

DOSSIER DE PRÉ-COMMERCIALISATION · SEPTEMBRE 2026

T2 AU REZ-DE-CHAUSSÉE, EXTÉRIEUR PRIVATIF.

Place de parking privative incluse.

Quartier des fleurs · Lille (59)

47,1 m²

SURFACE

15 m²

EXTÉRIEUR

RDC

ÉTAGE

Fév. 2027

DISPONIBLE

EN BREF

Un séjour traversant qui s'ouvre de plain-pied sur 15 m² d'extérieur privatif. Une chambre au calme, en cœur de plan. Une place de parking sécurisée. Au rez-de-chaussée d'un ancien immeuble de bureaux devenu trois logements.

125 000 € · prêt à habiter 176 000 € *

* Versi vend le bien uniquement. Vos finitions se contractent en direct avec Louise Holleman, l'architecte qui a dessiné le projet, ou avec les artisans de votre choix.

TYPE	SURFACE	PIÈCES	EXTÉRIEUR	ÉTAGE	DISPONIBLE
T2	47,1 m ²	2	15 m ² privatif	RDC	Février 2027

01 Rez-de-chaussée traversant, grande baie vitrée aluminium

02 15 m² d'extérieur privatif, rare dans le secteur

03 Place de parking sécurisée comprise

04 Métro Porte des Postes (M1 et M2) à 12 minutes à pied

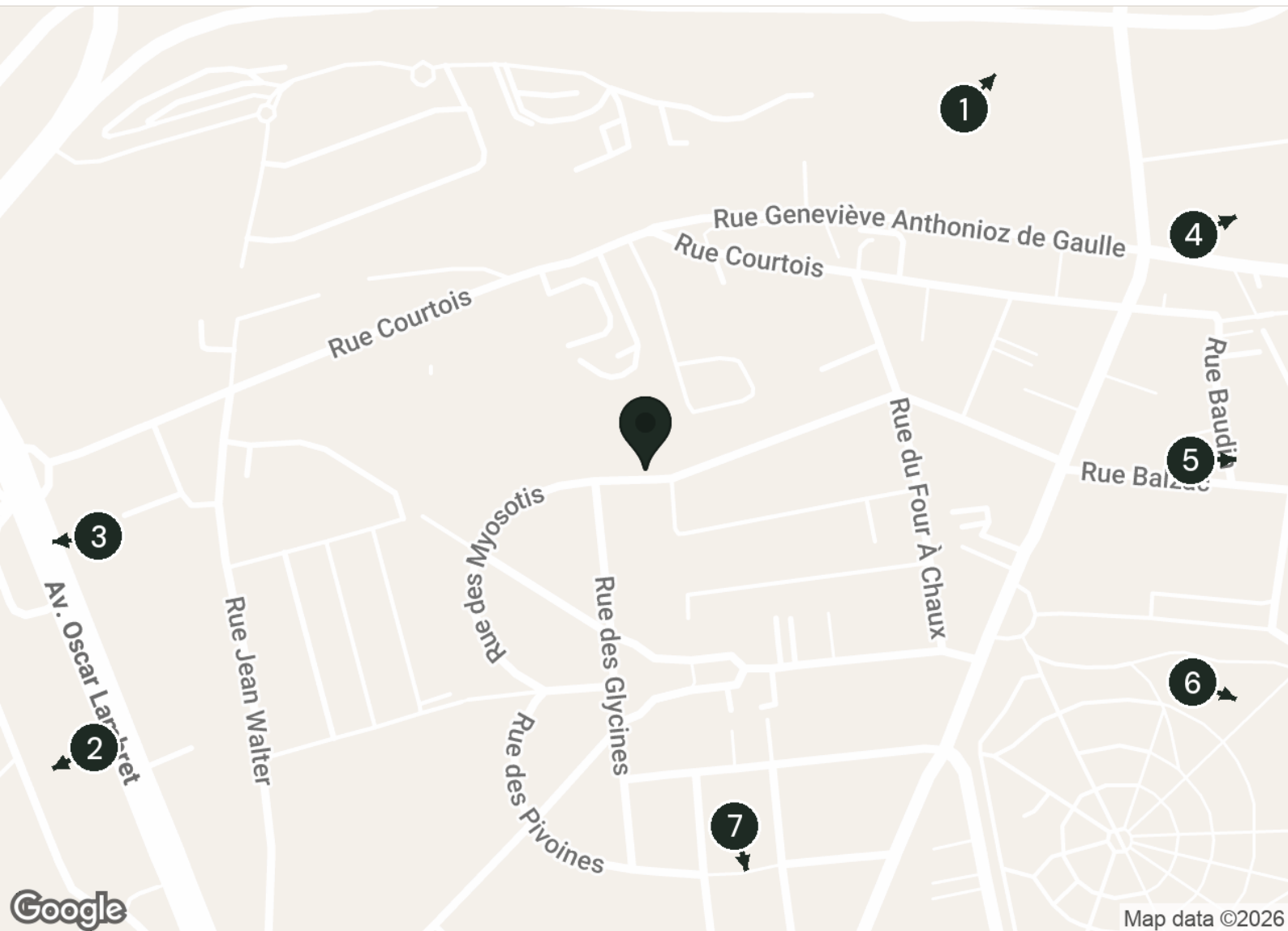
05 Séjour-cuisine de 26 m², lumineux et de plain-pied



