

DOSSIER DE PRÉ-COMMERCIALISATION · SEPTEMBRE 2026

DUPLEX DE 127 M², TERRASSE PRIVATIVE.

Place de parking privative incluse.

Quartier des fleurs · Lille (59)

126,75 m²

SURFACE

Terrasse 12 m²

EXTÉRIEUR

2e et 3e

ÉTAGE

Fév. 2027

DISPONIBLE

EN BREF

APPARTEMENT COUP DE CŒUR

Cinq pièces sur deux niveaux. Un séjour-cuisine de 42 m² qui s'élève sous un plafond cathédrale, trois chambres dont deux à l'étage, et une terrasse privative ouverte sur les toits et le clocher du quartier. Une place de parking sécurisée. Aux deux derniers étages d'un ancien immeuble de bureaux devenu trois logements.

275 000 € · prêt à habiter 354 000 € *

* 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
Duplex	126,75 m ²	5	Terrasse 12 m ²	2e et 3e	Février 2027

01 Duplex de 127 m², séjour sous plafond cathédrale

02 Trois chambres, dont deux à l'étage au calme

03 Terrasse privative plein ciel, ouverte sur le clocher

04 Place de parking sécurisée comprise

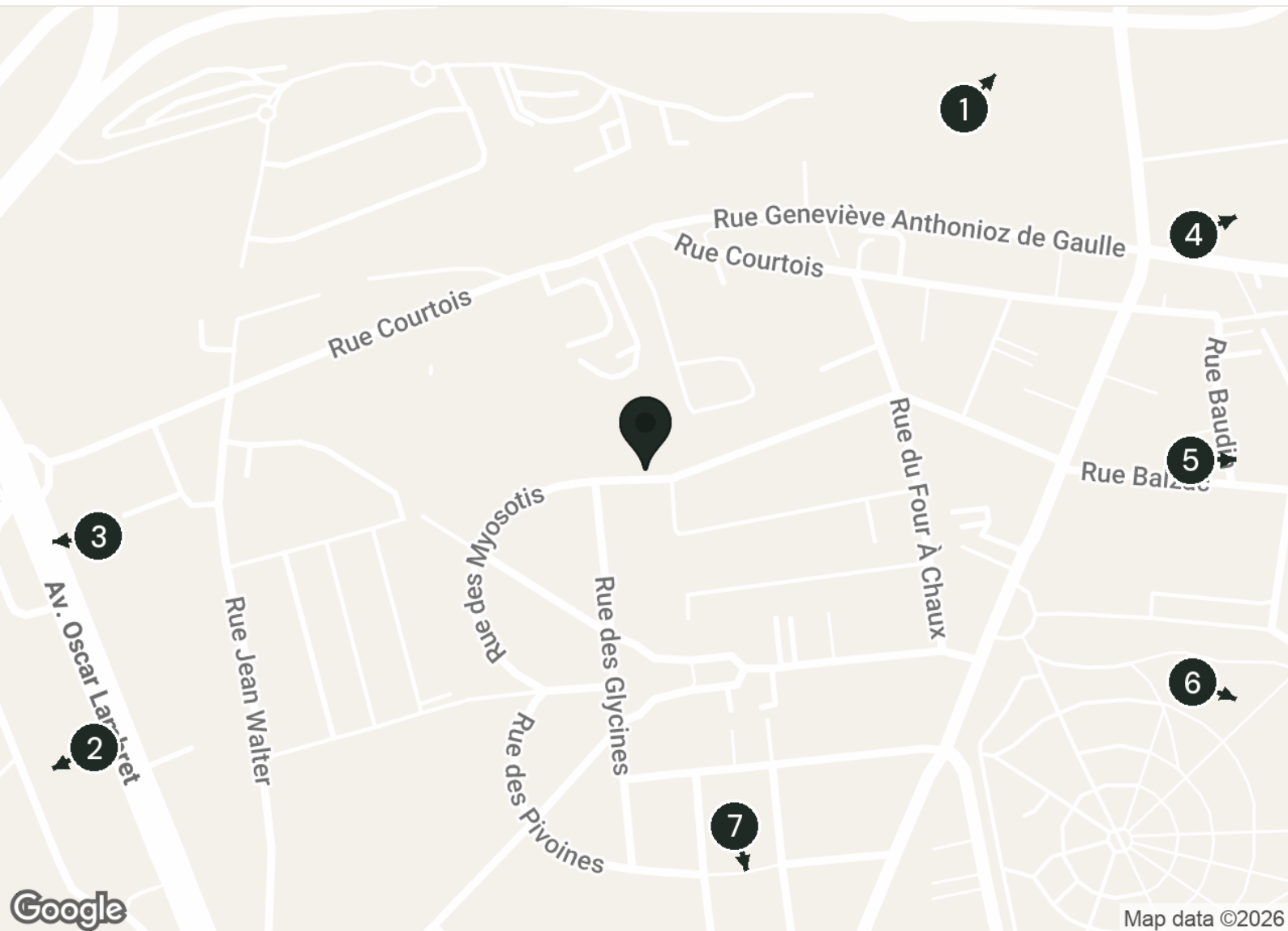
05 Métro Porte des Postes (M1 et M2) à 12 minutes à pied



