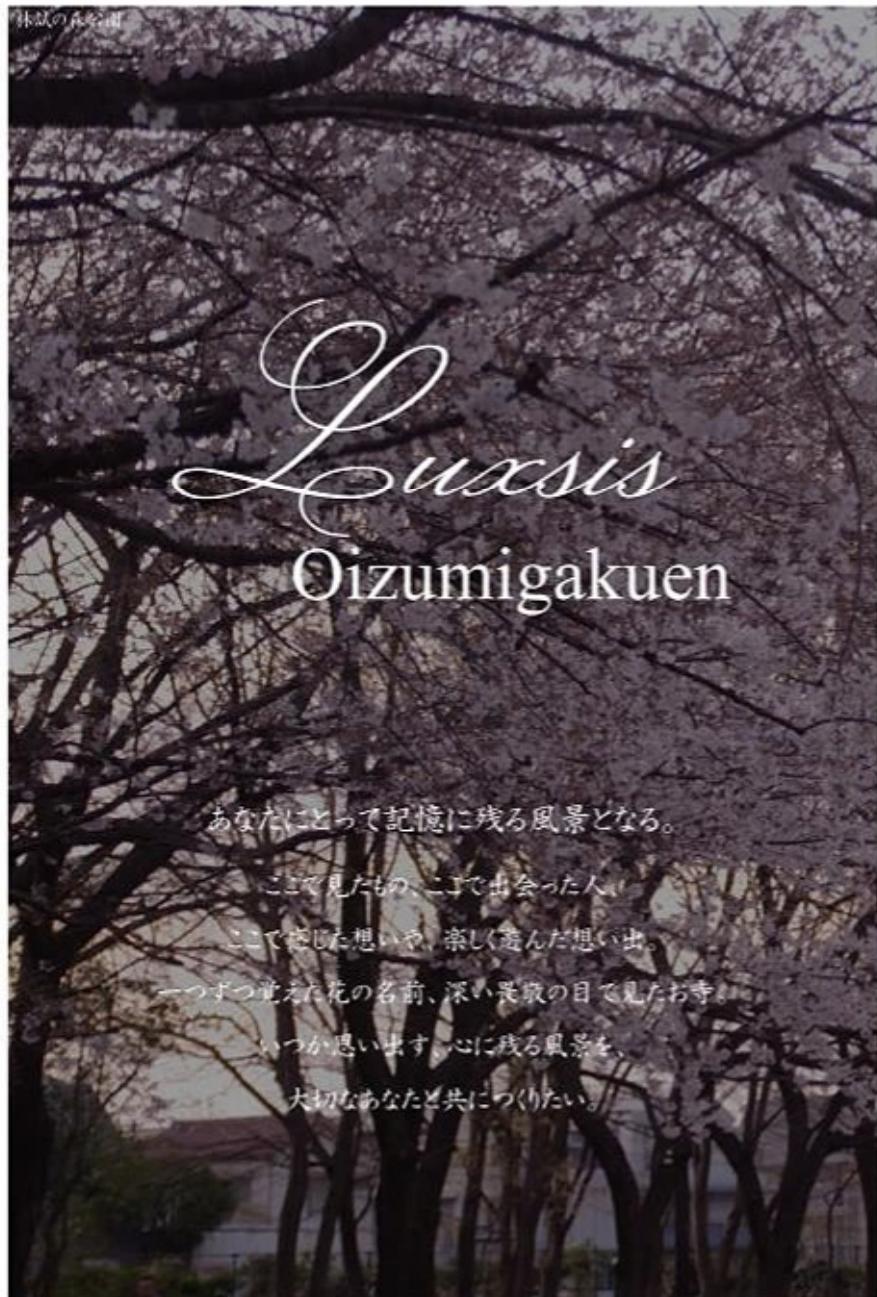




L u x s i s 大泉学園 Vol.19





あなたにとって記憶に残る風景となる。

ここで見たもの、ここで出会った人、

ここで感じた想いや、楽しく遊んだ想い出。

一つずつ覚えた花の名前、深い畏敬の目で見たお寺。

いつか思い出す、心に残る風景を、

大切なあなたと共につくりたい。

## LUXURY × OASIS



多彩な魅力を兼ね備え、華やぎも寛ぎも叶える理想の地。

快適さと、落ち着きのある暮らし「Luxxis 大泉学園 Vol.19」で始まります。

# LOCATION

# IKEBUKURO

17 min.

