

SIMANDRES (69)

Secret Garden

MARIGNAN

SECRET GARDEN, UNE RÉSIDENCE MODERNE ET DURABLE

La résidence **Secret Garden** présente une esthétique moderne et discrète. Ses façades simples en enduit, les garde-corps en tôle perforée des balcons, sa toiture végétalisée et ses tuiles aux teintes rouges se fondent harmonieusement dans l'environnement pavillonnaire de la commune de Simandres.

Résidence à taille humaine, **Secret Garden** s'élève sur deux étages plus combles et comprend un grand parking en sous-sol ainsi que des locaux à vélos disponibles

en rez-de-chaussée. De quoi allier mobilité et simplicité !

Fidèle à son nom, **Secret Garden** offre une véritable bouffée d'air frais, avec un large espace vert commun qui s'étend à l'ouest du bâtiment et comprend un cours d'eau appartenant à la copropriété. Vous rejoignez cet écrin verdoyant via un chemin piétonnier et appréciez l'alternance d'arbres fruitiers, d'arbustes et de plantes vivaces qui créent une ambiance fraîche et colorée.





VOTRE QUOTIDIEN **AU CŒUR DE LA NATURE**

Chaque logement de la résidence dispose d'un espace extérieur soigneusement conçu pour le bien-être des résidents.

Les appartements situés en rez-de-chaussée bénéficient de jardins privatifs spacieux, délimités entre eux par une haie paysagère qui assure l'intimité et le calme. Dans les étages supérieurs, les logements jouissent de loggias ou de balcons selon leur orientation, tandis que les appartements

du dernier étage sont dotés de généreuses terrasses plein ciel. Elles sont habilement ornementées de jardinières fleuries qui viennent ajouter une touche colorée aux teintes neutres des façades de la résidence.

Chaque jour vous pourrez contempler la nature préservée du cœur d'îlot et profiter de la lumière naturelle, véritable source de bien-être en toute saison.

UNE RÉSIDENCE **POUR VIVRE AU VERT**

- Un programme immobilier neuf à taille humaine
- Une esthétique moderne et discrète
- Un vaste espace vert commun arboré
- Un cours d'eau privé sur la propriété

*Au sein de Secret Garden,
la nature se décline à tous les
niveaux pour mieux s'inviter
dans votre quotidien.*





DES ESPACES LUMINEUX ET CONFORTABLES

Les 26 appartements déclinés du 2 au 4 pièces sont parfaitement étudiés dans leur conception et propose des espaces de vie accueillants et baignés de lumière.

La plupart offrent en effet une double orientation dont certains traversants ; des configurations qui valorisent la

luminosité dans les pièces à vivre, et une vue appréciable sur les espaces paysagers. Les volumes intérieurs sont pensés et agencés pour conjuguer fonctionnalité et confort toute l'année. Les finitions témoignent d'un souci accordé à la praticité, la durabilité et la sobriété énergétique.



UNE QUALITÉ DE VIE AU QUOTIDIEN

Des prestations dédiées à votre bien-être

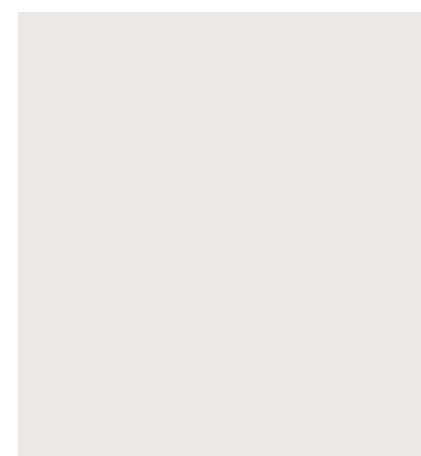
ÉNERGIE

- Chaudière individuelle gaz
- Sèche-serviettes dans les salles de bains et salles d'eau



CONFORT

- Menuiseries en double vitrage
- Volets roulants électriques dans les séjours
- Faïence dans les salles de bains et salles d'eau
- Revêtements carrelage dans les séjours, cuisines et pièces humides
- Parquet stratifié dans les chambres



SÉCURITÉ

- Accès sécurisé avec visiophone ou intratone
- Ascenseurs desservant tous les étages
- Locaux vélos en rez-de-chaussée
- 2 parkings pour la plupart des appartements

SIMANDRES, LE CALME ET LA TRANQUILITÉ AUX PORTES DE LYON

Située à seulement 15 kilomètres de Lyon, Simandres offre un cadre de vie associant quiétude et dynamisme.

Commune montante de l'agglomération lyonnaise, elle se distingue par sa localisation stratégique, bénéficiant d'un accès rapide à la métropole via les principaux axes routiers. Cette proximité facilite les déplacements quotidiens tout en préservant le calme, caractéristique de la vie en périphérie.