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

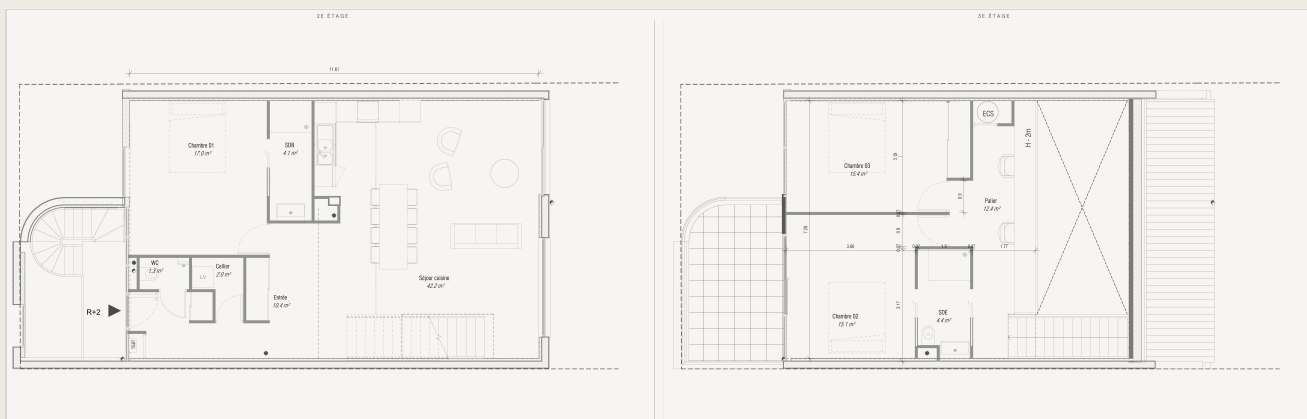
Le bâtiment du 10 rue des Muguets a longtemps servi de bureaux. Son écriture contemporaine et sa parcelle traversante appelaient une seconde vie résidentielle. Il est transformé en trois logements indépendants, dessinés par le cabinet Avantpropos.

Ce duplex occupe les deux derniers étages. Au 2e, l'entrée ouvre sur un séjour-cuisine de 42 m² qui prend toute sa hauteur sous un plafond cathédrale ; une première chambre de 17 m², une salle de bains et un cellier complètent le niveau. Un escalier mène au 3e : deux chambres de 15 m², une salle d'eau et, surtout, une terrasse privative. Plein ciel, ouverte sur les toits de Lille-Sud et le clocher voisin, c'est l'endroit où l'on déjeune au soleil et où l'on reçoit l'été. Famille qui cherche du volume, de la lumière et un vrai extérieur : ce duplex a été pensé pour vous. Votre place de stationnement sécurisée est comprise dans le prix.

Un séjour sous plafond cathédrale, une terrasse plein ciel sur les toits de Lille. Cinq pièces sur deux niveaux, à deux pas du métro.



