

GENAS
AURÉA



Commune prisée de l'est lyonnais

À 30 min* à l'est de Lyon, Genas offre un quotidien privilégié, entre calme résidentiel et environnement naturel, au cœur d'une commune prisée.



Vue aérienne de Genas

Bon à savoir

Récompensée par de nombreux labels et distinctions : "Villes et Villages Fleuris", "Ville amie des enfants", "Terre de Jeux 2024", "Ville Active & Sportive", "Trophée des territoires"... Genas affirme depuis des années son engagement pour la qualité de vie.

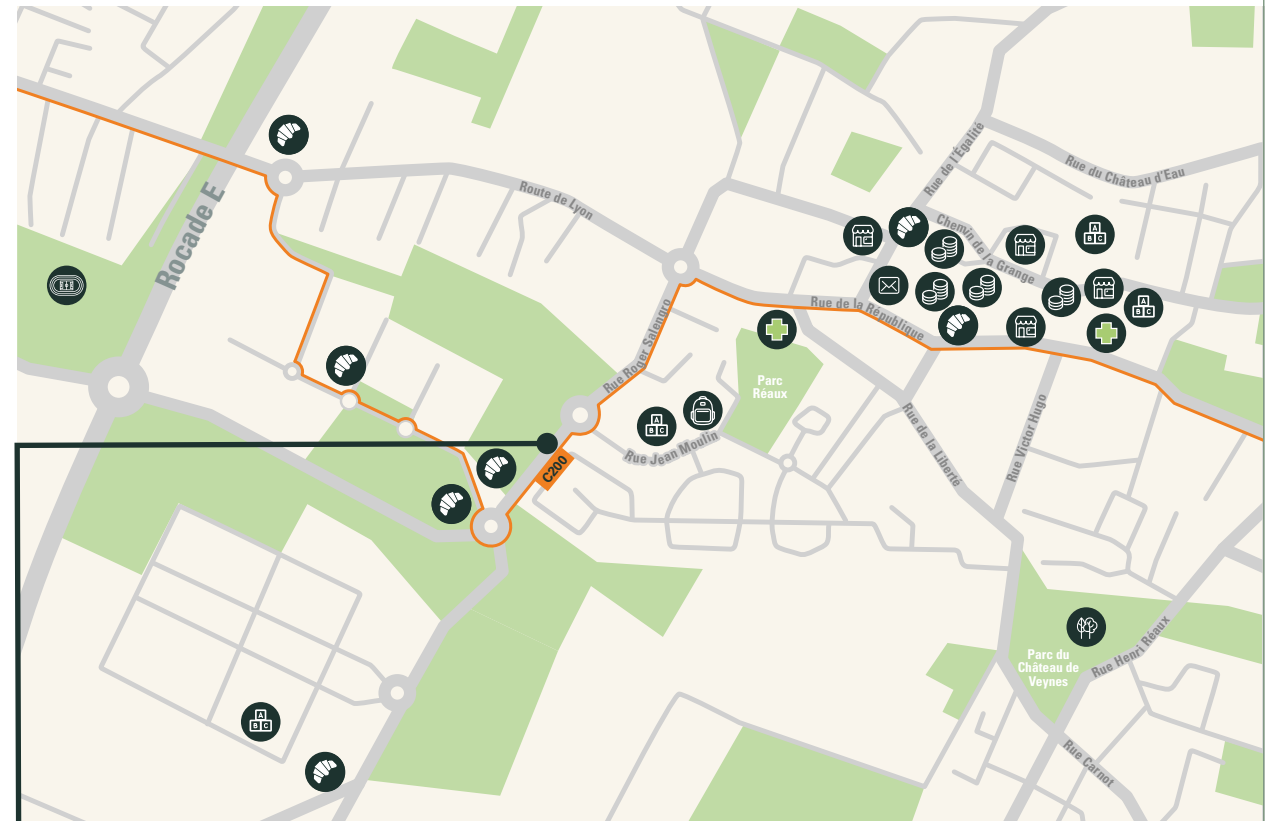
Portée par un caractère verdoyant et un héritage historique préservé, Genas affirme une identité singulière, façonnée par ses demeures anciennes, ses vestiges patrimoniaux et ses paysages naturels. Plus de 200 hectares de parcs et jardins participent à un cadre de vie apaisé, offrant une parenthèse de nature.

