



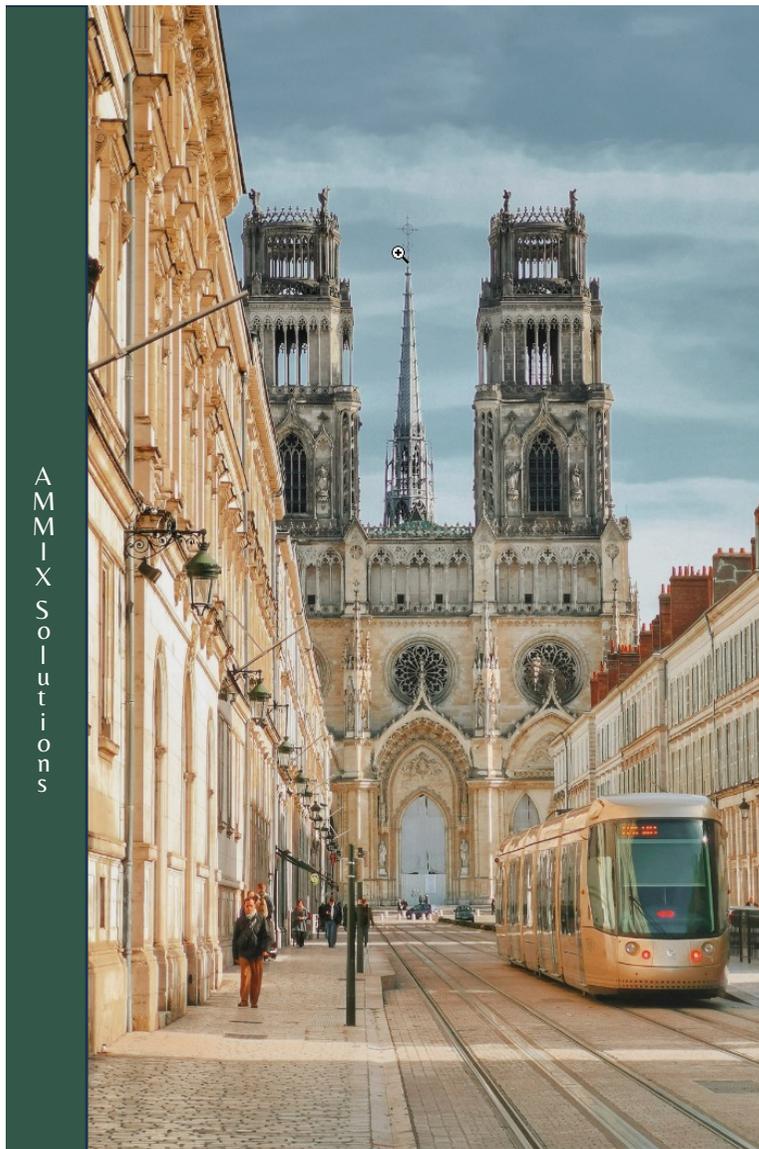
Orléans - Rue Royale Monument Historique

Notre site : <https://app.threed.fr/dfb31e91-f590-4c0f-9e0e-241358d3247d/MaquetteAerienne>

120 000 habitants. 1h10 de Paris. 124 km depuis l'A10.

La d'Orléans représente aujourd'hui une des villes de France les plus attractives concernant les investissements locatifs car ancrée dans son histoire, elle affiche en parallèle une dynamique dans de nombreux domaines avec :

- L'accueil de grandes écoles, d'une nouvelle faculté de Médecine ; on comptabilisera plus de 30 000 étudiants à l'horizon 2027,
- Une offre culturelle très diverse à l'image de nombreux théâtres mais aussi l'ouverture récente de CO'MET ARENA, complexe événementiel doté de 10 000 places,
- La réfection permanente des façades et des rues du cœur d'Orléans, ville d'art et d'histoire indissociable de Jeanne d'Arc.





MH (ASL) au 38 rue Royale à Orléans

5 appartements . R+3.

1 local commercial.

5 Parkings en amodiation au
parc de Châtelet.

A partir de : 208 264€.

