation des arbres existants
- Stationnements extérieurs dans le parc pour chaque logement
- Portail électrique avec télécommande
- Accès sécurisé par vidéophone dans chaque logement
- Jardin paysagé de haies champêtres avec terrasses bois
- Menuiseries et volets bois pour l'ensemble des bâtiments
- Menuiserie aluminium avec BSO au RDC du lot 6
- Portes fenêtres au rez de chaussée permettant un accès direct aux jardins
- Très belle luminosité dans tous les logements
- Gardes corps des fenêtres en fonte
- Traitement des modénatures en peinture

L'ensemble des parties communes est placé sous le régime de la copropriété





L'Intemporel bénéficie d'un emplacement optimal, à 5min\* en voiture de l'A450 : un moyen rapide de rejoindre le centre de Lyon (environ 15min\*)

04 78 54 98 98  
[www.immobilier-r2i.fr](http://www.immobilier-r2i.fr)

**r2i**  
L'IMMOBILIER RÉNOVÉ

(1) Réduction d'impôt pour l'acquisition d'un logement neuf situé dans certaines zones géographiques, destiné à la location pendant 6 ans ou 9 ans à un loyer plafonné, et à des locataires sous plafonds de ressources. Les conditions sont définies à l'article 199 novocités du code général des impôts. La réduction d'impôt sur le revenu est de 12% pour 6 ans de location ou 18% pour 9 ans de location, calculée sur le prix d'acquisition du bien retenu dans la limite de 300.000 €. Faire un investissement immobilier présente des risques. Tout décalage dans la signature de l'acquisition et/ou dans le calendrier de livraison est susceptible d'entraîner la perte du bénéfice de la réduction d'impôt. Cette réduction d'impôt est prise en compte pour le calcul du plafonnement global de certains avantages fiscaux visés à l'article 200-0 A du CGI. Conditions détaillées sur simple demande. - Perspectiviste : Alexis Gasselin. © arnouldconseil - Crédits photos : Arnould Conseil, iStock - Illustrations non contractuelles.