01 · EMBLACEMENT

Le 10 rue des Muguets se situe entre le quartier des fleurs, résidentiel et paisible, et le CHU de Lille.

Le secteur a changé de visage depuis l'ouverture de Lillenum en 2020. Le centre commercial est à 7 minutes à pied, le métro Porte des Postes, lignes 1 et 2, direct vers Lille-Flandres, à 12 minutes.



- | | | | |
|--|--|--|--|
| 10 rue des Muguets
le bien · quartier des fleurs | 1 Métro Porte des Postes
lignes 1 et 2 · 12 min à pied | 2 Métro Oscar Lambret
M1 · 14 min à pied | 3 CHU de Lille
centre hospitalier |
| 4 Lillenum
centre commercial · 7 min | 5 Les Halles du Sud
marché de quartier | 6 Parc du Grand Sud
espace vert · 4 ha | 7 Écoles et crèches
maternelle → collège |

Lille-Flandres et le cœur de Lille en métro direct ; accès A25 immédiat.

02 · LE BIEN

Le bâtiment du 10 rue des Muguets a longtemps servi de bureaux. Son écriture contemporaine et sa parcelle traversante appelaient une seconde vie résidentielle. Il est transformé en trois logements indépendants, dessinés par le cabinet Avantpropos.

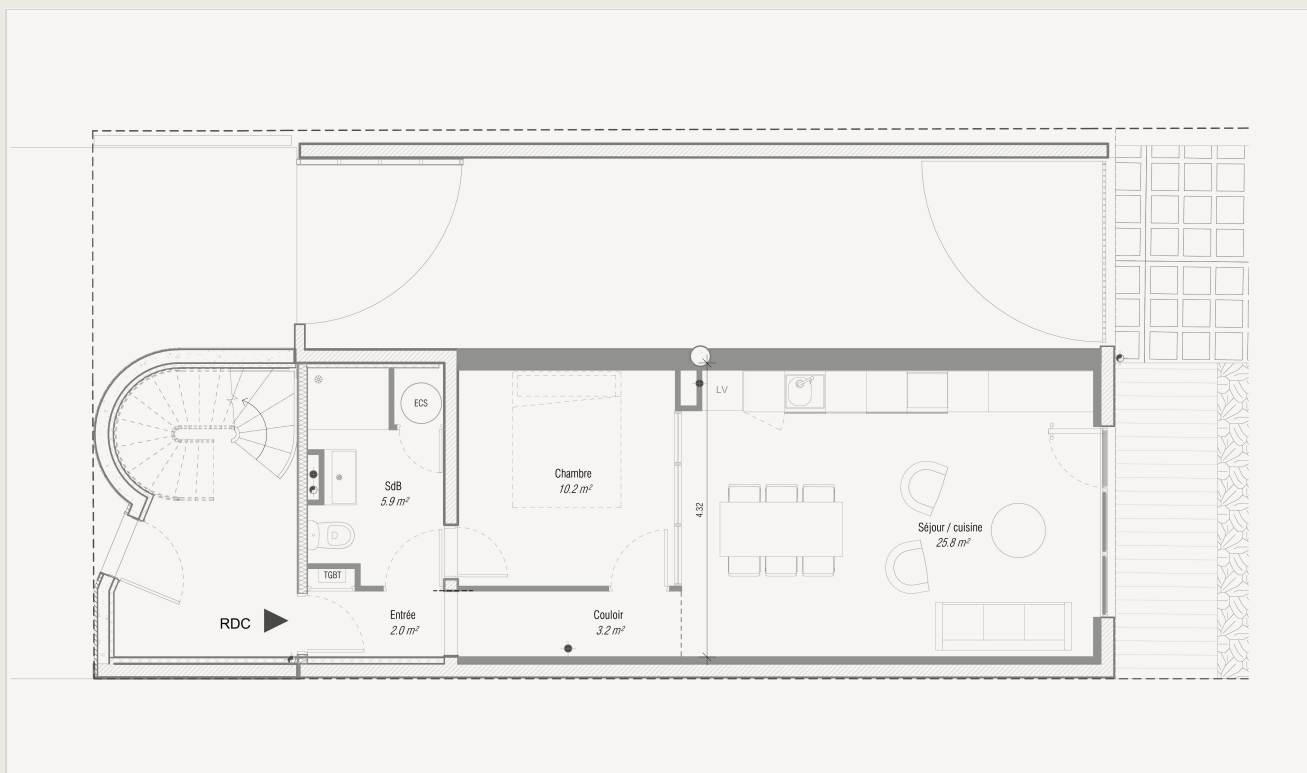
Cet appartement occupe le rez-de-chaussée. Le séjour-cuisine de 26 m² traverse la profondeur du bâti et ouvre de plain-pied sur l'extérieur privatif. La chambre de 10,2 m² est en cœur de plan, au calme. Pour un premier achat avec un vrai extérieur, au calme et à deux pas du métro : ce T2 a été pensé pour vous. Votre place de stationnement sécurisée est comprise dans le prix.