Livraison :
Fin 2026

Calendrier de travaux :
50% en 2025
50% en 2026

Répartition des travaux :
Parties communes : 65%
Parties privatives : 35%

55%
quote-part travaux.



Orléans et le 38 Rue Royale

01

Orléans est la capitale de la région Centre-Val de Loire.

La commune est située sur les rives de la Loire, dans le centre-nord de la France.

En 1747, l'ingénieur et architecte français Jean-Rodolphe Perronet, premier directeur de l'École nationale des ponts et chaussées, arrive sur place. Les travaux du pont commencent en 1751 sous la règne de Louis XV.

L'ensemble est inscrit aux Monuments historiques en 1928.

02

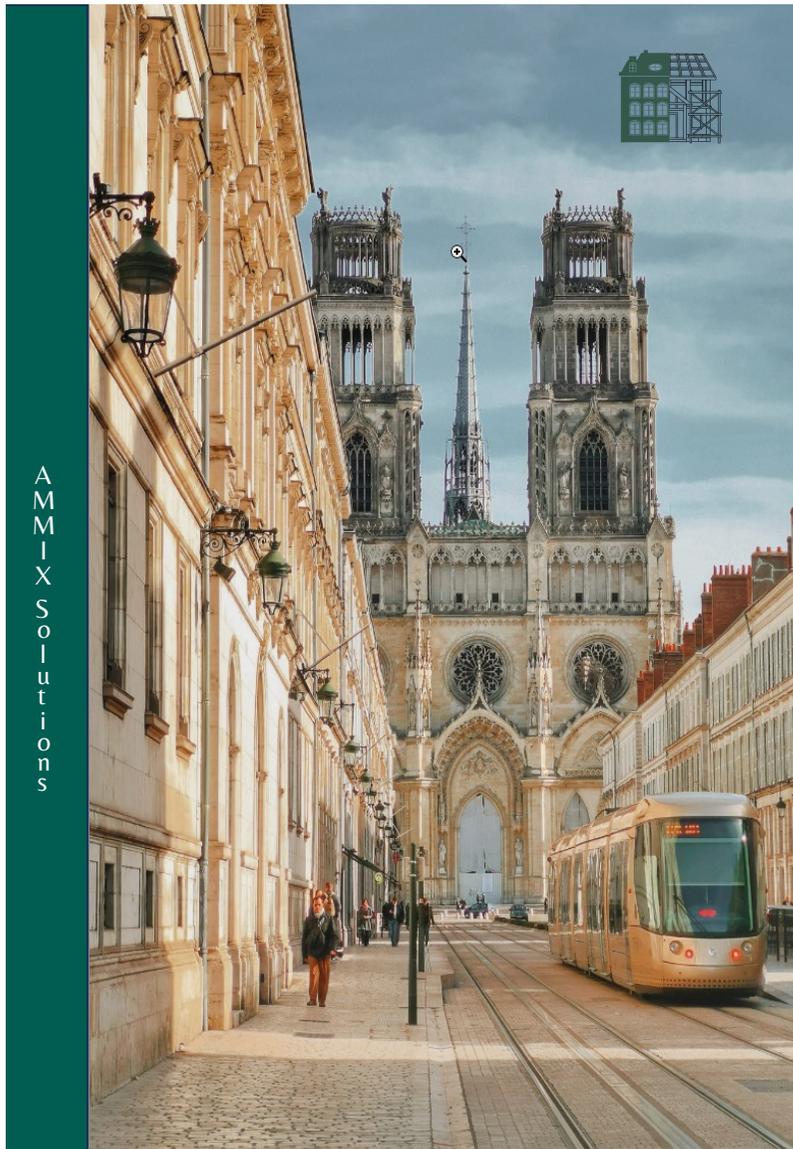
A 110 m du Tram A et Tram B à 230 m du programme. 42 lignes de bus . Galeries Lafayette à 100m et salles de cinéma à 350m. Mairie 700m

03

La rue Royale est une rue commerçante composée essentiellement d'enseignes nationales en pied d'immeuble.

