

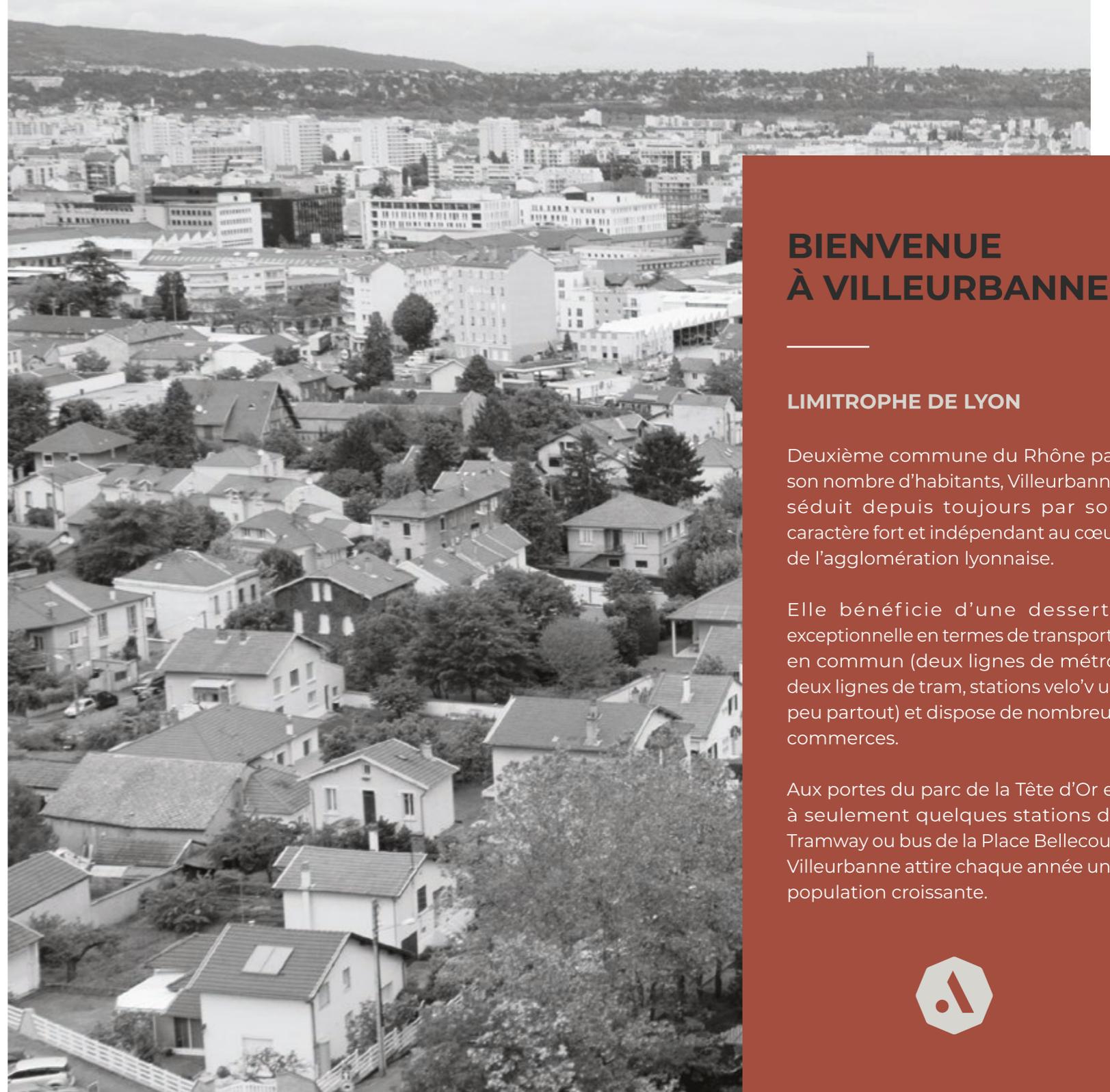


YDONNA
— IMMOBILIER —



FONDERIE PRADEL

Creuset du programme immobilier l'Atelier



BIENVENUE À VILLEURBANNE

LIMITROPHE DE LYON

Deuxième commune du Rhône par son nombre d'habitants, Villeurbanne séduit depuis toujours par son caractère fort et indépendant au cœur de l'agglomération lyonnaise.

Elle bénéficie d'une desserte exceptionnelle en termes de transports en commun (deux lignes de métro, deux lignes de tram, stations velo'v un peu partout) et dispose de nombreux commerces.

Aux portes du parc de la Tête d'Or et à seulement quelques stations de Tramway ou bus de la Place Bellecour, Villeurbanne attire chaque année une population croissante.



TOUT UN ART DE VIVRE

QUARTIER CYPRIAN

Le quartier Cyprian considéré longtemps comme un petit bourg rural où les ouvriers avaient afflué en nombre à la fin du XIXe siècle se situe à quelques mètres de Montchat et du Centre hospitalier Est de Lyon (800 mètres).