SEIBU



SHINJUKU

31 min.



SHIBUYA

33 min.

## 「池袋」駅

「大泉学園」駅から西武池袋線利用

## 「新宿」駅

「大泉学園」駅から西武池袋線利用

「池袋」駅からJR湘南新宿ライン乗換

## 「渋谷」駅

「大泉学園」駅から西武池袋線利用

## 「大手町」駅

「大泉学園」駅から西武池袋線利用

「小竹向原」駅から東京メトロ副都心線乗換

「池袋」駅から東京メトロ丸ノ内線乗換



# OTEMACHI

41 min.

## TRAIN ACCESS

Luxsis 大泉学園 Vol.19



※掲載の電車アクセス図は一部路線・駅を抜粋して表記しています。  
※所要時間は、朝5時から9時間の間のものです。待ち時間及び乗り換え時間が含まれております。



□ 東京都練馬区西大泉1丁目11番23号(旧住居表示)

## ■ 教育機関

- ① 妙福寺保育園 徒歩 6分
- ② 進幼稚園 徒歩 6分
- ③ 大泉第四小学校 徒歩 9分
- ④ 子育てのひろば西大泉びよびよ 徒歩 9分
- ⑤ みらいく西大泉園 徒歩10分
- ⑥ 大泉小ねりっこ学童クラブ 徒歩11分
- ⑦ 大泉中学校 徒歩13分

## ■ 医療機関

- ⑧ 新野歯科医院 徒歩 4分
- ⑨ 原医院 徒歩 5分
- ⑩ 山東医院 徒歩 6分

## ■ ショッピング

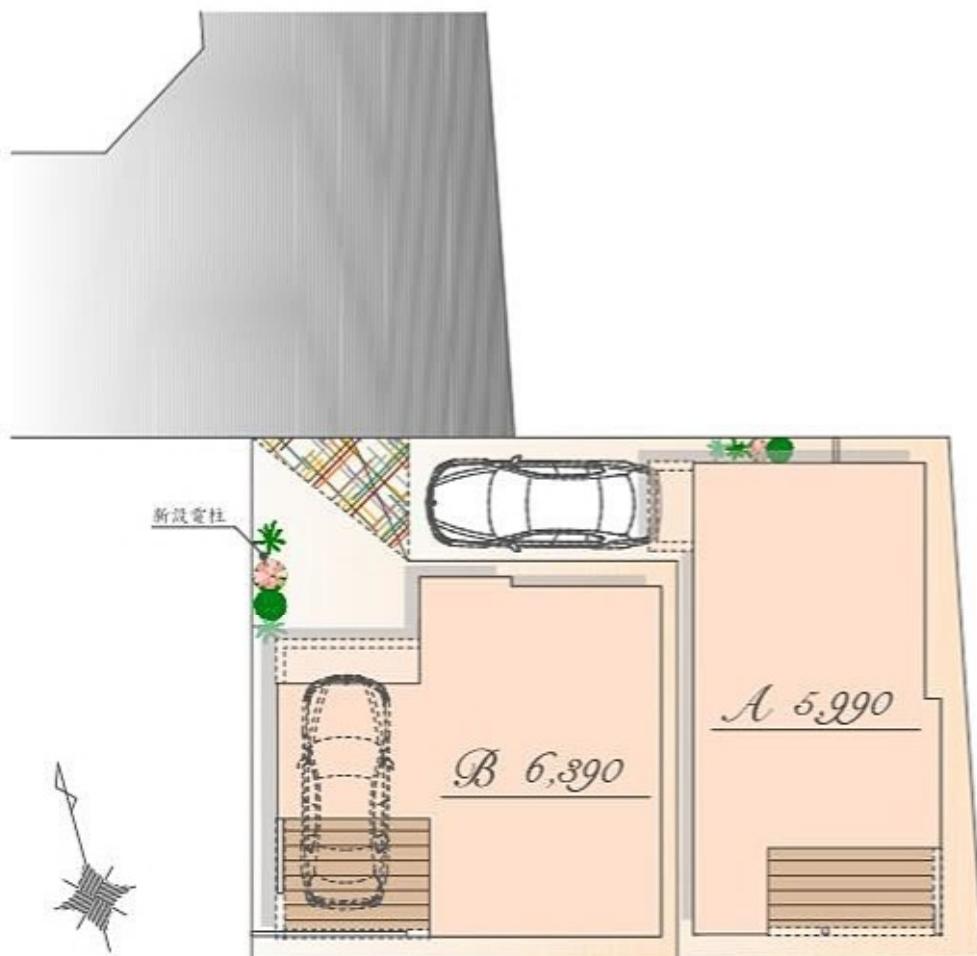
- ⑪ セブンイレブン 徒歩 6分
- ⑫ BigA 徒歩 8分
- ⑬ ローソン 徒歩 8分
- ⑭ まいばすけっと 徒歩 8分
- ⑮ ライフ 徒歩 9分
- ⑯ いなげや 徒歩 9分
- ⑰ ファミリーマート 徒歩10分

