



# EUGÉNIA

RÉSIDENCE



*Votre résidence à Saint-Leu  
où la mer rencontre la montagne*



Une réalisation  
**opale**



## Un Cadre de Vie Exceptionnel

Saint-Leu et Piton Saint-Leu offrent une qualité de vie inégalée sur la côte ouest de La Réunion. Avec ses plages de sable blanc, son lagon protégé, et un climat tropical agréable toute l'année, Saint-Leu est une ville balnéaire idéale pour la détente et les activités nautiques.



Piton Saint-Leu, quartier tranquille de Saint-Leu, est réputé pour ses vues panoramiques époustouflantes, ses sentiers de randonnée, et ses spots de parapente. Les deux localités combinent nature, aventure et sérénité, faisant de cette région un lieu prisé pour vivre et explorer.



La région est un paradis pour les amateurs de plein air. Saint-Leu est célèbre pour ses spots de surf, ses sites de plongée sous-marine, et ses opportunités de randonnée dans les montagnes environnantes. Le parapente est également une activité populaire grâce aux conditions climatiques favorables et aux paysages spectaculaires.



EUGÉNIA



# EUGÉNIA

RÉSIDENCE

**Eugénia est idéalement située dans l'IRIS « Le Piton Sud ».** Vous bénéficierez d'une accessibilité remarquable, facilitant vos déplacements au quotidien :

 **Axe routier :** La Route du littoral N1 est à seulement 3 minutes, assurant une connexion rapide aux principales destinations de l'île.

Transport en commun : L'arrêt de bus « Chokas Bleus » (ligne 34) se trouve à seulement 60 mètres de la résidence, garantissant une mobilité efficace sans avoir à utiliser votre voiture.

 **Scolarité :** L'école élémentaire Mario Hoarau, à seulement 600 mètres propose un environnement éducatif de qualité pour les jeunes enfants.

le groupe scolaire Piton St Leu A, à 4 minutes en voiture, offre une continuité pédagogique de l'école primaire au collège.

Enfin, Le collège Marcel Goulette est situé à 1,7 km.

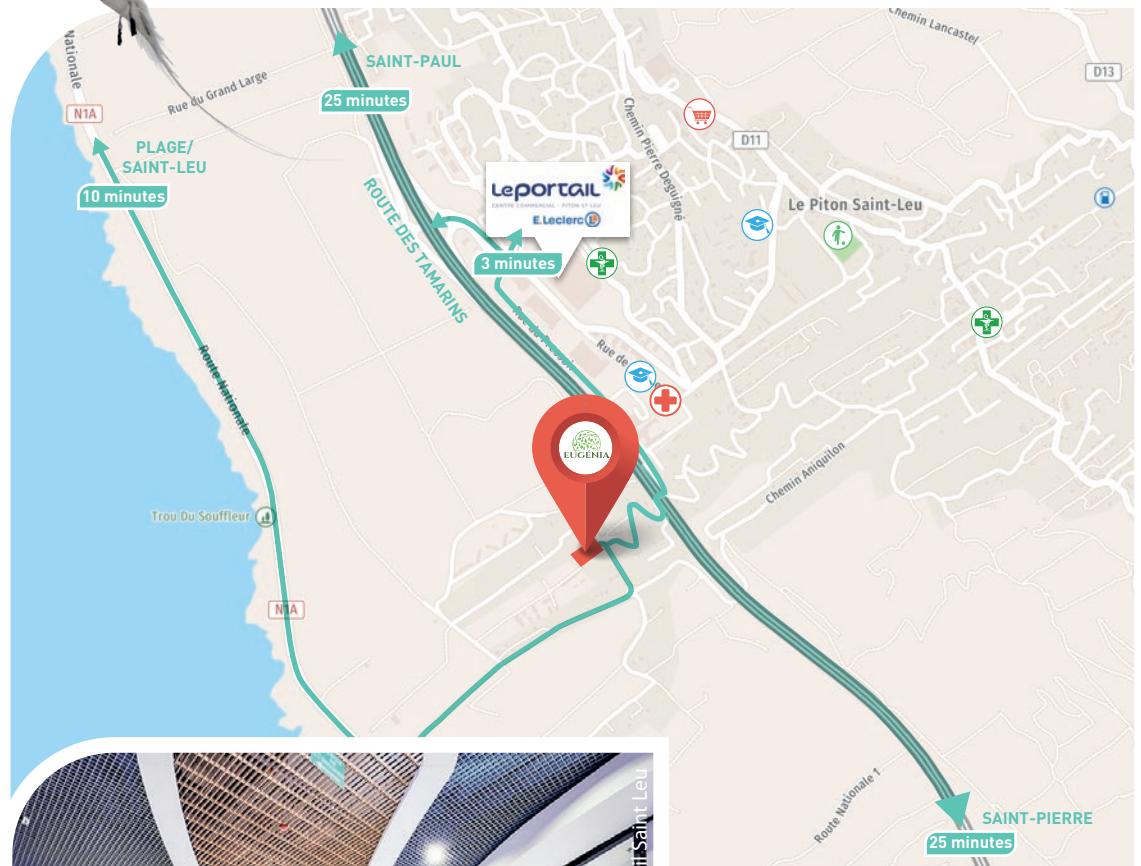
 **Commerces et services :** La zone commerciale Portail Saint-Leu, située à seulement 3 minutes, comprend un supermarché E.Leclerc et divers magasins pour tous vos besoins quotidiens.

