

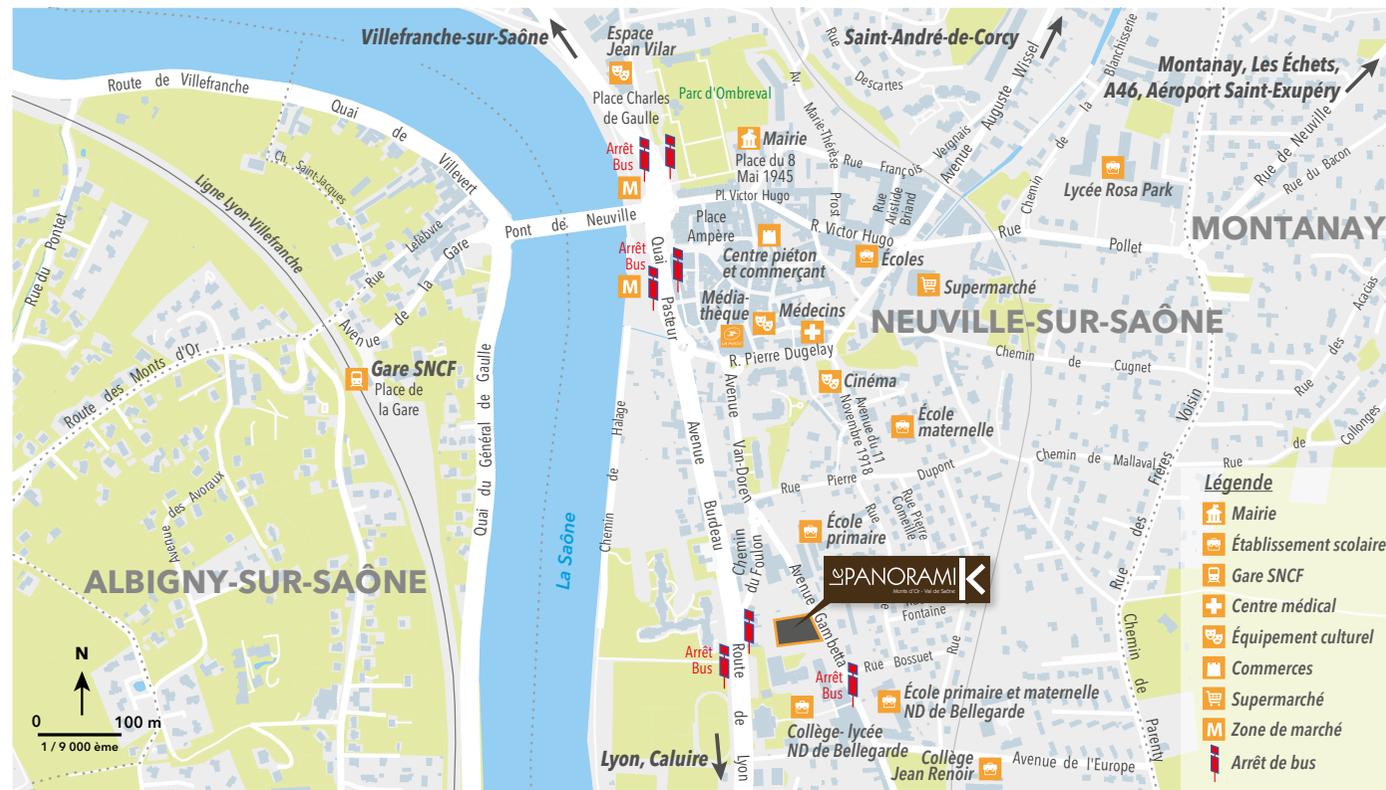
## DISTANCES, GUIDE PRATIQUE

### Pour vous rendre à Neuville à...\* :

- Lyon Part Dieu : 30 mn en voiture ou 14 mn en train
- Lyon Perrache : 35 mn en voiture ou 22 mn en train
- Villefranche sur Saône : 30 mn en voiture ou 16 mn en train
- Aéroport Lyon St Exupéry : 35 mn en voiture
- A noter : Neuville sur Saône est desservie par 8 lignes TCL, dont 4 à l'arrêt N.D de Bellecombe à 150 mètres