## ■ その他

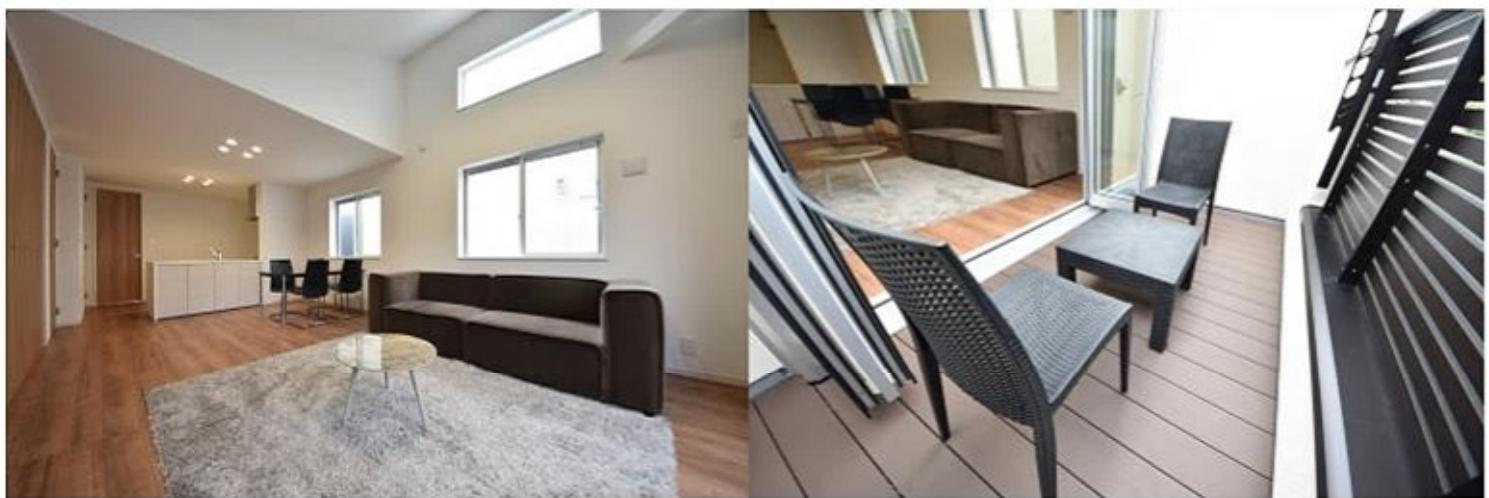
- ⑲ 練馬西大泉二郵便局 徒歩 6分
- ⑳ 区立大泉交通公園 徒歩 8分
- ㉑ 保谷駅前図書館 徒歩18分