04

100 établissements scolaires. 18 établissements d'enseignement supérieur dans la commune



Restauration des parties privatives

Les menuiseries extérieures seront réalisées en bois de fabrication traditionnelle (chêne de pays, bois non abouté, assemblage traditionnel chevillé, RAL 9001). Les dimensions seront à l'identique de l'existant. Chaque profil reprendra les côtes, courbes, galbe, profil ou toute autre dimension de l'existant. Les vitrages seront de type double vitrage isolant 4/16/4.

Porte d'entrée, fourniture et pose de blocs-portes isolés à un vantail. Les portes intérieures blocs portes post formés sont pré-peints.

Plafonds, raccord d'enduit plâtre après piquage des zones dégradées. Mise en œuvre d'une isolation thermique adaptée entre les logements.

Chauffage pour les logements 1, 2, 3 et 4 : conservation des émetteurs en fonte (radiateur). Les radiateurs seront nettoyés, désemboués, repeints et équipés d'un robinet thermostatique. Pose de thermostat d'ambiance filaire programmable Tybox 117.

Climatisation pour les logements 3 et 5. Installation d'une climatisation réversible air/air (chaud et froid), de marque Hitachi ou équivalent.

Chauffage des salles de bain. Installation d'un sèche serviette de type électrique SAUTER 500W, H113 x l50 cm Goreli digital blanc ou équivalent.

Les salles d'eau et salles de bain, robinetterie chromée de marque Grohe ou similaire, compris toutes sujétions. Receveur de douche de la marque GEBERIT Renova plan en céramique 90x90 ou similaire. Ensemble de douche murale Alterna Priméo ou similaire. Robinetterie thermostatique de la marque Alterna priméo 3 ou similaire.

Meuble vasque de 70 cm, avec plan vasque SALGAR type City 70 ou équivalent. Mitigeur lavabo OLYOS II ou équivalent.

Concernant l'électricité, le branchement se fera sur le réseau public d'ENEDIS.

Chaque logement sera équipé d'une Gaine Technique Logement (GTL) qui se compose de 3 parties principales :

- 1/ La platine disjoncteur d'abonné ;
 - 2/ Le tableau électrique ;
 - 3/ Le coffret de communication ou tableau de communication, ou coffret multimédia.
- L'appareillage électrique sera de la gamme Odace de chez Schneider ou équivalent.



Restauration des parties privatives

Carrelages : mise en place de revêtement en carreaux (taille de lame de parquet) de Art & Carrelage (Distr.Point P) – Dimensions 60x120 ou 40x40 dans les cuisines, salles d'eau et WC.

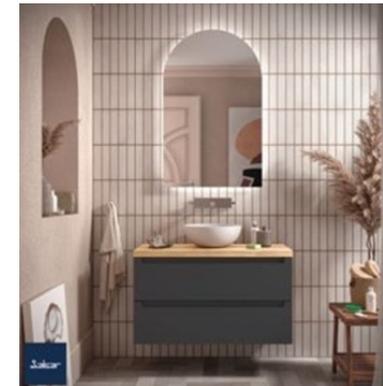
Application d'un système d'étanchéité pour les faïences