### Pour vous rendre de la résidence à...\* :

- Gare d'Albigny/Neuville : 2 km, 15 minutes à pieds ou 8 mn en voiture
- Notre Dame de Bellegarde (de la maternelle au Lycée) à 150 mètres
- Ecoles maternelles et primaires : entre 0,9 km et 2,5 km
- Collège J. Renoir : 0,5 km
- Lycée Rosa Park : 1,6 km
- Lycée Neuville Val de Saône : 2,8 km
- Centre hospitalier : 1 km
- Supermarché : 1,2 km
- Centre-ville piétonnier : 0,5 km



## 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. 05/2018. Visuels et photos à caractère d'ambiance, non contractuels. Cartographie : Latitude Lyon (source OpenStreetMap) Crédit photos : FOTOLIA. Création : DEPECHE.COM

# Neuville-sur-Saône



**PANORAMI**  
Monts d'Or - Val de Saône



 **prestibat**  
immobilier

CRÉATEUR  
D'UNE NOUVELLE  
IDÉE DE L'HABITAT



## AGRÉABLE, CALME ET PROCHE DE TOUT !

La Résidence est située au 18 de l'Avenue Gambetta, dans un quartier résidentiel très calme et tout à côté du centre-ville piétonnier. La proximité des commerces, des écoles et de tous les services vous permet de laisser votre voiture au parking. En 5 ou 10 minutes, vous êtes en cœur de ville pour prendre un café en terrasse, amener vos enfants à l'école, aller au cinéma, au supermarché ou...en pleine nature !

Retrouvez enfin, à pied ou en vélo, le goût de bouger et de respirer. Pour vos déplacements dans l'agglomération, Neuville sur Saône est desservie par 8 lignes TCL, dont 4 à l'arrêt Notre Dame de Bellegarde, à 150 mètres de la résidence.

Esthétique, moderne et fonctionnelle, cette petite résidence de 27 appartements (du studio au 4 pièces) est bâtie sur 4 niveaux dans un jardin aménagé, planté d'arbres, de massifs de fleurs, de haies et de gazon. Chaque logement bénéficie d'une terrasse, d'un balcon ou d'un jardin privatif, d'une vue sur les jardins ou sur les Monts d'Or. Découvrez une vue exceptionnelle depuis les terrasses des deux seuls appartements en dernier étage

penthouse (2 ou 4 pièces). Profitez de ces espaces extérieurs conçus comme de vrais lieux de vie complémentaires, au calme et proche de la nature. L'ensemble de la Résidence reste à l'abri des regards, protégé par un mur en pierre et son portail historique. A l'entrée vous découvrirez un espace paysager aménagé propice à la détente et la convivialité dans un parc boisé clos et sécurisé.

Afin de ne pas impacter l'esthétique de l'ensemble, les 39 emplacements de stationnement se trouvent en sous-sol de la résidence.

### LA RÉSIDENCE EN BREF



27 appartements  
du Studio au 4 pièces



Vues sur les jardins  
ou sur les Monts d'Or

## NEUVILLE SUR SAÔNE, HARMONIE ET DOUCEUR AU FIL DE L'EAU...

Pourquoi hésiter entre ville et campagne, tranquillité et commodités quand tout s'offre à vous ?

Idéalement située entre Lyon et Villefranche sur Saône, nichée entre le plateau de la Dombes et les Monts d'or, Neuville a le charme particulier de ces vieilles cités bâties sur les rivières.