03 · PLAN

126,75 M² SUR DEUX NIVEAUX, 2E ET 3E ÉTAGE

2e étage · Entrée 10,4 m² · Cellier 2,0 m² · WC 1,3 m² · Salle de bains 4,1 m² · Chambre 17,0 m² · Séjour-cuisine 42,2 m². 3e étage · Palier 12,4 m² · Chambre 15,1 m² · Chambre 15,4 m² · Salle d'eau 4,4 m² · Terrasse privative.

04 · CARACTÉRISTIQUES

- | | |
|-----------------------------------|---|
| · Parquet | · Salle de bains et salle d'eau carrelées |
| · Menuiseries bois double vitrage | · Chauffage individuel |
| · Cuisine équipée | · Terrasse privative plein ciel |
| · Séjour sous plafond cathédrale | · Stationnement extérieur sécurisé |

CONFORT THERMIQUE

Isolation thermique et acoustique renforcées, menuiseries bois double vitrage, 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 des cloisons et redessin complet des deux niveaux. Séjour-cuisine ouvert sous plafond cathédrale au 2e, trois chambres réparties sur les deux niveaux, salle de bains et salle d'eau, création de l'accès à la terrasse au 3e.

02

L'enveloppe

Isolation thermique et acoustique renforcées. Menuiseries bois double vitrage neuves. Chauffage individuel neuf, ventilation maîtrisée.

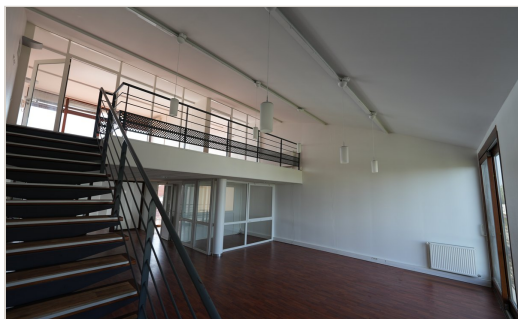
03

Les finitions

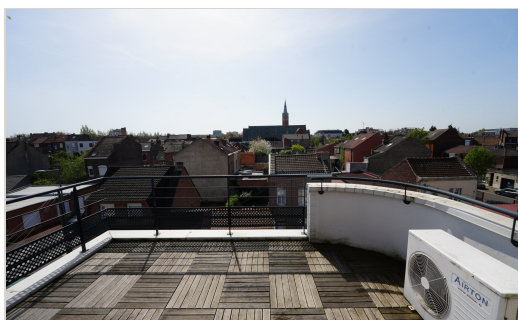
Un projet clé en main sur la base des visuels 3D réalisés. Rénovation supervisée par une architecte, finitions soignées. Artisans sélectionnés et déjà chiffrés.

06 · ÉTAT ACTUEL ET APRÈS TRAVAUX

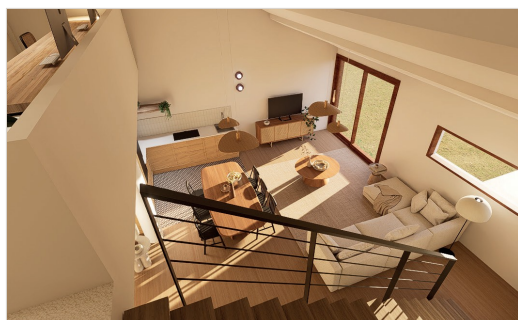
ÉTAT ACTUEL

SÉJOUR DOUBLE
HAUTEUR

MEZZANINE

TERRASSE
PRIVATIVE

APRÈS TRAVAUX



Visuels 3D d'intention, non contractuels.

