

UNE ADRESSE HORS DU TEMPS, EN LISIÈRE D'UN ESPACE BOISÉ



LA MAGNY'FIEE
MAGNY-LE-HONGRE



À Magny-le-Hongre, un idéal de vie devenu réalité

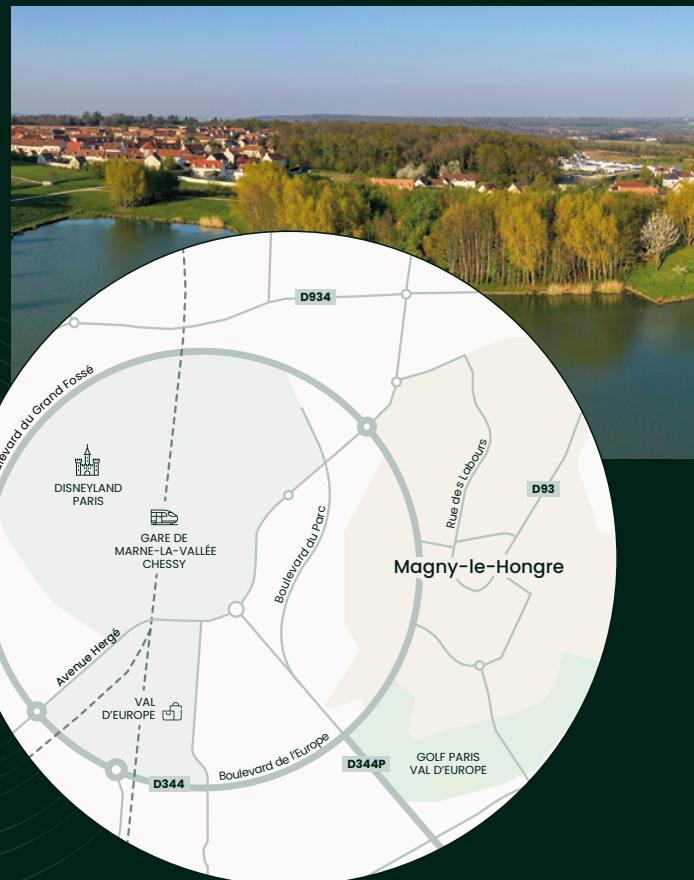
Au cœur de Val d'Europe Agglomération, l'un des bassins d'emploi les plus dynamiques et attractifs d'Île-de-France⁽¹⁾ et leader du tourisme européen grâce à la présence sur son territoire de Disneyland Paris®, Magny-le-Hongre séduit à bien des niveaux.

En bonne place dans le trio de tête du classement des villes franciliennes les plus accueillantes⁽²⁾, **Magny-le-Hongre** a fait de la qualité de vie sa priorité. À l'image d'un village à taille humaine, elle coche toutes les cases d'une destination résidentielle pour la vie. Marquée par la présence de petites résidences et de maisons individuelles avec jardins, la commune se distingue par son atmosphère apaisée, presque hors du temps.

Au quotidien, elle est idéale pour les familles en concentrant dans un petit périmètre tous les essentiels. Crèches et établissements scolaires de la maternelle au collège, restaurants,

commerces et services de proximité, espaces verts en nombre et étangs de pêche font de la commune un cadre de vie agréable et équilibré, sans commune mesure en Seine-et-Marne.

Avec en plus, un marché couvert tous les samedis matin, où se retrouvent producteurs locaux et riverains dans une ambiance chaleureuse, **Magny-le-Hongre** confirme sa réputation de ville particulièrement prisée par les citadins en quête d'une meilleure qualité de vie.