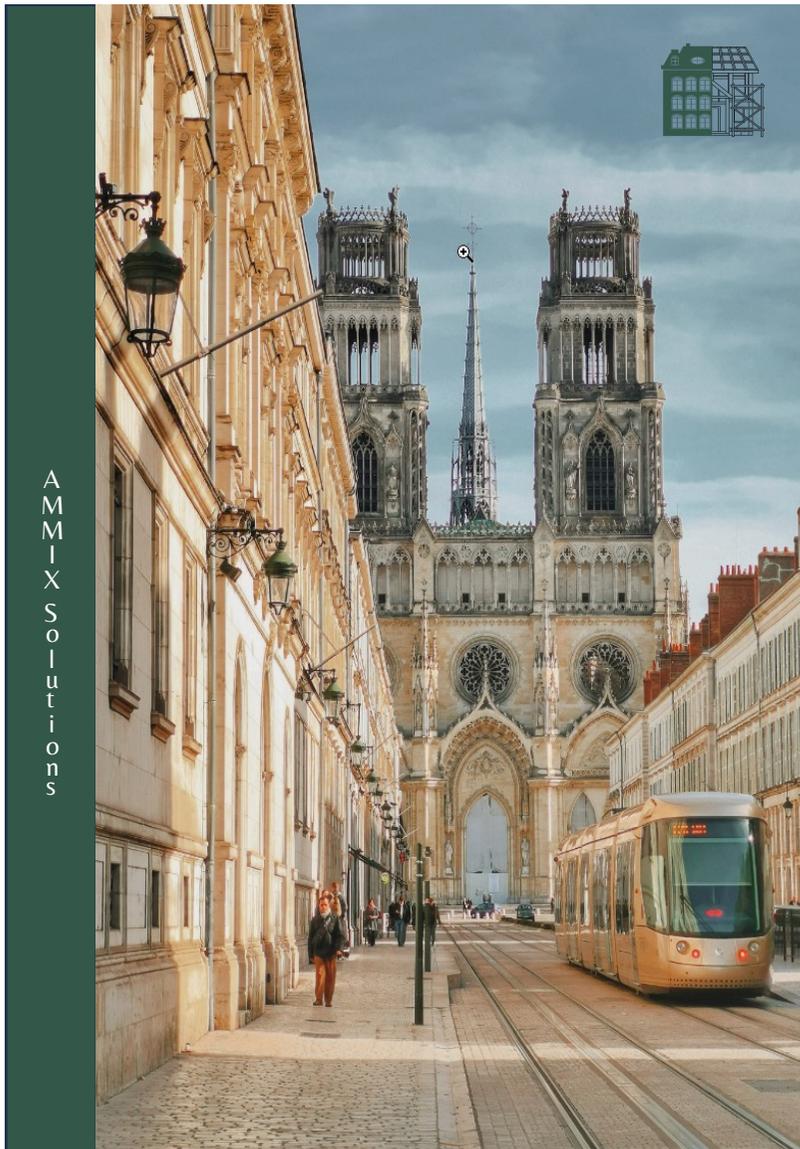
Revêtement de faïences décoratives de Art & Carrelage type Glossy / IMPERIAL / JOANNE ou équivalent.

Sols parquet type OLSO de chez LAMETT (ou équivalent).

Peintures : application de deux couches de peinture blanche de marque Seigneurie Hydrovelour (ou équivalent).

Installation d'une cuisine complète italienne ARMONY par logement.
Chaque cuisine sera réalisée selon la configuration de l'appartement et le nombre d'éléments bas et hauts dépendra de cette configuration.





Restauration des parties communes

Les parties communes de l'immeuble seront totalement réhabilitées. Une révision de la charpente est prévue, ainsi que de toutes les couvertures.

Reprise de l'escalier métallique existant et adaptation (l'escalier principal). Remplacement de la chaudière au fioul par une PAC (Pompe A Chaleur) de marque HITACHI Type Yutaki de 16 KW, triphasé, chauffage seul.

Les murs, plafonds et cloisons vont être repeints, application de deux couches de peinture blanche de marque Seigneurie Hydrovelour (ou équivalent).

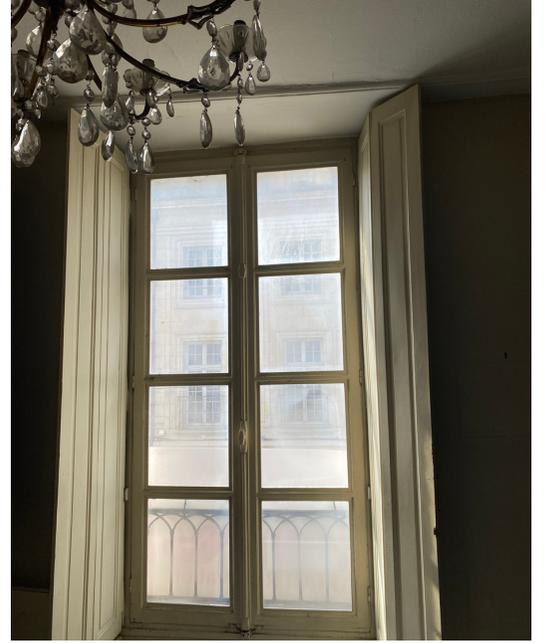
Pour la terrasse extérieure du premier étage un nettoyage et des reprises de l'étanchéité seront faites ainsi que la mise en place de dalles céramiques.