Commerces de proximité, services variés et infrastructures scolaires rythment les journées des habitants.

Ancrée dans l'est lyonnais et ses nombreux bassins d'emploi, Genas conjugue dynamisme économique et qualité de vie, pour un juste équilibre entre travail et famille.

Connectée aux axes routiers et aux transports en commun, il est facile de rejoindre le centre de Lyon en l'espace de 30 min* en voiture.

Ce dialogue permanent entre accessibilité métropolitaine et atmosphère apaisée dessine un équilibre rare : celui d'une vie active pleinement assumée, sans renoncer à la douceur, à l'espace et au temps pour soi.



14 Rue Roger Salengro,

Familiale, résidentielle et préservée



Jardin des Murmures

LES TRANSPORTS

- I Bus C200 au pied de la résidence, arrêt « Genas Salengro », pour rejoindre :
 - L'aéroport de Lyon-Saint-Exupéry en 19 min*.
 - Vaulx-en-Velin La Soie, le métro A et les trams T3 et T7 en 23 min*.

I Rocade Est à 1 min* en voiture.

LE QUOTIDIEN

- I Boulangerie à 1 min* à pied.
- I Restaurant à 4 min* à pied.
- I Marché dominical à 2 min* en voiture.
- I Commerces et services du centre-ville à 5 min* en voiture.

LES LOISIRS

- I Parc Réaux à 7 min* à pied.
- I Théâtre de Verduze à 3 min* en voiture.
- I Parc du Château de Veynes à 3 min* en voiture.
- I Ludo-médiathèque à 4 min* en voiture.

LA SCOLARITÉ

- I Crèche Christiane Brun à 3 min* à pied.
- I École primaire Anne Frank à 5 min* à pied.
- I Collège Louis Leprince Ringuet à 7 min* en voiture.
- I Lycée Colonel Arnaud Beltrame à 12 min* en voiture.

Le mot de l'archi

Notre approche s'inscrit dans une volonté de dialogue entre les tissus urbains existants et la nouvelle urbanisation. En marquant l'entrée ouest de la ville, les bâtiments positionnés le long de la nouvelle voie structurante créent une transition harmonieuse entre les hauteurs et les usages.

Leur gabarit, à la fois mesuré et varié, s'inscrit en harmonie avec le bâti pavillonnaire existant, tandis que l'alternance d'enduits et de bardages en tuiles terre cuite renforce ce dialogue et affirme une identité architecturale résolument contemporaine.

INSOLITES Architectures



Vue sur la façade nord de la résidence

Une parenthèse privilégiée



**Découvrez
la résidence
en 3D
et les plans**

La résidence Auréa dévoile une architecture à la fois élégante et contemporaine, qui s'insère naturellement dans son quartier.

Ses façades, habillées de tuiles en terre cuite chaleureuses, s'animent par le jeu subtil des volumes et des teintes douces, offrant une architecture équilibrée ainsi qu'une véritable sensation de respiration au quotidien.

Au cœur de la résidence, une promenade paysagère bordée d'arbres et de plantations soigneusement sélectionnées crée un lien naturel entre les espaces tout en dégagant les vues. Une aire de jeux collective accompagne les moments de partage et d'épanouissement

des enfants pour le plus grand plaisir des familles.

Les stationnements, en extérieur comme en sous-sol, sont précâblés, tandis qu'un local à vélos complète des aménagements pensés pour simplifier le quotidien. Dès l'entrée, le hall accueille et révèle l'attention portée aux détails tout en installant une atmosphère soignée, conjuguant confort, esthétique et qualité de vie.



Aménagement du hall d'entrée du bâtiment D

À la hauteur de vos envies

Parce qu'un extérieur transforme le quotidien, chaque appartement s'ouvre sur un espace à ciel ouvert pensé comme un prolongement naturel du séjour.

