

PROJET MOULIN

SAINT LYÉ (Aube)

UNE PROGRAMME RÉSIDENTIEL D'EXCEPTION.



• 10 MAISONS • VEFA • 1^e TRIMESTRE 2028

SAINT LYÉ

VILLE ACTIVE ET HISTORIQUE

Saint-Lyé permet de profiter d'un environnement résidentiel et verdoyant tout en restant très proche du bassin d'emplois, des commerces et des équipements de l'agglomération troyenne.



Proche de Paris



Une ville à quelques minutes de Troyes.

À seulement quelques kilomètres de Troyes, Saint-Lyé offre un équilibre recherché entre nature, tranquillité et proximité de la ville.

Commune dynamique de Troyes Champagne Métropole, elle séduit par son environnement verdoyant, ses commerces et services de proximité, ses écoles et sa vie associative.

Une vraie vie locale avec de nombreuses associations qui proposent des activités sportives, culturelles et de loisirs.

Une bonne accessibilité : la commune est desservie notamment par les D15, D20, D60 et D619 et se trouve à proximité des accès aux autoroutes A5 et A26.

**À St Lyé,
L'esprit village aux
portes de Troyes.**



Une adresse au calme, proche des commodités

La commune s'étend le long de la Seine et de l'ancien canal de la Haute-Seine, entre espaces boisés et paysages de Champagne. Saint-Lyé bénéficie par ailleurs du label Villes et Villages Fleuris.

Supermarché, boulangerie, agence postale et services de proximité, la commune dispose également d'une médiathèque.

Un cadre particulièrement adapté à la vie de famille, où l'on profite au quotidien.





Projet Moulin, Saint Lyé
Un projet confidentielle.

Les pièces de vie s'ouvrent largement sur les extérieurs et offrent une lecture contemporaine, sobre et chaleureuse de l'habitat.



Le plan de masse.





Des intérieurs
élégants et lumineux,
pensés pour durer.

France
Immo



**Prestations soignées et
sur mesure pour un confort
contemporain.**

Les maisons sont pensées comme un véritable lieu de vie optimisé : espaces ouverts, chambres confortables, circulation simple et prestations contemporaines. Tous les lots profitent de jardins privatifs, véritables prolongements de l'intérieur.