Une épicerie/supérette à 4 minutes en voiture pour des courses rapides et pratiques.

Le centre-ville de Saint-Leu accessible en 10 minutes en voiture, offre une large gamme de services, de restaurants, et d'activités culturelles.

 **Centres médicaux :** La commune dispose de centres médicaux offrant des soins de santé de qualité.

 **Infrastructures sportives :** Des équipements sportifs modernes sont disponibles pour les résidents, favorisant un mode de vie actif et sain.





**Un investissement durable et rentable**  
Un excellent compromis entre tradition et modernité.  
La construction est conforme aux normes RTAADOM,  
éligible aux dispositifs PTZ, loi PINEL OUTRE-MER, GIRARDIN IS  
et à la réductions et crédits d'impôt 244 QUATER W.





## Un Cadre de Vie Exclusif

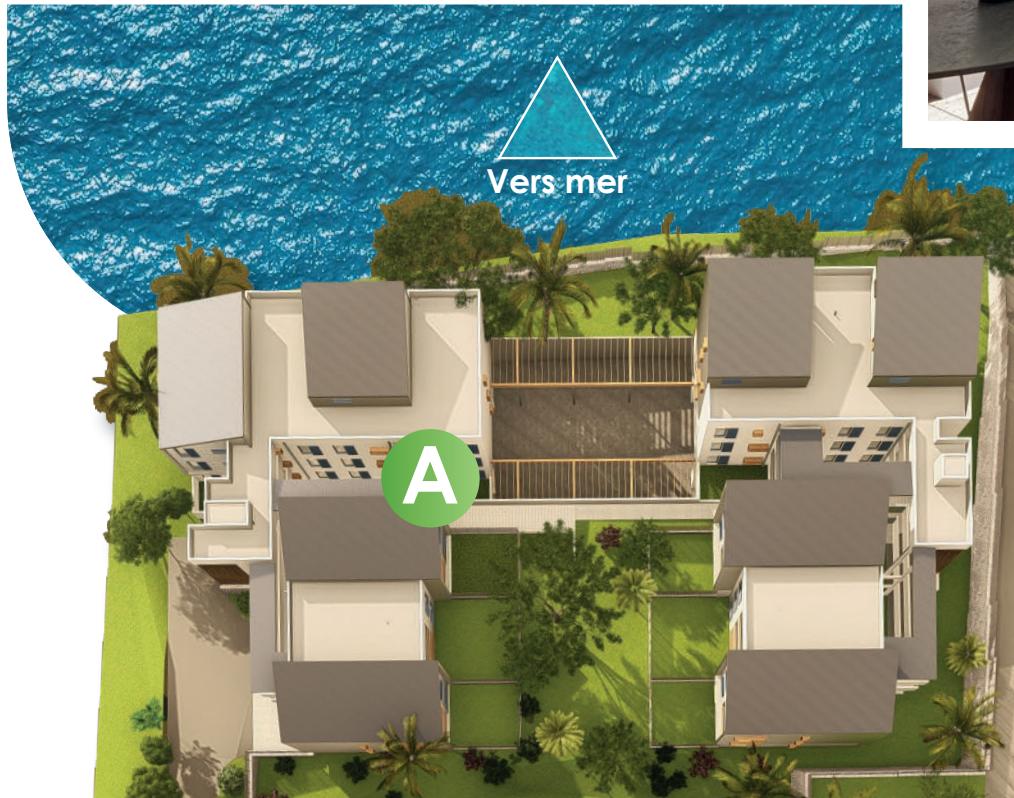
La Résidence Eugénia se compose de trois bâtiments dont deux en accession. Elle offre seulement 18 lots disponibles à la vente sur le bâtiment A vous garantissant ainsi une ambiance intime et exclusive.