Loggia, balcon, terrasse ou jardin privatif : chaque appartement bénéficie de son espace extérieur, invitant à vivre au rythme des saisons.

Petit-déjeuner au soleil, déjeuner en plein air ou soirées d'été, ces espaces deviennent naturellement des lieux de vie propices à la détente et à la convivialité. Ils offrent également la possibilité d'aménager un coin végétalisé

ou un espace de détente, prolongeant le confort intérieur vers l'extérieur.

Aux derniers étages, certaines terrasses se distinguent par leurs volumes généreux et leurs vues dégagées. Elles offrent ainsi un cadre unique pour passer des moments entre amis ou en famille, tout en profitant des beaux jours.



Exemple d'agencement d'une terrasse (lot D205)



Vue sur le salon d'un appartement 3 pièces (lot D103)

Un nouvel havre de paix

Auréa propose des appartements du 2 au 4 pièces, pensés pour accompagner chaque moment de vie.

Les appartements dévoilent des espaces lumineux et confortables, pensés pour offrir un quotidien des plus agréables. Baignées de lumière naturelle, les pièces de vie profitent de larges ouvertures associées à des orientations multiples, favorisant une luminosité agréable tout au long de la journée.

Conçus pour le confort de tous, les logements s'organisent autour d'agencements intelligents, ergonomiques et fonctionnels.

Les cuisines ouvertes favorisent les échanges et les moments de partage, tout en offrant une grande liberté d'aménagement propice à la convivialité.

Des prestations de qualité, sélectionnées pour leur élégance et leur pérennité, assurent une durabilité optimale des appartements. Enfin, une isolation thermique et acoustique performante garantit un bien-être durable.

Ma cuisine sur mesure

Avec Kaufman & Broad, designez votre cuisine aux côtés de notre conseiller spécialisé. Entièrement équipée, elle sera prête et installée dès la livraison de votre appartement. Toujours plus de services et de prestations à découvrir au sein de nos Showrooms.



Exemple d'aménagement d'un séjour (lot D105)

Une haute qualité de vie

FINITIONS SOIGNÉES

- Revêtement de sol grès cérame émaillé 45x45 cm dans le séjour.
- Revêtement de sol stratifié dans les chambres et dressing.
- Peinture blanche, finition velours ou satinée dans toutes les pièces.
- Faïence murale grès cérame émaillé 25x40 cm, à hauteur d'huissier, au droit de la baignoire et de la douche, dans les salles de bains et salles d'eau.
- Salle de bains aménagée : meuble à 2 tiroirs sur pieds chromés, vasque simple en céramique ou en résine, miroir et applique lumineuse LED, posés sur meuble.
- Volets roulants PVC ou aluminium à commande électrique.

CONFORT ACOUSTIQUE ET THERMIQUE

- Fenêtres et portes-fenêtres avec double vitrage.

ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

- Éclairage automatique des parties communes grâce à des détecteurs de présence.
- Chauffage individuel par convecteur électrique pour les 2 et 3 pièces et par pompe à chaleur pour les 4 pièces.
- Thermostat d'ambiance pour tous les logements.

ACCÈS SÉCURISÉS

- Accès à la résidence par digicode, vidéophone et lecteur de badge type Vigik.
- L'accès au sous-sol par l'ascenseur se fera par lecteur de badge type Vigik.
- Porte palière bois acoustique équipée d'une serrure de sûreté 3 coffres 5 pennes, A2P 1*.

Un intérieur à votre image

Nos équipes d'Aménagement Intérieur sont à vos côtés pour adapter le plan de votre appartement ou de votre maison à votre style de vie, que vous souhaitiez supprimer une cloison, déplacer des prises électriques, remplacer une baignoire par une douche...

Côté décoration, grâce à nos showrooms, vous pourrez découvrir l'ensemble des gammes, matériaux, teintes et prestations. Nos spécialistes en décoration intérieure vous guideront dans le choix de vos revêtements de sols et faïences, parmi une large sélection de prestations contractuelles.