Se déplacer

Gare de Troyes à 12 Km

Arrêts de bus à 0,5 Km

Accès autoroute A5 à 14 Km

Faire ses courses

Supermarché à 1,2 Km

Marché de Fontaine les Grès à 11 Km

La poste à 0,6 Km

S'instruire

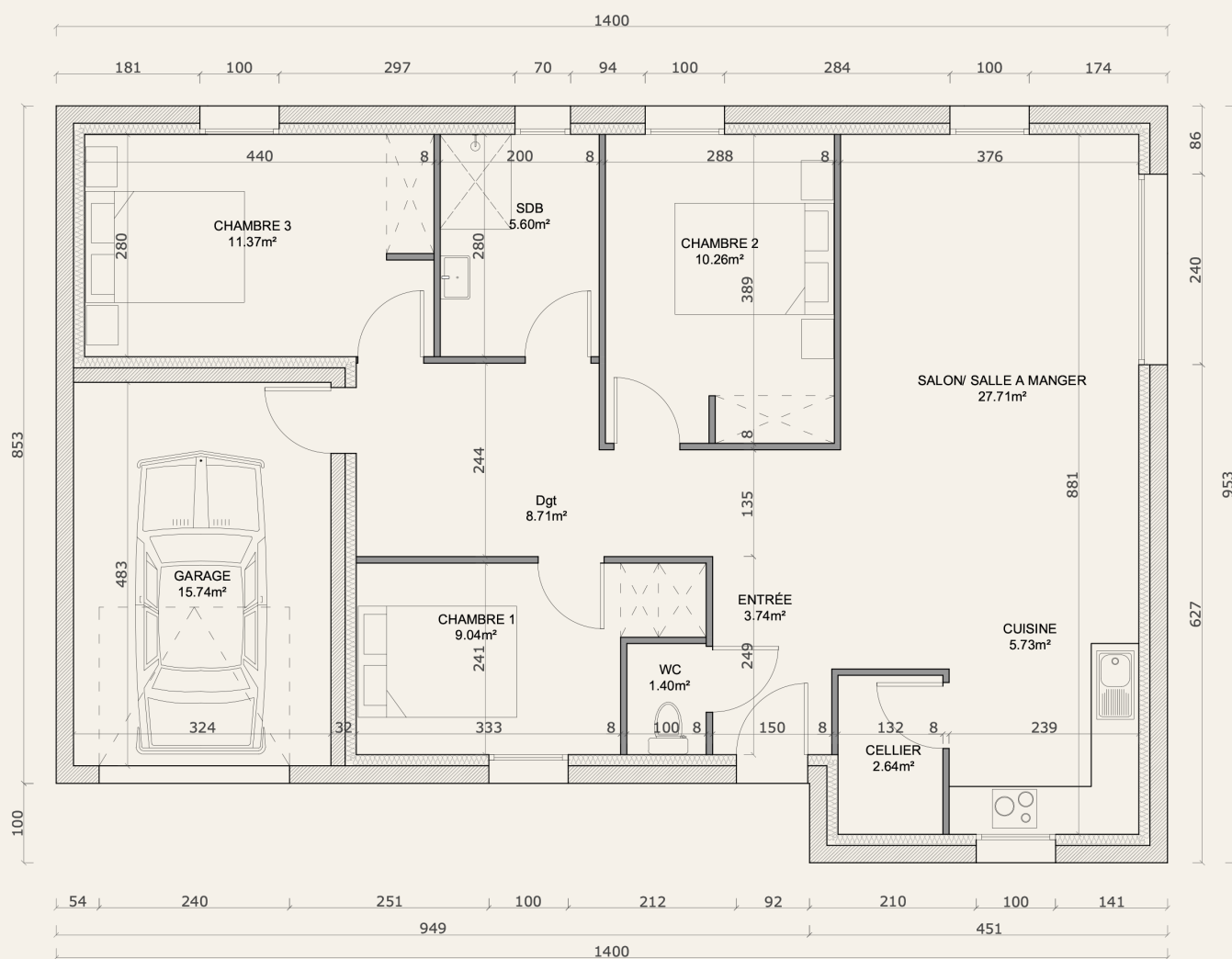
Crèche à 0,25 Km

École maternelle à 0,25 Km

École primaire à 0,25 Km

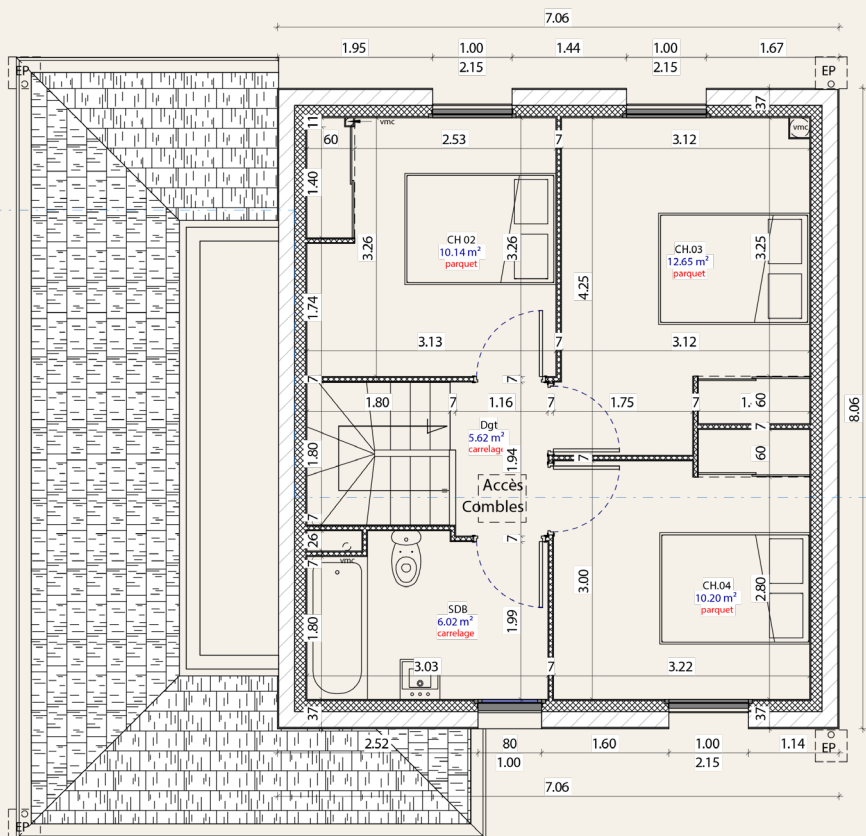
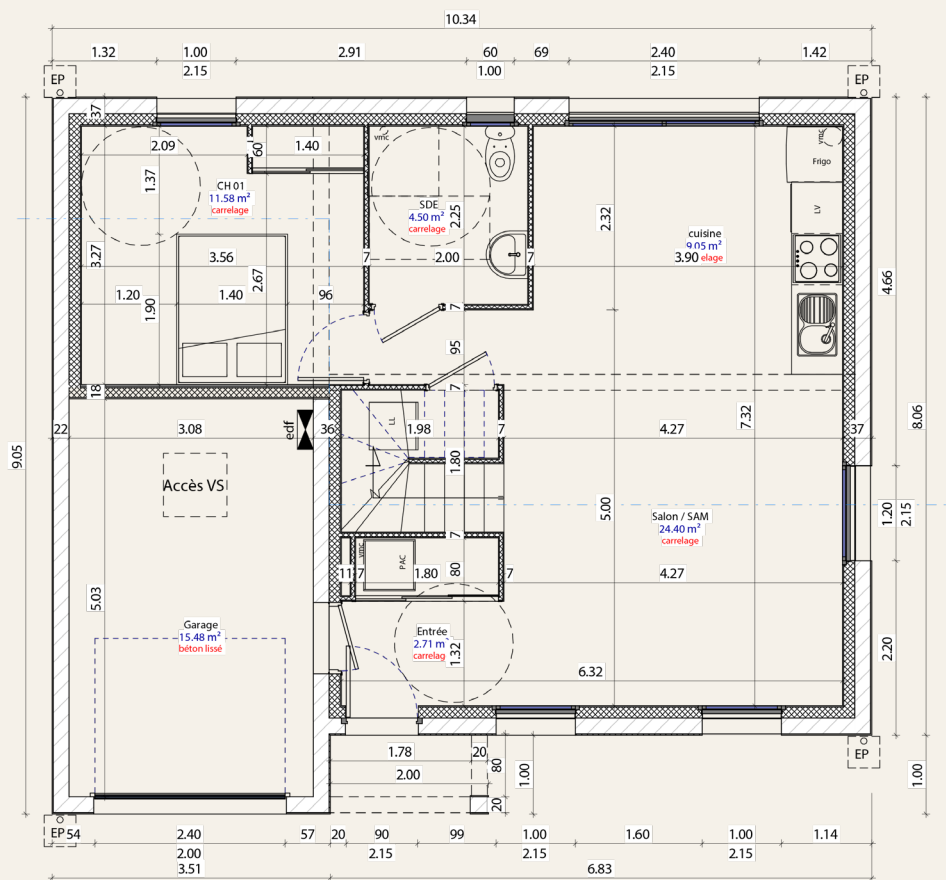
1 Maison de plain pied

Les plans.



9 Maisons avec étage

Les plans.



Les prix de vente.

N° de lot	Typologie lgt	Surface habitable	Surface terrain	prix de vente clés en main (Hors cuisine et placard)
1	T4	105,00 m2	447 m2	269 000 euros *
2	T5	113,50 m2	438 m2	269 000 euros *
3	T5	113,50 m2	346 m2	269 000 euros *
4	T5	113,50 m2	433 m2	269 000 euros *
5	T5	113,50 m2	324 m2	269 000 euros *
6	T5	113,50 m2	327 m2	269 000 euros *
7	T5	113,50 m2	339 m2	269 000 euros *
8	T5	113,50 m2	418 m2	269 000 euros *
9	T5	113,50 m2	415 m2	269 000 euros *
10	T5	113,50 m2	389 m2	269 000 euros *

* Option de prix de à 249 000 euros avec les finitions intérieures à prévoir
(peintures, revêtements des sols, équipements cuisine et sanitaires)

Les options.

