

# LE LUSCINIA

**APPARTEMENT DE 4 PIÈCES • LOT 30**  
**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

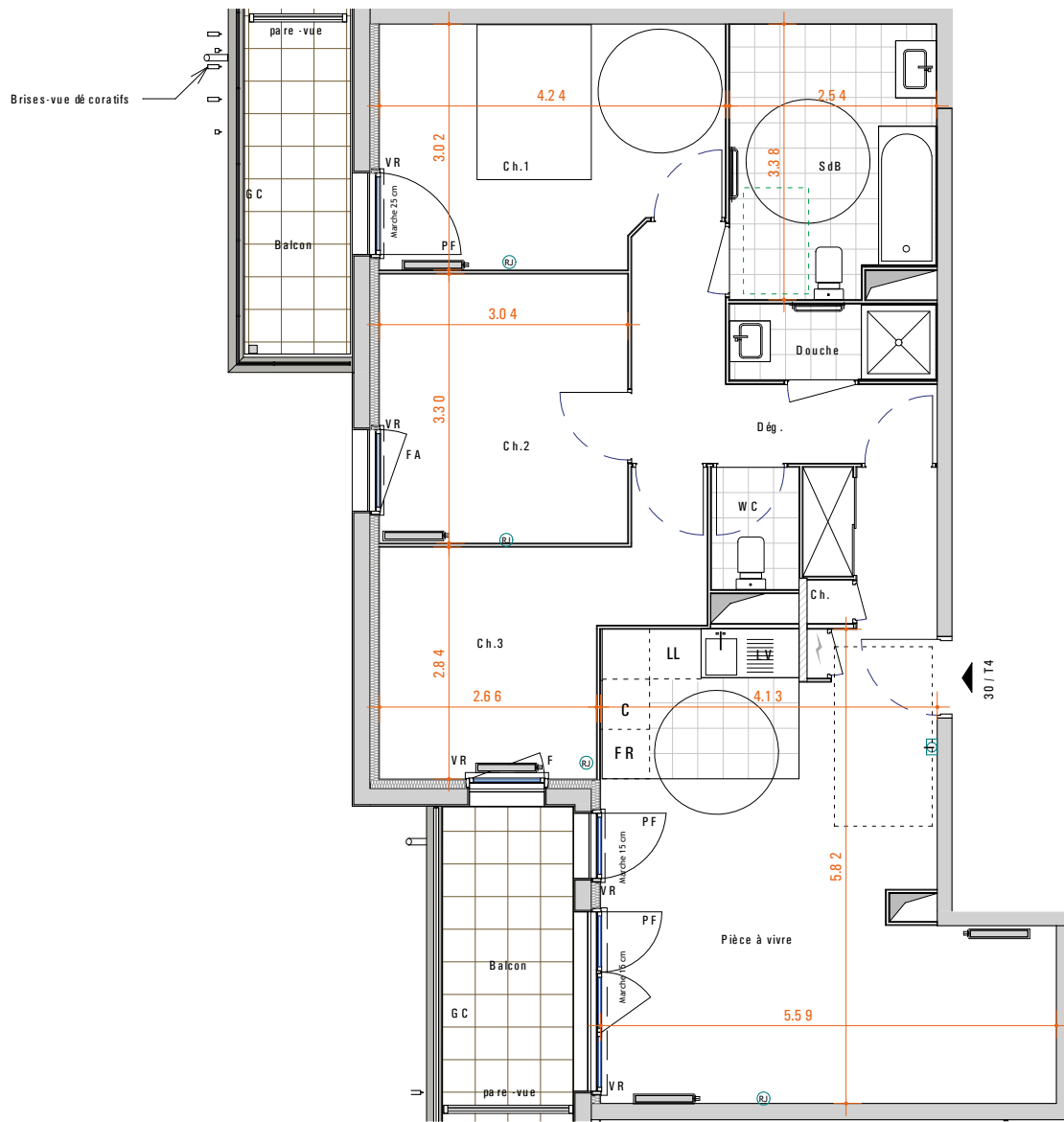
- Arrêt ligne B à 6 minutes à pied "Léon Blum" - Orléans Cathédrale
























### SNCF

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

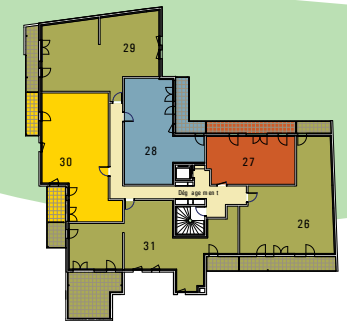


**4 PIÈCES • 3<sup>E</sup> ÉTAGE • 79,7 M<sup>2</sup>**



	PL	placard		LL	Emplacement lave linge	
	VR	Volet roulant		LV	Emplacement lave-vaisselle	
	PF	Porte fenêtre		CL	Emplacement cuisine	
	F	Fenêtre		FR	Emplacement frigo	
	FA	Fenêtre avec allège vitrée		F	Fenêtre avec allège vitrée	
	GC	Garde corps		DTL	Tableau électrique	
		Radiateur			V	Vidéophone
		Sèche serviette			RJ 45	
		Soffites et faux plafonds		EP	Descente aux pluies	