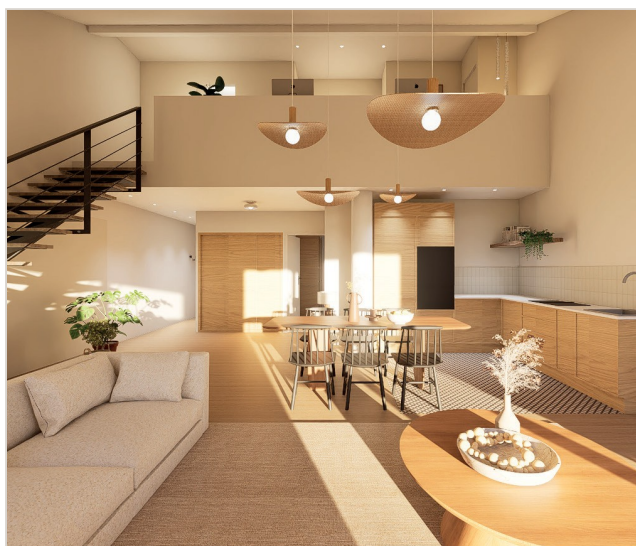
VISITE EN IMAGES



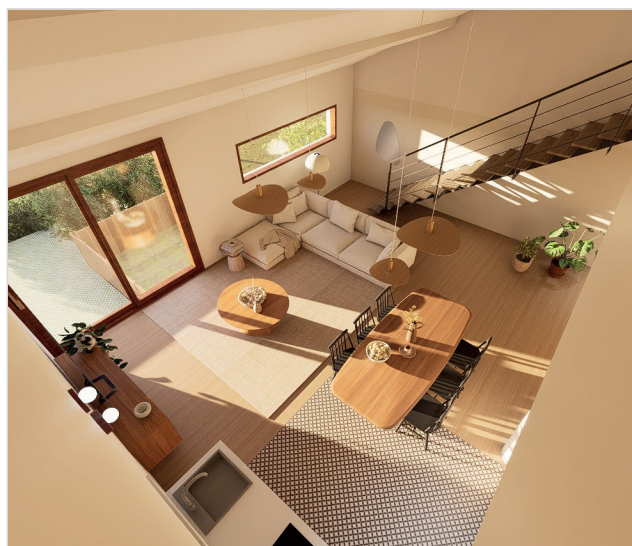
Façade, 10 rue des Mugnets



Palier et circulation



Le séjour et l'escalier



Double hauteur, vue plongeante



Séjour depuis la mezzanine



Mezzanine, coin bureau



Chambre ouverte sur la terrasse



Salle d'eau



Terrasse privative



Place de parking privative



Plan 3D, niveau bas (2e étage)



Plan 3D, niveau haut (3e étage)

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 les salles 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

275 000 €

L'appartement transformé : démolition des cloisons sur les deux niveaux, redistribution, ouverture des baies, création de l'accès à la terrasse, isolation thermique et acoustique, menuiseries bois double vitrage, chauffage et ventilation neufs. Vous prenez la main sur sols, murs, cuisine et salles d'eau.

PRÊT À HABITER

354 000 €

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 79 000 € DE FINITIONS

Cloisons, plafonds et peinture	22 700 €
Plomberie et salles d'eau équipées	16 400 €
Sols : parquet, carrelage, moquette	10 000 €

Électricité, ventilation et chauffage	11 600 €
Menuiseries intérieures et chantier	8 900 €
Cuisine équipée et électroménager	9 400 €

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 · REPÈRES MARCHÉ

Après travaux prévus, à 354 000 €, ce duplex ressort à 2 795 €/m², sous la médiane des grandes surfaces vendues à Lille-Sud en 2024-2025.

RÉFÉRENCE	PRIX / M ²
Grand appartement existant, Lille-Sud Médiane DVF · 2024-2025	~ 3 200 €
Appartement existant, Vauban-Esquermes Quartier limitrophe · efficity 2026	~ 3 650 €
Ce duplex, après travaux prévus Versi · 2027	~ 2 795 €

09 · À PRÉVOIR

Estimations indicatives, à valider sur les budgets définitifs.

~ 160 € CHARGES COPRO · MOIS	~ 1 650 € TAXE FONCIÈRE · AN	~ 21 800 € 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.

10 · CALENDRIER

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

11 · CADRE DE LA VENTE

STATUT Vente classique	GARANTIES Dommages-ouvrage et décennale	FRAIS DE NOTAIRE ~ 7,9 %	STATIONNEMENT 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.