De nombreuses prestations optionnelles s'offrent à vous : aménagement de placard ou de dressing, meuble de salle de bains, revêtement

de sol, peinture murale personnalisée... De plus, vous pouvez intégrer le coût prévisionnel, dès la réservation, dans votre prix d'acquisition et votre financement. Vous profitez ainsi du logement de vos rêves dès la livraison, sans compromis ni travaux supplémentaires.



**Découvrez
nos Showrooms**

Responsable et engagé

Kaufman & Broad met tout en œuvre pour créer des lieux de vie respectueux de l'environnement et pensés pour vous, qui privilégient durabilité des matériaux, performance énergétique et minimisation de l'empreinte carbone.

C'est pourquoi, à Genas pour « Auréa », nous avons :

- | Favorisé une isolation thermique optimale et adopté les principes de conception bioclimatique pour une consommation énergétique maîtrisée et des factures réduites,
- | Mis en œuvre des systèmes énergétiques bas carbone permettant l'atteinte d'un DPE performant, préservant la valeur de votre bien dans la durée,
- | Recouru à des principes de conception favorisant le confort d'été, dans une logique d'adaptation au changement climatique,
- | Utilisé des équipements hydro-économes, pour limiter les factures et économiser la ressource en eau,
- | Sélectionné les matériaux biosourcés sur la base d'une certification PEFC et/ou FSC, afin de préserver les ressources naturelles et la biodiversité,
- | Adopté la charte "Chantier Vert à Faibles Nuisances" favorisant l'économie circulaire et les matériaux sains.

Respect des dernières normes environnementales

Chaque programme répond à un niveau de performance énergétique A ou B ayant pour effet une isolation phonique et thermique optimale et une réduction de vos factures. Cette résidence vous garantit un habitat plus sain et respectueux :

| Labellisée RT 2012 équivalent RE2020.

| Certifiée Prestaterre BEE+ (Bâtiment Énergie Environnement +).



Et grâce à l'éco-score Showroom, évaluez l'impact carbone de nos prestations, de leur conception et fabrication à leur livraison et installation chez vous.

À vos côtés depuis près de 60 ans

Chez Kaufman & Broad, c'est en vous observant et en vous écoutant que nous imaginons des appartements et des maisons adaptés à vos besoins et à vos attentes. Nous intégrons les nouvelles façons d'habiter, de travailler, de se déplacer et de se divertir pour améliorer votre quotidien.

C'est pourquoi nous vous accompagnons à chaque étape de votre projet immobilier, avec des services conçus pour vous simplifier la vie et vous offrir une expérience sereine et personnalisée :

I Des logements fonctionnels et agréables à vivre grâce à des plans optimisés par notre service d'architectes intégré.

I Un accompagnement personnalisé tout au long de votre projet, grâce à nos experts.

I Une solution de financement clé en main proposée par nos partenaires financiers.

I Des partenariats privilégiés avec des acteurs majeurs de l'immobilier et de la gestion locative pour un investissement serein.

Une réalisation de l'agence Kaufman & Broad Lyon
19, rue Domer - 69007 Lyon

kaufmanbroad.fr

0 800 544 000

Service & appel
gratuits

*Source Google Maps. Kaufman & Broad Immo Société en Nom Collectif au capital de 1 000 euros - RCS Nanterre 479 289 233 - 17, quai du Président Paul Doumer - CS 90001 - 92672 Courbevoie Cedex. Crédits photos : La mairie de Genas, Adobe stock, ECTM. Architecte : Insolites Architectures - Jeanne Audureau. - Perspectives : Hive, Pers Hall : Benjamin Vivier. Illustrations et plans à caractère non contractuels, laissés à la libre interprétation de l'artiste et susceptibles d'évolutions de chantier ou pour des raisons administratives. La représentation des prestations extérieures et intérieures est choisie uniquement à titre indicatif (se reporter à la notice descriptive contractuelle). - 03/2026. Adjectif



PROSPECTUS

TRAC
DE
L'IMMO