Autrefois appelée Vimy, Neuville a une histoire indissociable de celle de la Saône. À cette époque la ville était une étape incontournable pour les bateaux qui transportaient du bois, des pierres ou des passagers sur la rivière. De ces temps lointains subsistent le chemin de halage, le château de Vimy, et le château d'Ombrevail dont le parc est, aujourd'hui, en partie aménagé en aire de jeux pour les enfants.

Cinq minutes de marche suffisent pour profiter de la forêt, des champs ou des bords de Saône. Ici, écologie et cadre de vie ne sont pas des vains mots mais bien des priorités pour la municipalité ! En créant la zone protégée du Vallon des Torrières (espace naturel sensible de 242 hectares, réparti sur

trois communes) l'objectif est clairement avoué : limiter l'urbanisation et privilégier la qualité de vie.

Le fleurissement de la ville et la piétonisation du centre-ville s'inscrivent d'ailleurs dans cette même démarche de recherche du bien-être et du bien-vivre. Alors oui, « harmonie et douceur » sont bien les mots qui caractérisent cette charmante petite ville, ou le marché hebdomadaire du vendredi (150 commerçants), plus de 170 commerces et 100 associations (sportives, éducatives, humanitaires, sociales...) garantissent épanouissement et bien-être au quotidien.



À Neuville,  
la nature est omniprésente,  
pas besoin d'aller bien loin  
pour la trouver !



Hôtel de Ville et Parc d'Ombrevail



Marché hebdomadaire du vendredi



Les commerces du centre-ville



## L'EXIGENCE ET LE SOUCI DU DÉTAIL POUR UNE CONSTRUCTION HAUT DE GAMME

Les appartements s'ouvrent sur l'extérieur par de larges baies vitrées équipées de volets coulissant en aluminium laqué. Les fenêtres quant à elles, sont en PVC, matériau reconnu pour sa solidité, son étanchéité et son excellente résistance aux UV et au gel. Afin de ne pas occulter la lumière, les garde-corps des loggias sont en vitrage translucide.

La résidence est pourvue, en rez-de-jardin, d'un local pour deux roues (vélos, poussettes...) et de caves en sous-sol.

Si notre préoccupation première est de vous proposer des appartements modernes et fonctionnels, clairs et chaleureux, nous avons aussi à cœur d'intégrer harmonieusement nos résidences dans le bâti existant.

Afin de se fondre au mieux dans l'environnement, la résidence se compose de deux volumes implantés en épis.

Le toit reprend, en partie, la configuration «deux pans» des constructions de l'avenue. Le mur d'enceinte en pierre et le portail en fer forgé, ont été conservés et rénovés pour les mêmes raisons d'esthétisme.

Des appartements  
modernes et lumineux



De larges baies vitrées



### Pour votre confort :

- Menuiseries en PVC avec ouverture battante à la française, double vitrage isolant peu émissif avec performance de la menuiserie et du bloc volet roulant.
- Volets roulants motorisés en aluminium à commande individuelle et volets coulissants
- Portes de placards coulissantes.
- Carrelage au sol 45 x 45 pose dans toutes les pièces sauf les chambres en parquet contre-collé dans la gamme proposée par le promoteur.
- Faïence décorative dans les salles-de-bains sur les 3 faces des baignoires et/ou bac à douche, sur toute la hauteur.
- Vasques encastrées dans plan de toilettes avec miroir et meuble sous vasque, équipé de spots lumineux
- Radiateur sèche-serviette dans les salles-de-bains.
- WC suspendus.
- Placards aménagés.
- Chauffage individuel gaz, vannes thermostatiques sur radiateurs et thermostats programmables.
- Les jardins privatifs seront engazonnés, avec grillage doublé d'une haie et terrasses dallées.
- Local à vélo.
- Ascenseur.

### Pour votre sécurité

- Portier avec écran vidéo et Système VIGIK.
- Porte d'accès aux garages télécommandée
- Porte d'entrée acoustique et anti effraction 3 points.



PANORAMI

Monts d'Or - Val de Saône