



# LE LUSCINIA

**APPARTEMENT DE 4 PIÈCES • LOT 31  
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

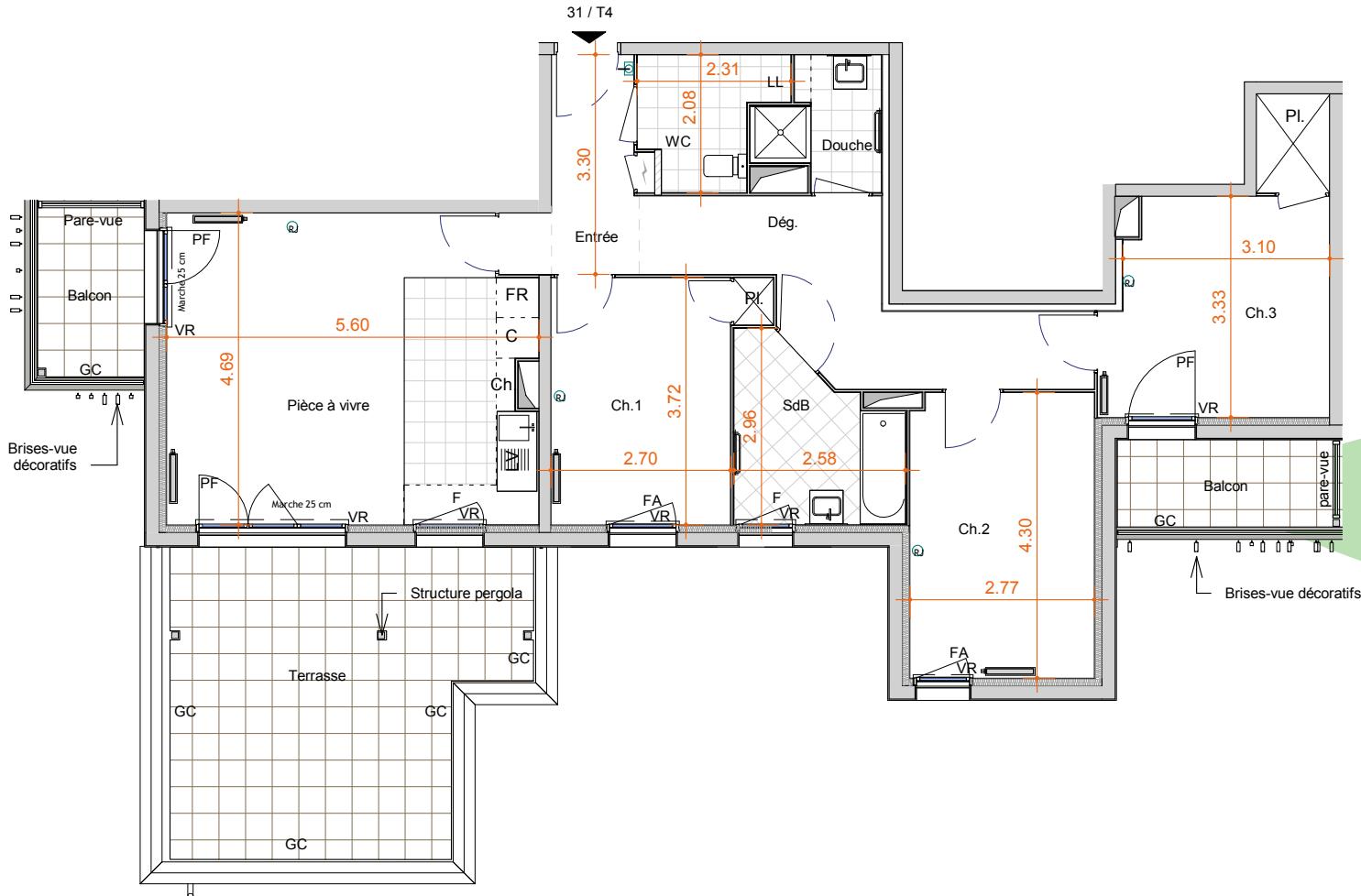
### SNCF

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



## LOT 31

### 4 PIÈCES • 3<sup>E</sup> ÉTAGE • 87,2 M<sup>2</sup>



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	GT/L tableau électrique
	Radiateur	VID	Visiophone
	Sèche serviette	RJ	45
	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 31		T4
Entrée		4,2 m <sup>2</sup>
Dgt		10,3 m <sup>2</sup>
Pièce à vivre		25,3 m <sup>2</sup>
WC		3,7 m <sup>2</sup>
SdB		6,0 m <sup>2</sup>
Douche		3,1 m <sup>2</sup>
Ch.1		10,5 m <sup>2</sup>
Ch.2		11,8 m <sup>2</sup>
Ch.3		10,7 m <sup>2</sup>
Dressing		1,6 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SURFACE HABITABLE</b>		<b>87,2 m<sup>2</sup></b>
Balcon		4,3 m <sup>2</sup>
Balcon		4,5 m <sup>2</sup>
Terrasse		24,1 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SURFACE PRIVATIVE</b>		<b>120,1 m<sup>2</sup></b>

**LOT 31**  
**4 PIÈCES • 3<sup>E</sup> ÉTAGE • 87,2 M<sup>2</sup>**



Aménagements et décoration produits par l'intelligence artificielle.

**LOT 31**  
**4 PIÈCES • 3<sup>E</sup> ÉTAGE • 87,2 M<sup>2</sup>**



# DESCRIPTIF DE L'APPARTEMENT

Au dernier étage de la résidence Le Luscinia, au cœur de Saint-Jean-de-Braye, cet appartement de 87,2 m<sup>2</sup> bénéficie d'un cadre de vie très agréable, à la fois calme et proche des commerces et services.

La pièce de vie de 25 m<sup>2</sup>, orientée Sud-Ouest, profite d'une luminosité continue tout au long de la journée. Le séjour s'ouvre sur une grande terrasse de 24,1 m<sup>2</sup>, idéal pour des repas en extérieur, et sur un balcon de 4,3 m<sup>2</sup>.

Une des chambres, exposée Sud-Est, s'ouvre également sur un second balcon de 4,5 m<sup>2</sup>.

L'appartement comprend trois chambres et un dressing séparé, une salle de bains ainsi qu'une salle d'eau, un WC séparés et respecte les normes PMR garantissant une accessibilité optimale.

La résidence séduit par son architecture et contemporaine et soignée, ses espaces paysagers, et sa proximité du tram B et de lignes de bus, permettant de rejoindre le centre d'Orléans en 12 minutes.

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

Il bénéficie des frais de notaire réduits.

## CARACTÉRISTIQUES :

- Surface habitable : 87,2 m<sup>2</sup>
- Pièce de vie : 25,3 m<sup>2</sup>
- 3 chambres + dressing
- Salle de bain + douche séparée + WC indépendants
- Terrasse 24,1 m<sup>2</sup> + balcons 4,3 et 4,5 m<sup>2</sup> (33 m<sup>2</sup> d'extérieurs)
- Exposition sud
- 3<sup>e</sup> étage
- Résidence sécurisée avec ascenseur
- DPE C
- GES C
- Emplacement de parking en sous-sol
- Charges de copropriété : 1 410 €/an
- Taxe foncière : 880 €/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**

---