-  • Arrêt de la ligne 2234 « Coulée Verte » à 600 m¹, soit 9 min* à pied, pour rejoindre :
 - La gare de Marne-la-Vallée – Chessy (RER A) et Disney Village en 7 min*
 - Le lycée Émilie du Châtelet à Serris en 35 min*

-  • Autoroute A4 à 9 min* pour rejoindre la porte de Bercy en 30 min*
- Centre commercial Val d'Europe à 12 min*
- Aéroport international de Paris-Charles de Gaulle en 40 min*

Entre cœur de ville et campagne boisée, **une adresse naturellement bienfaisante**

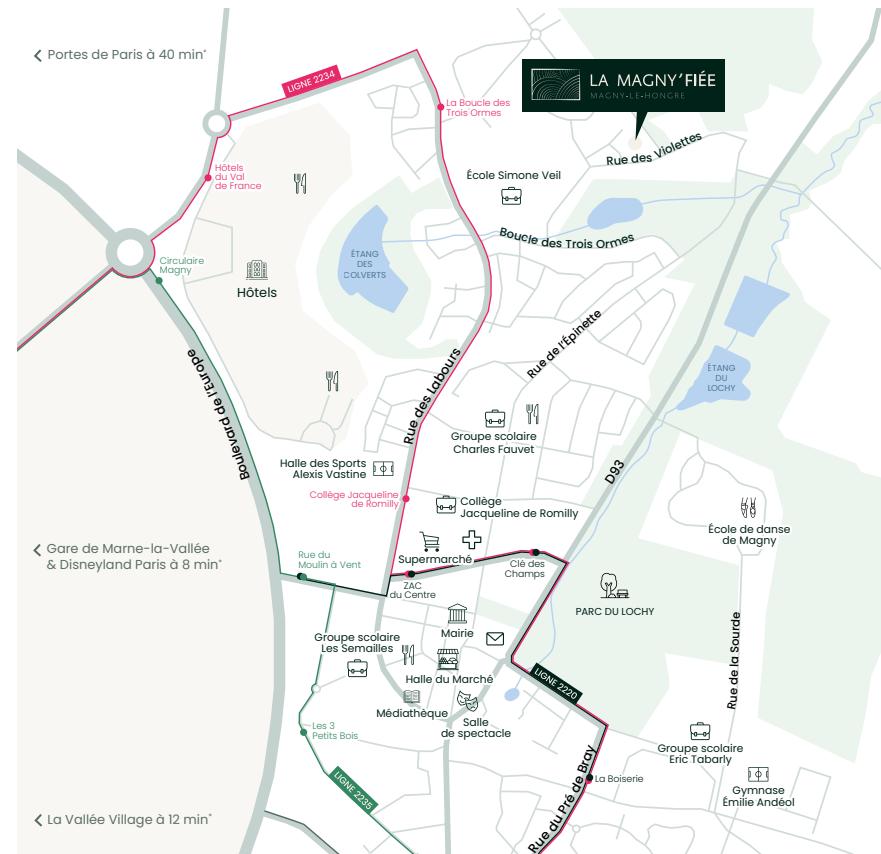
En lisière d'un bois classé et protégé garantissant un voisinage à la sérénité absolue, **LA MAGNY'FIEE** a hérité d'une adresse en tout point séduisante, presque magique.

Dans un décor idyllique où la biodiversité est reine, la résidence fait partie intégrante de la ZAC de Courtalin. Ce vaste plan d'urbanisme vise à préserver le boisement existant, tout en y intégrant des projets d'habitation à taille humaine, dans un esprit pavillonnaire fondu au sein d'un paysage arboré.

Jardins familiaux, vergers partagés et pistes cyclables parsèment cet espace de vie nouvelle génération. Gage d'un environnement durable et agréable à vivre, ils créent des percées visuelles vers les étangs et les coteaux alentour.



*Un décor
idyllique où
la biodiversité
est reine*



SE CONNECTER À LA VILLE,

SANS SE DÉCONNECTER DE LA NATURE



Espace boisé
à deux pas



Groupe scolaire
Simone Veil
à 550 m²,
soit 8 min* à pied



Étang de pêche
des Colverts
à 850 m²,
soit 4 min* à vélo



Boulangerie
Pâtisserie
à 920 m²,
soit 5 min* en vélo



Groupe scolaire
Charles Fauvet
à 1,2 km²,
soit 5 min* en vélo



Collège Jacqueline
de Romilly
à 1,6 km²,
soit 7 min* à vélo



Halle du marché
(tous les samedis matin)
à 1,7 km²,
soit 6 min* en voiture



Commerces et services
du centre-ville
à 1,8 km²,
soit 4 min* en voiture

La Magny'fiée, à la découverte d'un lieu de vie envoûtant

Concurrence
Simplicité
Sécurité
Mémoire



Dans une **ambiance pavillonnaire** aussi sereine que champêtre, votre nouvelle résidence se distingue avant tout par son architecture contemporaine et épurée, qui s'insère avec douceur dans son environnement.