※距離表示については地図上の概測距離です。徒歩分数表示については80mを1分として算出し、端数を切り上げたものです。  
 ※掲載の地図は一部道路・施設等を抜粋して表記しています。  
 ※各施設、店舗の位置は2025年2月時点での調査したもので、作成時点以降変更、廃止等となっている場合があることを、ご了承下さい。

# LAND PLAN



※実測図ではありません。  
※図面を基に描き起こしたもので、実際とは多少異なる場合があります。  
特定の季節・ご入居時の状態を想定して描かれたものではありません。  
※ 格定部分



Luxxus Image

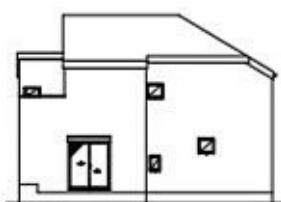
# PLAN A

販売価格

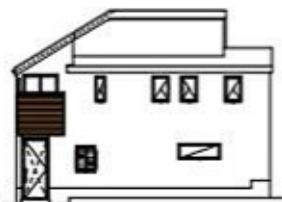
5,990 万円(税込)

土地面積 / 83.80m<sup>2</sup>

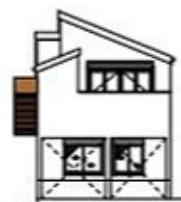
建物面積 / 83.64m<sup>2</sup>



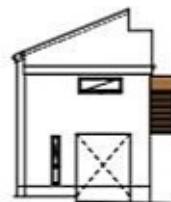
East



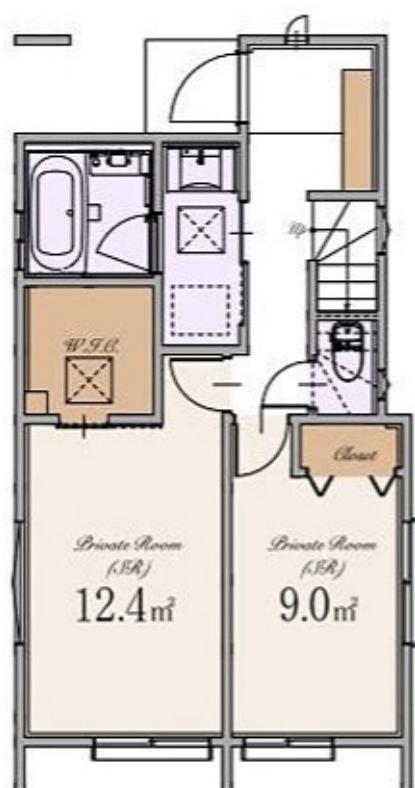
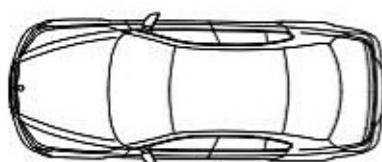
West



South



North



1st



2nd

# PLAN B

販売価格

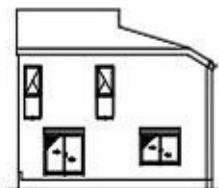
6,390 万円(税込)

土地面積 / 83.67m<sup>2</sup>

(建築確認申請上の控除面積 0.38m<sup>2</sup>含む)

建物面積 / 99.37m<sup>2</sup>

(車庫面積 16.96m<sup>2</sup>・宅配ボックス0.41m<sup>2</sup>・ポーチ部分 1.33m<sup>2</sup>含む)