En son sein, vous profitez d'un équilibre appréciable entre le rythme effervescent de la cité lyonnaise et la convivialité d'une commune à taille humaine.

Au cœur des paysages vallonnés de la région Auvergne-Rhône-Alpes, Simandres est réputée pour le maraîchage et la production d'arbres, de fleurs et de céréales : une tradition qui valorise les espaces verdoyants, à l'image de l'étang et du parc

des Pachottes. Les amoureux de nature peuvent explorer ses sentiers pittoresques qui rayonnent depuis la ville et offrent des vues panoramiques sur la campagne.

*L'environnement bucolique
de Simandres, son cadre
résidentiel et ses ruelles
confèrent à cette commune une
quiétude des plus recherchée
dans la région.*



UNE VIE DE VILLAGE, EN FAMILLE

La résidence **Secret Garden** est connectée au cœur de ville : la mairie est à deux pas et les familles apprécient la proximité de l'école maternelle et primaire accessible à moins de 3 minutes* à pied.

Les courses du quotidien sont simplifiées avec une épicerie et des commerces à seulement 2 minutes* à pied. Amateur de produits frais ? Un maraîcher propose une vente directe de légumes à 2 minutes* en voiture.

L'accès direct à la rocade et à l'A7 place le centre-ville de Lyon à moins de 30 minutes* de la résidence. Si vous préférez le train, la gare TER de Sérézin du Rhône, à 10 minutes* de voiture, vous permet de rejoindre la Gare TGV de Lyon Perrache en 20 minutes* en train, facilitant les déplacements professionnels ou de loisirs vers la capitale des Gaules.

UN LOGEMENT NEUF, PROCHE DE TOUT



École maternelle et élémentaire :
3 minutes* à pied

Collège Jacques-Prévert :
9 minutes à vélo, 4 minutes* en voiture

Lycée André-Paillot : 17 minutes* en
voiture



Mairie : 1 minute* à pied

Espace santé : 9 minutes* à pied

Centre-ville de Lyon, place Bellecour :
27 minutes* en voiture



Épicerie, dépôt de pain et supérette :
2 minutes* à pied

Maraîcher : 2 minutes* en voiture

Pharmacie : 4 minutes* en voiture

Bureau de Poste : 6 minutes* en voiture

ACCÈS PAR LA ROUTE

- Autoroute A7 : accès direct, 30 minutes* en voiture de l'échangeur Chanas
- Aéroport de Lyon-Saint Exupéry à 24 minutes* en voiture

ACCÈS TRANSPORTS EN COMMUN

- Gare TER de Sérézin du Rhône : 23 minutes* à vélo
- Gare TER de Vénissieux : ligne 113 – 29 minutes***
- Gare SNCF de Lyon Perrache : 19 minutes** en TER
- Gare SNCF de Lyon Part Dieu : 24 minutes** en TER
- Cars du Rhône : lignes 111 et 113 – Arrêt à 1 minute à pied de la résidence***



Source : *Google Maps ** Sncf *** Cars du Rhône – MARGNAN, siège social : Tour Hekla – 52 av. du Général de Gaulle 92800 Puteaux – Société par Actions Simplifiée au capital de 12.000.000 €, identifiée au SIREN sous le numéro 438 357 295 et immatriculée au Registre des Commerces et des Sociétés de NANTERRE. Illustrations et plans non contractuels dus à la libre interprétation des artistes. Les appartements, balcons, terrasses et jardins privatifs sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Crédits photos : MyPhotoAgency et Olivier Thévenin. Architecte : Atelier William Teissier Architecte. Perspectiviste : Visiolab – Mars 2024.

L'ABSOLU
FRANCHEVILLE (69)



NOS EXEMPLES DE RÉALISATIONS EN RÉGION LYONNAISE



LE CALICE
BRIGNAIS (69)

MARIGNAN

Marignan est un spécialiste de la promotion immobilière d'envergure nationale fort de 50 ans d'expérience et de savoir-faire.

À travers notre réseau de 13 agences, Marignan est implanté dans toutes les grandes métropoles régionales. Cet ancrage local historique confère à nos équipes une compréhension fine des enjeux des territoires, des besoins des collectivités et des attentes de nos clients.

Grand nom de la promotion immobilière, Marignan offre une gamme de produits et services en constante évolution et imagine des espaces de vie toujours plus innovants, désirables et durables.

Notre cœur de métier est l'habitat, qu'il soit collectif ou individuel. Notre ambition est d'offrir un cadre de vie qui réponde aux besoins spécifiques de ceux qui y habitent et qui s'adapte aux usages évolutifs du logement.

Nous ajoutons à ce savoir-faire historique l'immobilier d'entreprise pour penser et réaliser des espaces en adéquation avec les nouveaux modes de travail.

04 27 83 15 15
marignan.immo