Conçu comme un petit quartier intimiste et chaleureux, le design de la **LA MAGNY'FIÉE** séduit dès le premier regard. Avec ses toitures à deux pans en tôle métallique, ses grandes surfaces vitrées, ainsi que ses bardages en bois, elle marie avec brio les matériaux

et les textures, pour un rendu du plus bel effet. Depuis une placette piétonne pavée où il fait bon se retrouver, des sentiers ombragés mènent à chaque hall d'entrée. Tout autour, des espaces verts accueillants la faune locale créent une véritable source de fraîcheur naturelle une fois les beaux jours revenus.

Les accès directs à l'espace boisé sont autant d'invitations à se promener plus souvent et à respirer l'air pur et vivifiant de la forêt !

La Magny'fiée, des appartements propices au bien-être



**PTZ
0%⁽³⁾**

Dans le cadre de votre premier achat, profitez du Prêt à Taux Zéro (PTZ). Ce dispositif vous accompagne dans l'acquisition de votre logement grâce à un prêt sans intérêt couvrant jusqu'à 50 % du prix de votre appartement.

LA MAGNY'FIÉE dévoile un éventail d'appartements, du studio intime aux vastes 5 pièces, pour s'accorder à chaque projet de vie. Tous se répartissent entre deux îlots d'habitation élégants de 3 ou 4 niveaux.

Chaque appartement profite d'une luminosité optimisée au fil de la journée grâce à des plans traversants ou garantissant une multiple orientation. L'air circule alors librement, apportant une fraîcheur apaisante et un confort naturel au quotidien.

Pour prolonger cet art de vivre, vos intérieurs s'accompagnent d'un espace extérieur privatif, véritable havre de paix à ciel ouvert, où l'on imagine volontiers un mobilier chaleureux invitant à la détente. Sous forme de balcon, loggia ou terrasse, il cultive une ambiance feutrée, empreinte d'intimité.

Pour quelques privilégiés seulement, des appartements à l'esprit maison, avec leur entrée privative et leur jardin, sont proposés.



- Sol stratifié⁽¹⁾
- Volets roulants électriques⁽²⁾
- Carrelage 45x45 cm dans les pièces humides
- Placard aménagé dans l'entrée
- Bac à douche extra-plat ou baignoire acrylique (selon plan)
- Faïence toute hauteur autour de la baignoire et de la douche

ainsi que sur le retour du mur au droit du meuble vasque

- Dalle sur plots béton gravillonnés sur les balcons et terrasses
- Serrure de sûreté A2P1
- Chauffage biomasse
- Parking inclus en sous-sol ou en extérieur

La Magny'fiée, la vie rêvée **dans votre maison**

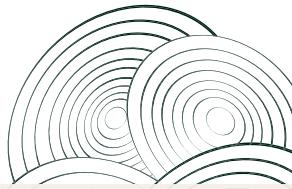


Cette nouvelle adresse confidentielle accueille une collection exclusive de cinq maisons individuelles. Ces dernières prennent place en lisière directe de la petite forêt mitoyenne, offrant un voisinage des plus calmes ainsi que des vues naturelles ressourçantes.

Le calme y est absolu. Au fil des saisons, chaque maison devient le théâtre d'un spectacle coloré à admirer depuis le confort de son intérieur, véritable refuge privilégié.

Volumes spacieux aux prestations de grande qualité, vos pièces de vie se voient idéales pour accueillir mobilier et décoration, laissant toute la place à votre personnalité. Cuisine ouverte sur le séjour, espace nuit préservé à l'étage, tout a été pensé pour garantir confort et bien-être.

Une terrasse prolongée par un jardin privatif permet de profiter du cadre apaisant de l'adresse, en plein air, au plus proche de la nature.