Au sein de ce quartier, la rue Pierre Bressat a vu naître la fonderie PRADEL en 1955 qui sera le berceau du programme immobilier l'Atelier.

Au même titre que Montchat, le quartier Cyprian est l'un des rares quartiers proche de l'hyper centre de Lyon-Villeurbanne où l'on peut encore contempler de jolies maisons de cette époque aujourd'hui préservées.



BIEN-ÊTRE ET SÉRÉNITÉ

Ce secteur est prisé et recherché pour son calme, ses rues pavillonnaires, ses espaces verts et son « ambiance village ». Avec ses rues bordées de maisons, ses nombreux commerces et services, sa diversité de population et sa vie associative, le quartier a gardé le charme d'un village au sein de la Ville.



ESPACE, LUMIÈRE ET VERDURE

LE PROGRAMME L'ATELIER

Bercé par un environnement calme, apaisant et familial, les quatre maisons de l'Atelier conservent le cachet original et le caractère singulier de l'urbanisation du XIXe siècle et offrent des surfaces baignées par la lumière et ouvertes sur des jardins confidentiels.

De larges baies vitrées rythment les façades côtés jardin à l'image des verrières d'atelier.

Des séjours double hauteur agrémentent le premier étage d'une vue directe sur la pièce à vivre du rez-de-chaussée et augmentent les apports lumineux sur ce niveau. Au deuxième et dernier niveau, des fenêtres de toit favoriseront les apports lumineux dans la suite parentale.



LE MOT DE L'ARCHITECTE

« L'Atelier est situé dans un quartier historique de Villeurbanne, constitué de petites rues bordées de maisons.

Elle est composée de 4 maisons de ville, chacune disposant d'un jardinet qui la sépare de la rue et d'un grand espace vert privé côté jardin.

L'architecture contemporaine met en scène des volumes simples qui jouent sous la lumière et animent la rue.

La composition des façades est rigoureuse à l'instar de l'organisation des espaces intérieurs qui ne fait aucune concession à l'ordre et au fonctionnel.

Les circulations sont optimisées et participent à la vie des espaces : les paliers forment des balcons sur les séjours dont le volume généreux donne sur le jardin à travers une verrière double hauteur. »

Laurent POULET-GEORGES
LPG Architecte

DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

- Chaudière gaz individuelle
- Fenêtres et portes fenêtres en aluminium
- Volets roulants à lames en aluminium électriques
- Escaliers bois finition lasurée
- Peinture finie
- Pièces à vivre RDC : Carrelage en grès cérame 60x60
- Chambres en étage : parquet stratifié
- Panneau photovoltaïque en toiture pour appoint électrique
- Jardins clos



GRÂCE AUX AVANTAGES DU PTZ* VOUS POUVEZ :

Financer jusqu'à 40% du montant total d'achat de votre bien sans intérêt



Réduire vos mensualités en augmentant votre capacité d'emprunt

Bénéficier d'un différé de remboursement de 5 à 15 ans

PROFITEZ DES AVANTAGES DE LA LOI PINEL*

Pour payer moins d'impôts

Pour préparer votre retraite

Pour vous créer des revenus complémentaires

Pour vous créer un patrimoine



*PTZ : Le PTZ est attribué, sous conditions de ressources, aux personnes n'ayant pas été propriétaires depuis au moins deux ans, pour l'acquisition de leur résidence principale neuve ou vendue par le bailleur social à son occupant. Le logement doit être situé dans certaines zones éligibles. Les conditions du PTZ (notamment plafond de ressources) sont fixées par les articles L-31-10-1 et suivants R-31-10-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation tels que modifiés par la loi de Finances 2020 et le décret du 6 janvier 2020. Conditions applicables pour tous les prêts à taux zéro émis à partir du 1er janvier 2020. Sous réserve d'acceptation du dossier par l'établissement bancaire. Zones éligibles et conditions disponibles en espaces de vente ou sur le site economie.gouv.fr.

*PINEL : Réduction d'impôt pour l'acquisition d'un logement neuf situé dans certaines zones géographiques, destiné à la location pendant 6 ans, 9 ans ou 12 ans à un loyer plafonné, et à des locataires sous plafonds de ressources. Les conditions sont définies à l'article 199 novovicies du code général des Impôts. La réduction d'impôt sur le revenu est de 12 % pour 6 ans de location, 18 % pour 9 ans de location, ou 21% pour 12 ans, calculée sur le prix d'acquisition du bien retenu dans la limite de 300 000 €. Respect du plafonnement global des avantages fiscaux de 10 000€/an. Faire un investissement locatif présente des risques, notamment en cas d'absence de location, de loyer impayé ou de vacance locative. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. 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 en espace de vente ou sur le site pinel-loi-gouv.fr.