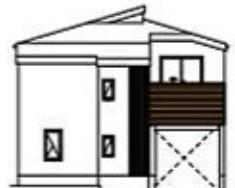
East



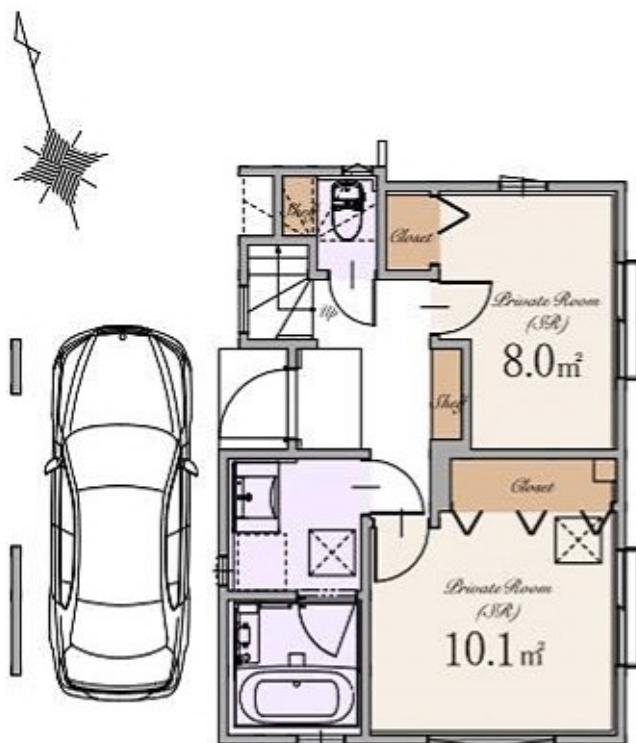
West



South



North



1st



2nd

## ～ 物件概要 ～

■種別	新築分譲住宅
■所在地	東京都練馬区西大泉1丁目11番23号(旧住居表示) 東京都練馬区西大泉1丁目828番9(地番)
■交通	西武池袋線 「大泉学園」駅 徒歩13分 「保谷」駅 徒歩17分
■総棟数	2棟
■販売棟数	2棟
■販売価格	A号棟:5,990万円 B号棟:6,390万円(税込)
■区域区分	都市計画区域・市街化区域
■用途地域	第一種低層住居専用地域
■公法制限	準防火地域・第1種高度地区・敷地面積の最低限度80m <sup>2</sup> ・絶対高さ制限10m・ 土地区画整理事業を施行すべき区域・景観法・都市再開発法・宅地造成及び特定盛土規制法
■建ぺい率	50%(※準防火地域内の準耐火建築物の場合+10%)
■容積率	100%
■土地権利	所有権
■地目	宅地
■敷地面積	A号棟:83.80m <sup>2</sup> B号棟:83.67m <sup>2</sup> (建築確認申請上の控除面積 0.38m <sup>2</sup> 含む)
■路地状部分	A号棟:16.33m <sup>2</sup> B号棟:6.88m <sup>2</sup>
■建物面積	A号棟:83.64m <sup>2</sup> B号棟:99.37m <sup>2</sup> (車庫面積 16.96m <sup>2</sup> ・宅配ボックス 0.11m <sup>2</sup> ・ポーチ部分 1.33m <sup>2</sup> を含む)
■建築確認番号	A号棟:第R07SHC102559号 B号棟:第R07SHC102594号
■構造	木造スレート葺 2階建て(耐震住宅)
■設備	電力各社・公営水道・都市ガス・本下水
■接道	北側約6.0m公道
■完成時期	2025年9月末
■引渡時期	2025年10月末
■売主・設計	株式会社エスケーホーム 国土交通大臣(1) 第10669号

