

# LE LUSCINIA

**APPARTEMENT DE 4 PIÈCES • LOT 26**  
**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

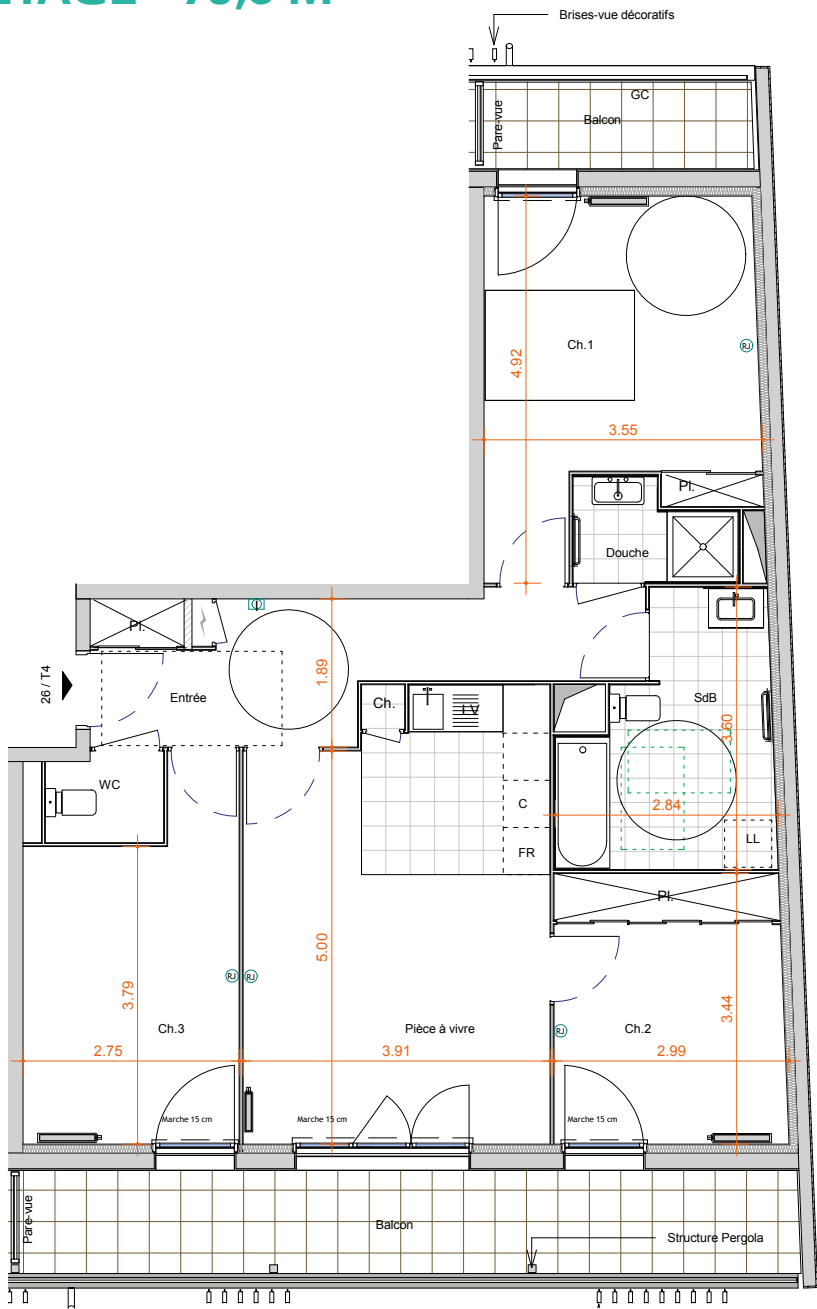
### SNCF

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



LOT 26

4 PIÈCES • 3<sup>E</sup> ÉTAGE • 79,8 M<sup>2</sup>



Lot 26		T4
Entrée	10,3 m	
Pièce à vivre	21,5 m	
WC	1,7 m	
SdB	8 m	
Douche	2,4 m	
Ch.1	14,3 m	
Ch.2	10,1 m	
Ch.3	11,5 m	
TOTAL SURFACE HABITABLE		79,8 m
Balcon	4,2 m	
Balcon	13,6 m	
TOTAL SURFACE PRIVATIVE		97,6 m

The floor plan diagram illustrates the layout of the building, showing the arrangement of rooms and balconies for the different lots. The plan is divided into several colored areas: green (29, 30, 31), blue (28), red (27), and yellow (26). A central area is labeled 'Déplacement'. The plan shows the arrangement of rooms and balconies for the different lots.