Lot 30	T4
Dgt	5,9 m²
Pièce à vivre	29,8 m²
WC	1,6 m²
SdB	8,2 m²
Douche	2,4 m²
Ch.1	12,0 m²
Ch.2	10 m²
Ch.3	9,8 m²
<b>TOTAL SURFACE HABITABLE</b>	<b>79,7 m²</b>
Balcon	5,8 m²
Balcon	6,2 m²
<b>TOTAL SURFACE PRIVATIVE</b>	<b>91,7 m²</b>



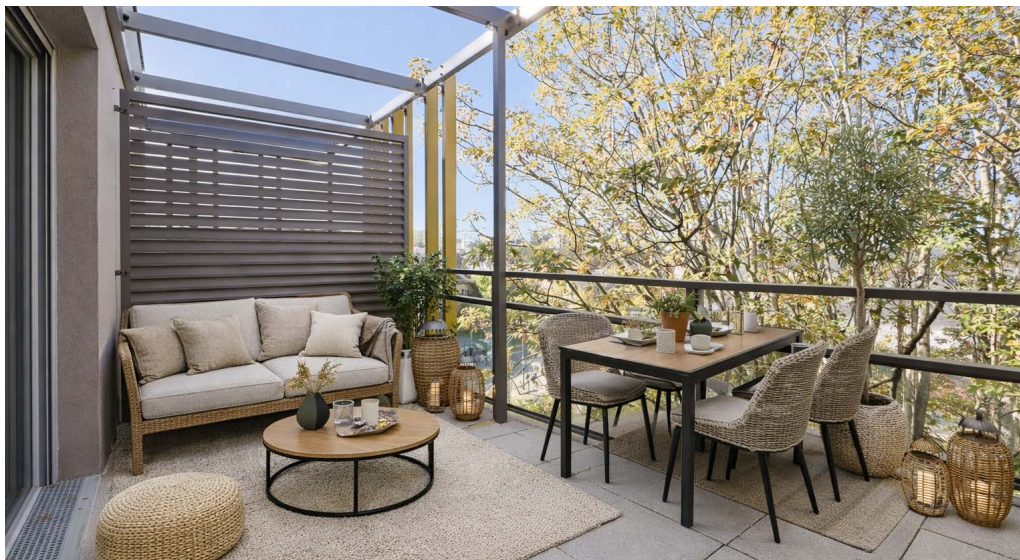
De légères variations de côtes et de surfaces pourront être apportées aux plans en cas de nécessités techniques ou administratives.

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 30**  
**4 PIÈCES • 3<sup>E</sup> ÉTAGE • 79,7 M<sup>2</sup>**



Aménagements et décoration produits par l'intelligence artificielle.

**LOT 30**  
**4 PIÈCES • 3<sup>E</sup> ÉTAGE • 79,7 M<sup>2</sup>**





# DESCRIPTIF DE L'APPARTEMENT

Situé au 3<sup>e</sup> et dernier étage de la résidence Le Luscinia, dans le centre-ville de Saint-Jean-de-Braye, ce 4 pièces de 79,7 m<sup>2</sup> propose un cadre de vie très agréable, à la fois calme et proche des commerces et services.

Le séjour de 29,8 m<sup>2</sup>, orienté Ouest, s'ouvre sur un balcon de 5,8 m<sup>2</sup> permettant de prolonger l'espace de vie et de profiter d'une belle luminosité.

La chambre parentale, également orientée Ouest, dispose d'un second balcon de 6,2 m<sup>2</sup>, idéal pour aménager un petit espace extérieur privatif.

L'appartement comprend trois chambres, une salle de bains, une salle d'eau, un WC séparé et respecte l'accessibilité PMR assurant confort et praticité au quotidien.

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 : 79,7 m<sup>2</sup>
- Pièce de vie : 29,8 m<sup>2</sup>
- 3 chambres
- Salle de bain + douche séparée + WC indépendants
- Deux balcons : 5,8 m<sup>2</sup> et 6,2 m<sup>2</sup>
- Exposition ouest
- 3<sup>e</sup> étage
- Résidence sécurisée avec ascenseur
- DPE C
- GES C
- Emplacement de parking en sous-sol
- Charges de copropriété : 1 250 €/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**

---