Un rez-de-chaussée traversant qui s'ouvre de plain-pied sur l'extérieur.
Une rareté dans le secteur, à deux pas du métro.



SÉJOUR OUVERT SUR LE JARDIN

03 · PLAN

47,1 M² AU REZ-DE-CHAUSSÉE

Entrée 2,0 m² · Couloir 3,2 m² · Salle d'eau 5,9 m² · Chambre 10,2 m² · Séjour-cuisine 25,8 m² · Extérieur privatif 15 m².

04 · CARACTÉRISTIQUES

- | | |
|-------------------------------------|---|
| · Parquet | · Chauffage individuel |
| · Menuiseries bois double vitrage | · Stationnement extérieur sécurisé |
| · Cuisine équipée | · Extérieur privatif 15 m ² |
| · Salle d'eau carrelée grand format | · Garanties dommages-ouvrage et décennale |

CONFORT THERMIQUE

Isolation thermique et acoustique renforcées, menuiseries bois double vitrage et baie vitrée aluminium, chauffage individuel neuf et ventilation maîtrisée.

Le diagnostic de performance énergétique sera établi par un diagnostiqueur certifié et remis avec le dossier de vente.

05 · TRAVAUX PRÉVUS

01

Le plan

Démolition partielle des cloisons et redessin complet du logement. Création d'une baie vitrée sur l'extérieur privatif. Distribution refaite autour d'un séjour traversant.

02

L'enveloppe

Isolation thermique et acoustique renforcées. Menuiseries bois double vitrage neuves et baie vitrée aluminium sur l'extérieur privatif. Chauffage individuel neuf, ventilation maîtrisée.

03

Les finitions

Un projet clé en main sur la base des visuels 3D réalisés. Rénovation supervisée par une architecte, finitions soignées. Artisans sélectionnés et déjà chiffrés.

06 · ÉTAT ACTUEL ET APRÈS TRAVAUX

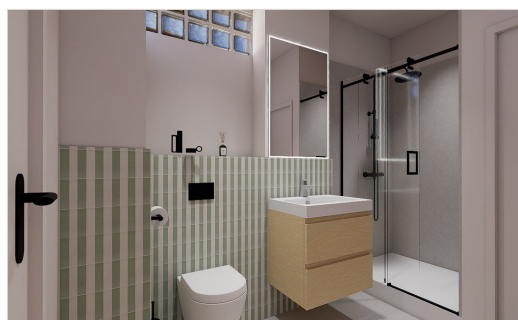
ÉTAT ACTUEL

APRÈS TRAVAUX

SÉJOUR-CUISINE

EXTÉRIEUR
PRIVATIF

SALLE D'EAU



Visuels 3D d'intention, non contractuels.