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 allège vitrée	F	Fenêtre avec allège vitrée
GC	Garde corps	GTL / tableau électrique	
R	Radiateur	Visiophone	
S	Sèche serviette	RJ 45	
EP	Soffites et faux plafonds	EP	Descente eau pluviale

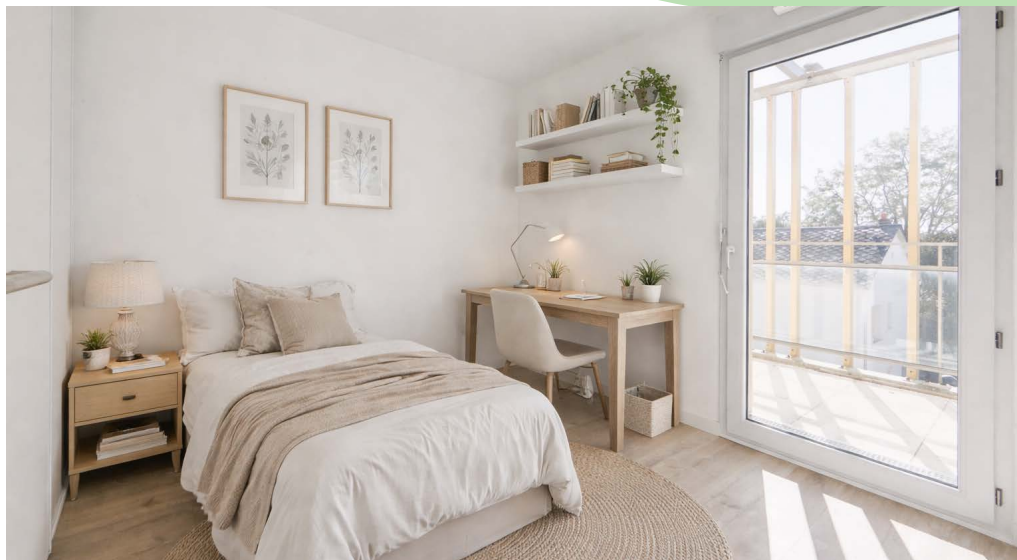
De légères variations de côtes et de surfaces pourront être apportées aux plans en cas de nécessités techniques ou administratives.

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 26**  
**4 PIÈCES • 3<sup>E</sup> ÉTAGE • 79,8 M<sup>2</sup>**



Aménagements et décoration produits par l'intelligence artificielle.

**LOT 26**  
**4 PIÈCES • 3<sup>E</sup> ÉTAGE • 79,8 M<sup>2</sup>**



# DESCRIPTIF DE L'APPARTEMENT

Situé au dernier étage de la résidence Le Luscinia, ce T4 de 79,8 m<sup>2</sup> bénéficie d'un environnement calme et proche de commerces et services dans le centre de Saint-Jean-de-Braye.

Le séjour de 21,5 m<sup>2</sup>, orienté plein sud, profite d'une luminosité continue et s'ouvre sur un grand balcon de 13,6 m<sup>2</sup>. La chambre principale de 14,3 m<sup>2</sup> donne accès à un second balcon de 4,2 m<sup>2</sup>, idéal pour une suite parentale.

L'appartement est conçu avec des volumes généreux tel qu'une entrée de 10,3 m<sup>2</sup> et des aménagements adaptés à l'accessibilité PMR.

La résidence 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 : 79,8 m<sup>2</sup>
- Pièce de vie : 21,5 m<sup>2</sup>
- 3 chambres (dont une de 14,3 m<sup>2</sup>)
- Salle de bain + douche séparée + WC indépendants
- Deux balcons : 4,2 m<sup>2</sup> et 13,6 m<sup>2</sup>
- Exposition sud
- 3<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 : 800 €/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**

---