## ～ 設備・仕様 ～

<input type="checkbox"/> ECOジョーズ	<input type="checkbox"/> ハイドア(一部)
<input type="checkbox"/> TESガス温水式床暖房	<input type="checkbox"/> エコカラットプラス
<input type="checkbox"/> 食器洗い乾燥機	<input type="checkbox"/> 床 MYプロア(DAIKEN)※プロアコーティング非対応
<input type="checkbox"/> 淨水器付ハンドシャワー水栓	<input type="checkbox"/> 大理石調フローリング(一部)(DAIKEN)
<input type="checkbox"/> ガス加熱機器	<input type="checkbox"/> 敷水栓
<input type="checkbox"/> 背面収納付システムキッチン(Takara Standard)	<input type="checkbox"/> ウッドデッキ
<input type="checkbox"/> ホーロークリーンレンジフード	<input type="checkbox"/> 宅配ボックス
<input type="checkbox"/> パールクリスタルトッププレート	<input type="checkbox"/> LOW-E複層ガラス
<input type="checkbox"/> 水なし両面焼きグリル	<input type="checkbox"/> アルミ樹脂複合サッシ
<input type="checkbox"/> システムバスルーム(sazana)	<input type="checkbox"/> EV・PHEV充電用屋外コンセント
<input type="checkbox"/> ガス式浴室換気乾燥機	<input type="checkbox"/> LED照明
<input type="checkbox"/> 浴室地デジテレビ(16インチ)※ひかりTV等のIPTVは非対応	<input type="checkbox"/> 人感センサー付LED照明(玄関ポーチ部)
<input type="checkbox"/> ガス式浴室ミストサウナ(Misty)	<input type="checkbox"/> 窓戸
<input type="checkbox"/> 魔法びん浴槽	<input type="checkbox"/> シャッター(一部)
<input type="checkbox"/> 人工大理石浴槽	<input type="checkbox"/> TVモニター付インターホン
<input type="checkbox"/> 浴室1面アクセントパネル	<input type="checkbox"/> タグキー・デインブルキー(玄関ドア)
<input type="checkbox"/> エアインシャワー	<input type="checkbox"/> 制震システム
<input type="checkbox"/> TOTOほっカラリ床	<input type="checkbox"/> 劣化対策等級3・維持管理対策等級2
<input type="checkbox"/> 3面鏡洗面化粧台	<input type="checkbox"/> 一次エネルギー消費量等級5
<input type="checkbox"/> シャンプードレッサー	<input type="checkbox"/> プラット35S(金利Bプラン)適合
<input type="checkbox"/> タンクスッキリトイレ/手洗いキャビネット付(一部)(TOTO)	<input type="checkbox"/> 株式会社GIRまたは地盤ネット株式会社
<input type="checkbox"/> 手洗いボウル付きトイレ(一部)(TOTO)	またはクオリティサポートシステム株式会社による地盤10年保証
<input type="checkbox"/> お掃除ラクラクウォッシュレット一体型便器(TOTO)	<input type="checkbox"/> 先主による建物10年保証
	<input type="checkbox"/> ハウスプラス住宅保証株式会社による建物10年保険

※ プラット35・プラット35S又は財形住宅融資に関する適合証明書を取得する場合に別途10,000円(税込)が必要となります。尚、諸条件等についての詳細は各営業担当者にご確認ください。

※ 建物10年保証及び10年保険は「建物の構造耐力上主要な部分」、「雨水の侵入を防止する部分」に限ります。

※ 現況と相違がある場合、現況を優先します。

### 【媒介】



**SK-HOME PROPERTY**  
エスケーホームプロパティ

〒163-0215 東京都新宿区西新宿2-6-1 新宿住友ビル15階

東京都知事免許(3)第7861号 (公社)全日本不動産協会 (公社)不動産賃貸協会 (公社)不動産公正取引協議会 取引条件の有効期限:2025年2月



0120-554-019

TEL:03-6680-1161 FAX:03-3348-6568

営業時間 / 8:00~

ご予約はこちら





## TABLE OF CONTENTS

■ Location	P.1-2
■ Access	P.3-4
■ Life Information	P.5
■ Land Plan	P.6
■ Plan	P.7-8
■ Property Overview	P.9