

LE LUSCINIA

APPARTEMENT DE 4 PIÈCES • LOT 22
EMMÉNAGEABLE IMMÉDIATEMENT

193, rue Jean Zay
Saint-Jean de Braye (45)

UNE SITUATION REMARQUABLE BÉNÉFICIAIRE DE DESSERTES EXCEPTIONNELLES

ACCÈS TRANSPORTS EN COMMUN

LIGNES DE BUS

À 6 minutes à pied :

- Ligne 2: St-Jean de Braye / La Chapelle-Saint-Mesmin / Chécy
- Ligne 12: Vennecy / Gare des Aubrais
- Ligne 15: Chécy / Boigny
- Ligne 56: St-Jean de Braye / Mardié
- Ligne 57: St-Jean de Braye / Marigny-les-Usages

TRAMWAY

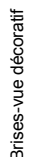
- Arrêt ligne B à 6 minutes à pied "Léon Blum" - Orléans Cathédrale






SNCF

- Gare d'Orléans vers Paris et Tours, 12 minutes en tram

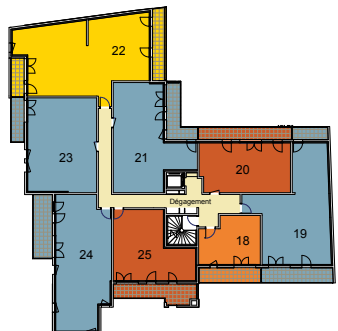


4 PIÈCES • 2^E ÉTAGE • 86,8 M²



PL	placard	LL	Emplacement Lave-Linge
VR	Volet roulant	LV	Emplacement Lave-vaisselle
PF	Porte-fenêtre	C	Emplacement cuisson
F	Fenêtre	FR	Emplacement Frigo
FA	Fenêtre avec alliage vitre	F	Fenêtre avec alliage vitre
GC	Garde corps	⌋	GTL / tableau électrique
	Radiateur		Visiophone
	Service serrière		RJ 45
	Soffites et faux plafonds	EP	Descente eau pluviale

Lot 22	T4
Entrée	2,1 m²
Pièce à vivre	36,3 m²
WC	3,2 m²
SdB	6,7 m²
Ch.1	11,8 m²
Ch.2	11,7 m²
Ch.3	11,5 m²
Dégt.	3,5 m²
TOTAL SURFACE HABITABLE	86,8 m²
Terrasse	4,9 m²
Balcon	9,4 m²
TOTAL SURFACE PRIVATIVE	101,1 m²



NORD



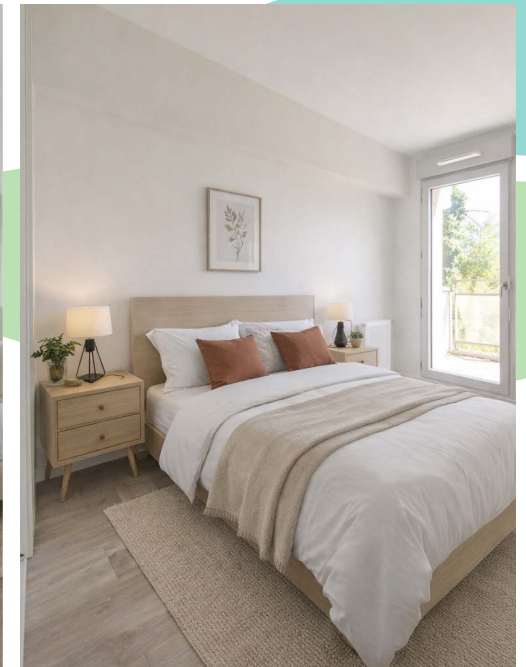
De légères variations de côtes et de surfaces pourront être apportées aux plans en cas de nécessités techniques ou administratives.

Les retombées, soffites et canalisations ne sont pas figurées sur les plans, les équipements de cuisine et sanitaires, les gaines et les plantations sont représentés à titre indicatif.

Édition architecte d'Octobre 2017 - Mise à jour indice A - Janvier 2018

LOT 22

4 PIÈCES • 2^E ÉTAGE • 86,8 M²



Aménagements et décoration produits par l'intelligence artificielle.

LOT 22
4 PIÈCES • 2^E ÉTAGE • 86,8 M²



DESCRIPTIF DE L'APPARTEMENT

Au 2^e étage de la résidence Le Luscinia, au cœur de Saint-Jean-de-Braye, ce bel appartement de 86,8 m² propose un cadre de vie très agréable, à la fois calme et proche des commerces et services.

La pièce de vie de plus de 36 m² bénéficie d'une belle exposition Ouest, apportant une belle luminosité. Le séjour s'ouvre sur une terrasse de 4,9 m², offrant un prolongement extérieur très appréciable. Un second balcon de 9,4 m² s'ouvre également sur deux des chambres exposées Est.

L'appartement comprend enfin trois chambres, une salle de bains et des WC séparés et respecte les normes PMR garantissant une accessibilité optimale.

La résidence, récemment achevée, se distingue par son architecture soignée et contemporaine, ses espaces paysagers et d'un emplacement idéal à proximité du tram B et de lignes de bus, permettant de rejoindre le centre d'Orléans en 12 minutes seulement.

L'appartement est neuf et n'a jamais été occupé.

Il bénéficie des frais de notaire réduits.

CARACTÉRISTIQUES :

- Surface habitable : 86,8 m²
- Pièce de vie : 36,3 m²
- 3 chambres
- Salle de bain + WC séparés
- Terrasse 4,9 m² + balcon 9,4 m²
- Exposition ouest
- 2^e étage
- Résidence sécurisée avec ascenseur
- DPE C
- GES C
- Emplacement de parking en sous-sol
- Charges de copropriété : 1 220 €/an
- Taxe foncière : 870 €/an

DES PRESTATIONS DE QUALITÉ, GARANTISSANT CONFORT ET PÉRENNITÉ



CONFORT

- Menuiseries extérieures en PVC gris
- Revêtement de sol stratifié, aspect bois au sol des séjours, chambres, placards attenants aux chambres, entrées et dégagements
- Carrelage en grès 40 x 40 cm au sol des cuisines, wc, salles de bains et salles d'eau
- Volets roulants intégrés à la menuiserie
- Moniteur visiophone avec écran couleur dans l'entrée
- Meuble vasque blanc 70 cm avec grand miroir et bandeau lumineux dans les salles de bains et les salles d'eau
- Kitchenette pour les studios : meuble évier, égouttoir, plaques électriques et réfrigérateur



SÉCURITÉ

- Résidence entièrement sécurisée
- Hall d'entrée protégé digicode et vidéophone
- Ascenseur desservant tous les niveaux
- Parkings en sous-sol à ouverture télécommandée



ÉNERGIE

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



54, RUE DE LA FAISANDERIE 75116 PARIS
CIBEX.FR