- * Volets roulants électriques
- * Porte de garage électrique
- * Portail (*manual ou électrique*)
- * Placard aménagé (*portes coulissantes, étagères et penderie*)
- * Terrasse (*dalles gravillonnées ou bois*)
- * Spot électrique
- * Prise électrique supplémentaire (*intérieur ou extérieur*)
- * Robinet d'eau extérieur
- * Cuisine aménagé (*équipée ou non*)
- * Wc suspendu (*blanc ou de couleur*)

Les avantages d'une acquisition d'un bien neuf.

Les frais de notaire réduits.

Bénéficiaire de frais d'acquisition réduits.

Le prix de vente n'est qu'une partie du budget d'achat. Il faut également prévoir les frais d'acquisition, souvent appelés « frais de notaire », ainsi que le financement, l'assurance emprunteur, les éventuelles options et l'aménagement du logement.

Dans l'immobilier neuf, les frais d'acquisition représentent généralement environ 2 à 3 % du prix de vente, contre un ordre de grandeur souvent situé autour de 7 à 8 % dans l'ancien. Cette différence peut libérer une partie du budget pour l'apport, l'ameublement ou les équipements. Le montant exact doit néanmoins être calculé avec le notaire selon le bien et l'opération.

Pour comparer correctement deux logements, il faut donc raisonner en coût global : prix d'achat, frais d'acquisition, coût du crédit, charges prévisionnelles, travaux immédiats et dépenses d'entretien. Un logement neuf ne signifie pas « aucune dépense », mais il évite généralement de commencer par une rénovation lourde lorsque les prestations livrées correspondent bien à vos besoins.

Le Ptz (prêt à taux zéro).

Le Prêt à Taux Zéro.

Une aide à l'achat exceptionnelle qui vous permet de financer jusqu'à 50 % de votre logement.

COMMENT LE PTZ FONCTIONNE ?

Ce prêt est soumis à un plafond de revenus selon le foyer fiscal de référence. Afin de valider ses avantages, il est nécessaire de présenter un statut de locataire pendant deux années précédant votre acquisition. Le montant du PTZ accordé dépend de la zone où se situe votre futur logement. Il est possible de le compléter avec un ou plusieurs autres prêts.

UN REMBOURSEMENT LISSÉ DANS LE TEMPS

Le principe même du fonctionnement du PTZ réside dans le différé de mensualité dans le temps pouvant aller de cinq à quinze années. La durée totale du prêt peut s'étendre jusqu'à 25 ans. Vous pouvez ainsi envisager sereinement l'avenir, et devenir propriétaire du logement de vos rêves.

Les garanties du neuf.

Profiter de garanties propres à la construction neuve

L'achat neuf s'accompagne de plusieurs garanties légales. Elles ne couvrent pas toutes les situations de la même manière, mais elles structurent la protection de l'acquéreur après la réception des travaux :

- la garantie de parfait achèvement, pendant un an, concerne les désordres signalés lors de la réception ou durant l'année qui suit ;*
- la garantie de bon fonctionnement, pendant deux ans, porte sur certains équipements dissociables du bâtiment ;*
- la garantie décennale, pendant dix ans, couvre les dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination ;*

L'assurance dommages-ouvrage intervient pour préfinancer les réparations relevant de la garantie décennale, sans attendre qu'une décision judiciaire détermine les responsabilités.

**Projet Moulin,
l'essentiel.**



/ A quelques kilomètres de Troyes

/ Adresse confidentielle

/ Accès sécurisé

/ Garage

/ Isolation thermique et phonique performante

/ Confort thermique par pompe à chaleur

/ Garanties décennale et dommages-ouvrage

/ Frais de notaire réduits dans le cadre de la VEFA

/ Livraison annoncée : 4e trimestre 2027



4 avenue Pierre Brossolette • 10000 Troyes
Mail . franceimmo10@gmail.com
Tél . 03 51 14 13 12