



# LE LUSCINIA

**APPARTEMENT DE 4 PIÈCES • LOT 22  
EMMÉNAGEABLE IMMÉDIATEMENT**

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

# UNE SITUATION REMARQUABLE BÉNÉFICIAINT 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

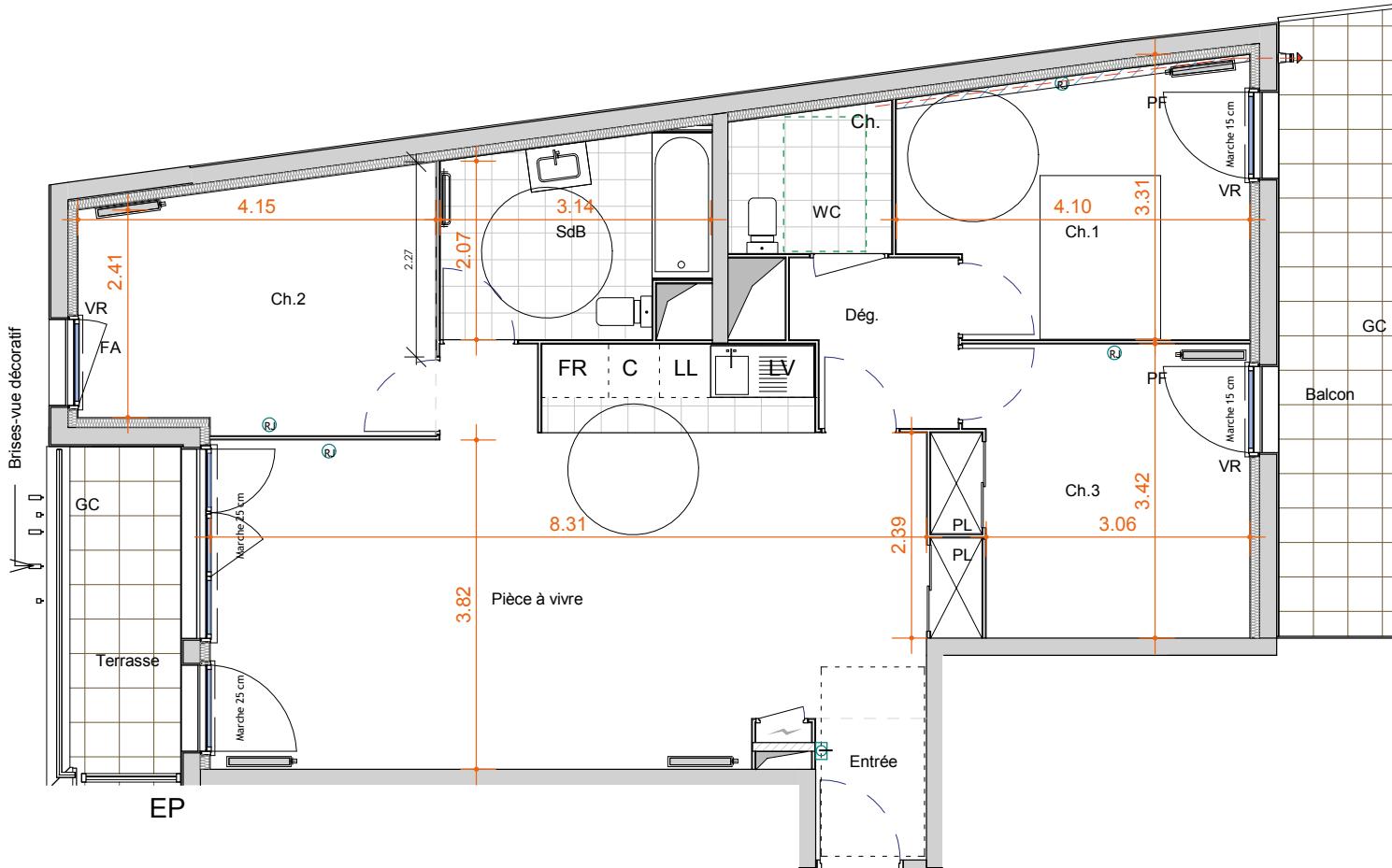
### SNCF

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



# LOT 22

## 4 PIÈCES • 2<sup>E</sup> ÉTAGE • 86,8 M<sup>2</sup>



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

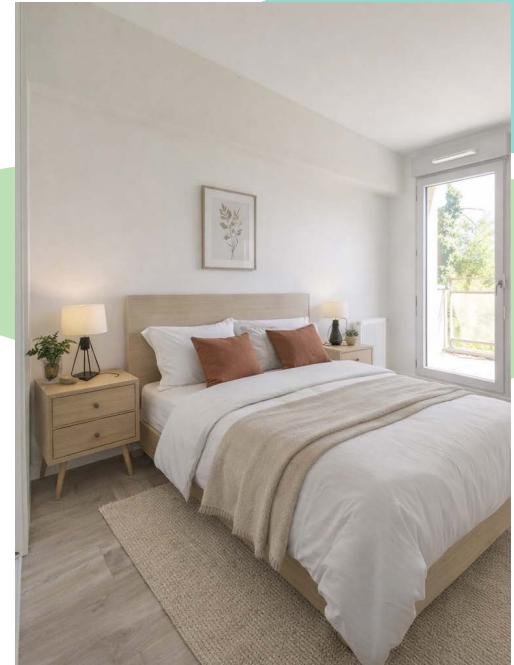
NORD

PL	placard	LL	Emplacement Lave-Linge
VR	Volet roulant	LV	Emplacement Lave-vaiselle
PF	Porte-fenêtre	C	Emplacement cuison
F	Fenêtre	FR	Emplacement Frigo
FA	Fenêtre avec allège vitrée	F	Fenêtre avec allège vitrée
GC	Garde corps	GTE	GTl / tableau électrique
R	Radiateur	V	Visiophone
SS	Sèche serviette	RJ 45	
SP	Soffites et faux plafonds	EP	Descente eau pluviale

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<sup>E</sup> ÉTAGE • 86,8 M<sup>2</sup>**



Aménagements et décoration produits par l'intelligence artificielle.

**LOT 22**  
**4 PIÈCES • 2<sup>E</sup> ÉTAGE • 86,8 M<sup>2</sup>**



# DESCRIPTIF DE L'APPARTEMENT

Au 2<sup>e</sup> étage de la résidence Le Luscinia, au cœur de Saint-Jean-de-Braye, ce bel appartement de 86,8 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bénéficie d'une belle exposition Ouest, apportant une belle luminosité. Le séjour s'ouvre sur une terrasse de 4,9 m<sup>2</sup>, offrant un prolongement extérieur très appréciable. Un second balcon de 9,4 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- Pièce de vie : 36,3 m<sup>2</sup>
- 3 chambres
- Salle de bain + WC séparés
- Terrasse 4,9 m<sup>2</sup> + balcon 9,4 m<sup>2</sup>
- Exposition ouest
- 2<sup>e</sup> 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**

---