La création d'un local poubelle d'environ 10m² est prévu ainsi que d'un local à vélo d'environ 8m².

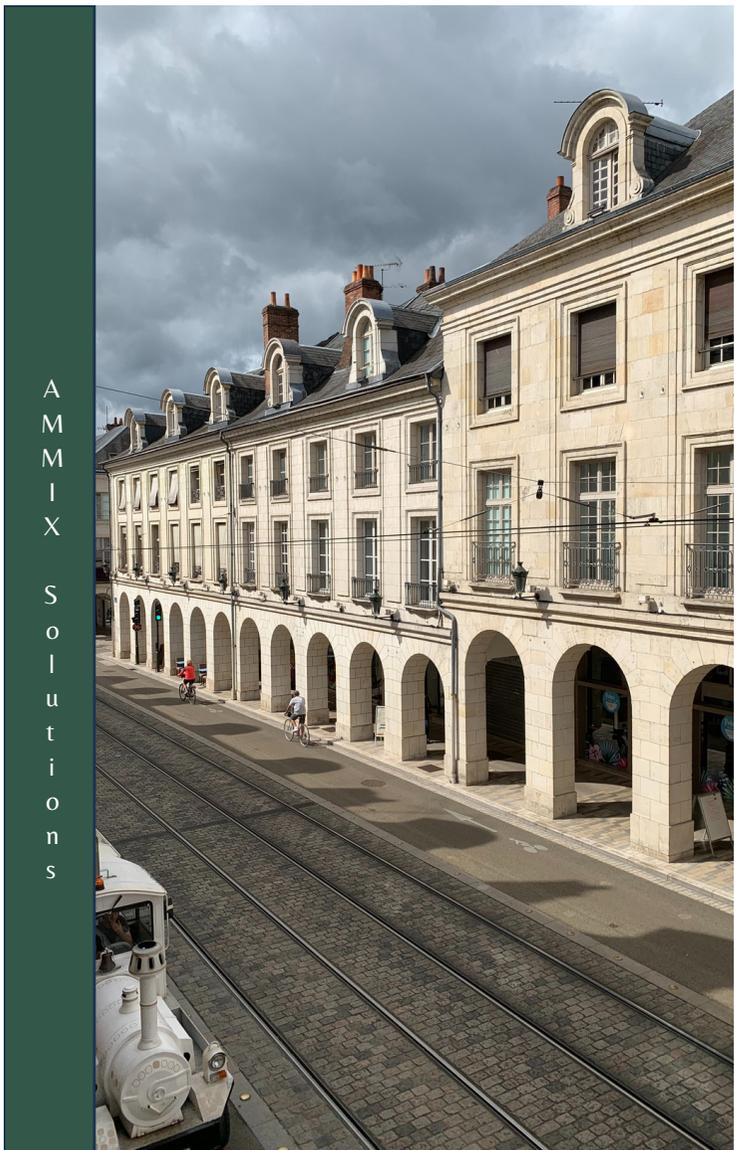
Installation de 6 boîtes aux lettres normées, conformes aux normes NF D27 405.











AMMIX
- solutions -



MH au 38 rue Royale à Orléans

L'étude notariale : NORIAL, Maître Yvan LOUSSARD NORIAL a pour objectif de répondre à toutes les attentes des clients dans leur parcours de vie : familiales, patrimoniales, professionnelles.

Gestionnaire : Foncia, Filiale d'Emeria, leader européen des services immobiliers résidentiels, Foncia est n° 1 de la gestion de copropriétés, de la gestion locative et de la location de biens en France.



Cabinet ARCHIMEDE avocats et associés
lettre de confort fiscale

Maîtrise d'ouvrage exécution : AF CONSEIL
Entreprise Travaux : ATTAB