IDÉALEMENT SITUÉ

Bien que préservé dans son écrin, l'Atelier bénéficie de la proximité des commerces, des transports en commun (ligne de bus 25, C8, tramway T3), de l'école maternelle Les Genêts, stade sportif, tennis club de Cyprian et du boulevard Laurent Bonnevey etc. Station Velo'v Place d'Espagne / Stade Krüger à quelques mètres.

Au-delà des commodités inhérentes au quartier lui-même, le réseau TCL permet de relier la gare de la Part Dieu en 20 minutes par le bus.



Presqu'île de Lyon à 30'



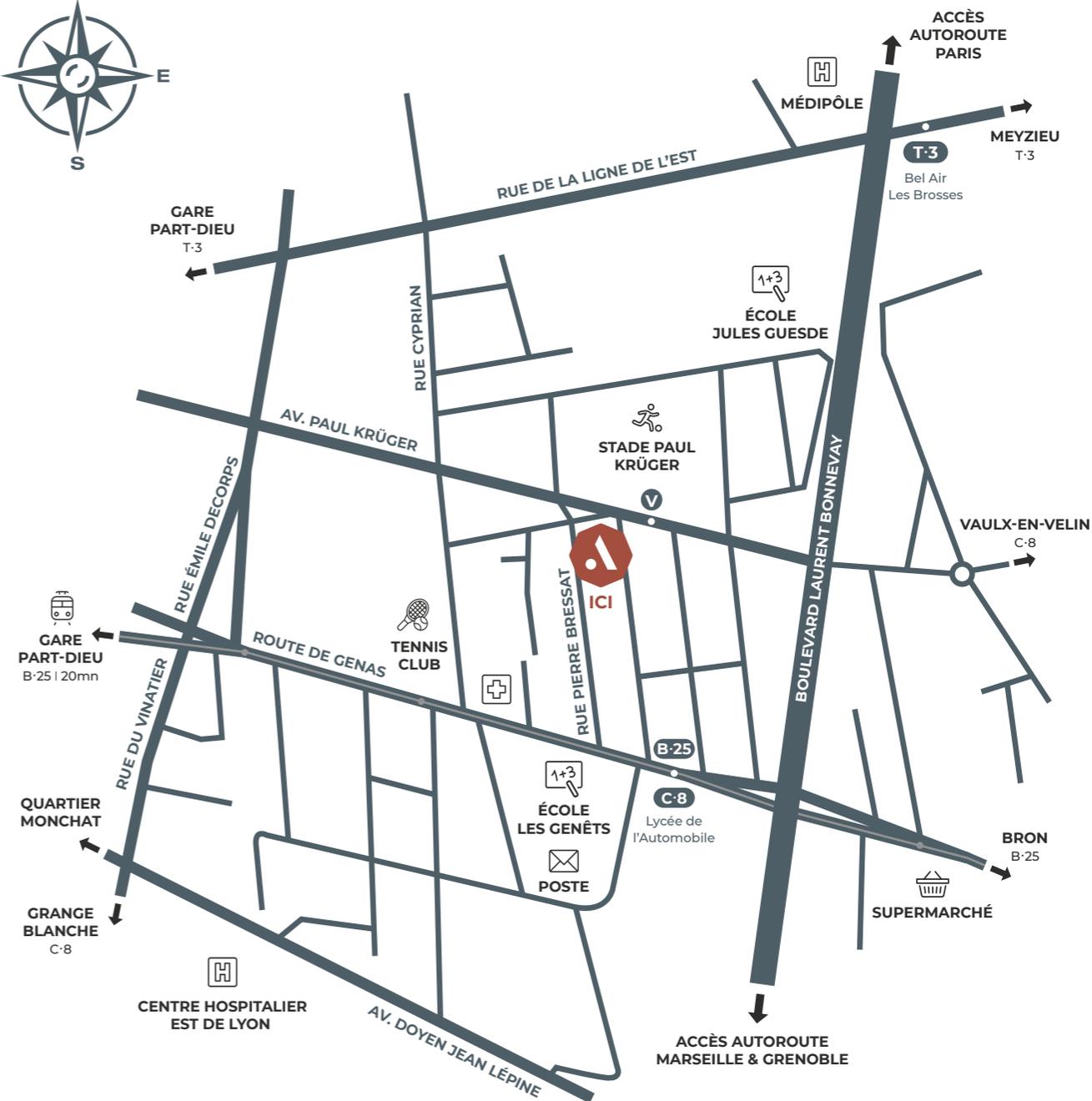
Supermarché à 700m



Gare Part-Dieu à 20' en bus



École primaire à 500m





**INFORMATIONS
ET VENTE**

06 25 45 52 09

contact@ydonna.com

ydonna.com

YDONNA
— IMMOBILIER —