VISITE EN IMAGES



Façade, 10 rue des Mugnets



Séjour le soir, ouvert sur le jardin



Extérieur privatif



Chambre



Place de parking privative



Plan 3D, vue d'ensemble

ACHETER

07 · LE PRIX, ET LE BUDGET PRÊT À HABITER

Vous achetez selon deux logiques. L'appartement seul, vous choisissez vous-même les sols, les murs, la cuisine et la salle d'eau : le logement se façonne entièrement à votre image. Prêt à habiter, vous partez du projet dessiné par notre architecte, qui vous accompagne jusqu'à l'emménagement. Le bâti, les surfaces et les garanties restent identiques, vous choisissez seulement votre degré d'implication.

PRIX DE VENTE

125 000 €

L'appartement transformé : cloisons redessinées, baie vitrée sur l'extérieur privatif, création de la cour et de l'entrée, mur latéral séparant l'appartement de la servitude, isolation, menuiseries bois double vitrage, chauffage et ventilation neufs. Vous prenez la main sur sols, murs, cuisine et salle d'eau.

PRÊT À HABITER

176 000 €

Cahier des charges arrêté avec l'architecte, validation des matériaux à chaque étape, suivi du chantier jusqu'à l'emménagement. Artisans sélectionnés et déjà chiffrés, que vous missionnez directement. Mobilier et aménagements sur mesure proposés et chiffrables en option.

CE QUE COUVRENT LES 51 000 € DE FINITIONS

Cloisons, plafonds et peinture	12 200 €
Plomberie et salle d'eau équipée	12 000 €
Sols : parquet, carrelage, moquette	7 400 €

Électricité, ventilation et chauffage	7 700 €
Menuiseries intérieures et chantier	3 400 €
Cuisine équipée et électroménager	8 300 €

Montants TTC indicatifs, arrondis, établis sur devis d'entreprises consultées pour le projet. Chaque poste reste ajustable à vos choix.

Une architecte sur tout le projet

Le projet est entièrement customisable : à vous de décider jusqu'où vous allez. Il est dessiné par Louise Holleman, architecte d'intérieur et fondatrice de HOLLEMAN INTERIORS, qui signe des intérieurs résidentiels et des lieux de caractère dans les Hauts-de-France et à Paris (République à La Madeleine, Unité à Paris, Salomé à Lille). Elle choisit les matériaux avec vous et suit le chantier jusqu'à l'emménagement.

08 · À PRÉVOIR

Estimations indicatives, à valider sur les budgets définitifs.

~ 59 €	~ 610 €	~ 10 700 €
CHARGES COPRO · MOIS	TAXE FONCIÈRE · AN	FRAIS DE NOTAIRE

Vos frais de notaire portent sur le seul prix de l'appartement : vos travaux de finitions, contractés en direct, n'y sont pas soumis. Primo-accédant, vous êtes exonéré de la majoration départementale.

09 · CALENDRIER

DE SEPT. 2026 À JANV. 2027	JANVIER À FÉVRIER 2027	FÉVRIER 2027
Obtention des permis et autorisations	Gros œuvre : division, enveloppe et réseaux	Votre appartement est disponible
EN COURS	PROGRAMMÉ	VOS FINITIONS DÉMARRENT

10 · CADRE DE LA VENTE

STATUT	GARANTIES	FRAIS DE NOTAIRE	STATIONNEMENT
Vente classique	Dommages-ouvrage et décennale	~ 8,5 %	Place incluse

Organiser une visite

Maxime Lemoine, Co-fondateur · 06 32 68 32 74 · maxime@versi.fr

VERSI IMMOBILIER

VERSI

VERSI ACQUIERT, TRANSFORME ET REVEND DES ACTIFS
RÉSIDENTIELS ET MIXTES DANS LES HAUTS-DE-
FRANCE ET EN ÎLE-DE-FRANCE. UNE SEULE ÉQUIPE
SUR LE BIEN, DU SOURCING À LA VENTE.

2020

CRÉATION

3

FONDATEURS
OPÉRATIONNELS

10 ans

GARANTIE DÉCENNALE

256 m²

RUE DES MUGUETS

VOTRE CONTACT

Maxime Lemoine, Co-fondateur Versi

06 32 68 32 74 · maxime@versi.fr · versi-immobilier.fr

Versi Immobilier, Document non contractuel établi à titre indicatif.

Surfaces, prix et calendrier susceptibles d'évolution jusqu'à la
signature de l'acte. Visuels et plans non contractuels.