Les appartements, du T2 au T4, répondent à vos besoins, alliant confort et modernité dans le cadre naturel de Saint-Leu.

Chaque logement neuf, propose des espaces généreux et lumineux, optimisés pour le confort quotidien.

La résidence, entièrement clôturée et sécurisée, dispose de parkings privatifs.





Vers mer

Vers montagne

Seulement 18 appartements traversants  
du T2 au T4 en accession sur 36 lots.

- Espaces modernes et confortables
- Varangues généreuses
- Prestations et finitions de qualité
- Cuisines aménagées et salles de bains aux finitions soignées.
- 3 Jardins privés en rez-de-jardins
- Jusqu'à 2 places de parking

**RÉALISEZ UN INVESTISSEMENT DURABLE ET RENTABLE**

**CONSTITUEZ VOTRE PATRIMOINE**

## Typologie T2 (exemple: Logement T2A1)



Séjour.....	24,13 m <sup>2</sup>
Cuisine.....	8,75 m <sup>2</sup>
Chambre.....	12,64 m <sup>2</sup>
Salle de bain - wc.....	3,97 m <sup>2</sup>
dégagement.....	8,09 m <sup>2</sup>
Varangue.....	10,68 m <sup>2</sup>
<b>SHT.....</b>	<b>68,26 m<sup>2</sup></b>

## Typologie T3 (exemple: Logement T3A1)



Séjour/Entrée.....	25,46 m <sup>2</sup>
Cuisine.....	6,45 m <sup>2</sup>
Chambre1.....	11,50 m <sup>2</sup>
Chambre2.....	11,80 m <sup>2</sup>
Salle de bain.....	3,97 m <sup>2</sup>
WC.....	1,30 m <sup>2</sup>
dégagement.....	6,68 m <sup>2</sup>
Varangue.....	11,98 m <sup>2</sup>
<b>SHT.....</b>	<b>79,14 m<sup>2</sup></b>



### TOUS LES AVANTAGES DU NEUF

- Des frais de notaires réduits par rapport à l'immobilier ancien
- Des charges plus faibles que dans l'ancien
- Des économies d'énergie grâce à la RTAA DOM
- Les garanties liées à l'achat d'un logement neuf : Parfait achèvement, biennale dommage ouvrage qui vous couvre pendant 10 ans

IMMO  
NEUF

Prêt  
à Taux  
Zéro 0%

LOI  
PINEL

LOI  
GIRARDIN

244  
QUATER  
W

ÉLIGIBILITÉ  
CRÉDIT  
D'IMPÔT  
selon législation en vigueur

### PRÊT À TAUX ZÉRO\* : DEVEZ PROPRIÉTAIRE DE VOTRE RESIDENCE PRINCIPALE...

- Vous pouvez financer jusqu'à 50% de votre logement à 0%
- Vous pouvez emprunter jusqu'à 150.000€ et ne payer aucun intérêt
- Le remboursement est différé jusqu'à 15 ans
- La durée de remboursement du prêt s'échelonne jusqu'à 25 ans

### ... OU BIEN DÉFISCALISEZ AVEC LA LOI PINEL OUTREMER\*

- Jusqu'à 96.000€ de réduction d'impôts par logement pour tout investissement réalisé en 2024
- Réduction fiscale selon la durée de mise en location : 23% sur 6 ans ; 29% sur 9 ans et 32% sur 12 ans
- Vous pouvez louer à vos parents\* ou à vos enfants\*

• Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales

\*Sous réserve qu'ils respectent les conditions d'éligibilité

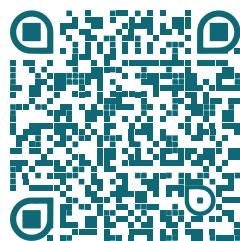


# EUGÉNIA

RÉSIDENTE



SCANNEZ



Pour découvrir le programme

Une réalisation  
**opale**

40, rue Louis Bréguet - ZAC 2000 - Immeuble Le Kerveguen - 97420 LE PORT  
[www.opale.re](http://www.opale.re)