- Sol stratifié⁽¹⁾
- Volets roulants électriques⁽²⁾
- Carrelage au rez-de-chaussée
- Placard aménagé dans l'entrée
- Bac à douche extra-plat ou baignoire acrylique (selon plan)
- Faïence toute hauteur autour de la baignoire et de la douche ainsi que sur le retour du mur au droit du meuble vasque
- Dalle sur plots béton gravillonnés sur les balcons et terrasses
- Serrure de sûreté A2P1
- Pompe à chaleur individuelle
- Parking inclus en sous-sol ou en extérieur

Les avantages Livinx

Une classe supérieure de logements à prix ajustés



Toutes les informations sur les logements disponibles (prix, plans 2D, 3D, notice, maquette) sont accessibles en toute transparence sur notre site internet livinx.com.



Une réservation possible depuis votre canapé grâce à notre procédure 100% en ligne et seulement 1 500 € d'acompte.



Personnalisation de votre logement à la commande.



Restez serein ! Vous bénéficiez d'un délai de réflexion de 15 jours après la signature de votre contrat de réservation.



Vous souhaitez un accompagnement pour le financement de votre futur logement ? Rencontrez-nous ! Notre conseiller financier vous accueille sur rendez-vous dans notre espace conseils.



Des infos en continu. Suivez toutes les étapes importantes de votre logement (avancement du chantier, suivi des travaux, aménagement...) dès la réservation et ce jusqu'à 1 an après la livraison depuis votre espace personnel.

Modularité et personnalisation des espaces

La modularité de chaque logement permet à chacun d'inventer son espace de vie selon ses propres besoins, en ajoutant par exemple une verrière, des rangements, etc.

Personnalisez votre intérieur à votre image : parquet, carrelage, meuble de salle de bains, baignoire, douche, placard... de multiples configurations sont possibles* !

Aménagement intérieur

Ajoutez et amenagez votre placard
Ajoutez ou supprimez une cloison
Ajoutez une verrière

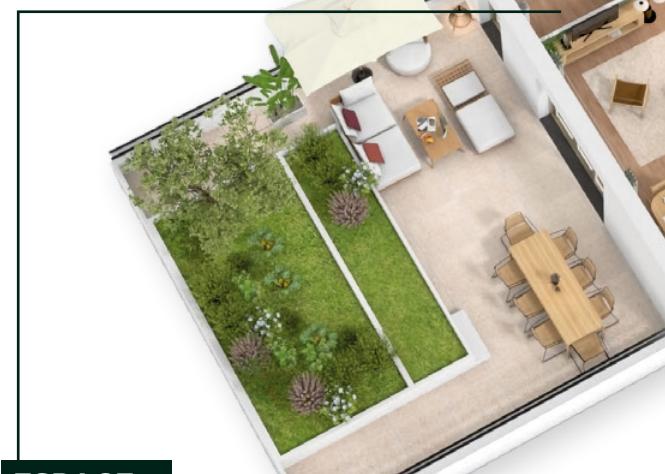


Salle de bains / salle d'eau

Carrelage et faïence murale
(10 coloris au choix)

Baignoire ou douche

Meuble simple / double vasque
(10 coloris au choix)



ESPACE +

Profitez de m² supplémentaires
à aménager selon vos besoins
(bureau, dressing, chambre d'appoint...)



Sol intérieur

Stratifié⁽¹⁾ (6 coloris au choix)

**PTZ
0%⁽²⁾**

**FRAIS DE
NOTAIRE
REDUITS**

Une résidence exigeante et labellisée, **la promesse** **d'une qualité de** **vie ancrée dans** **la durée**



Grâce à sa conception bioclimatique, **LA MAGNY'FIÉE** anticipe et répond déjà au seuil de la RE 2020 prévu en 2025 : la garantie pour vous de faire des économies d'énergie et d'accueillir un appartement durable au sein d'une résidence mieux valorisée sur le marché immobilier.



Soutenir la pollinisation, favoriser le bien-être grâce aux plantes vertes, créer un îlot de fraîcheur, améliorer la qualité de l'air... Autant de contributions qui vous sont promises par ce label pro-biodiversité.



Considérée comme la référence française en matière de label environnemental des bâtiments neufs, cette certification apporte une plus-value à votre appartement et un gain accru de qualité de vie aux niveaux thermique, acoustique, visuel et olfactif.



En utilisant ces matériaux de grande qualité et à forte inertie, la résidence vous assure une isolation acoustique exemplaire et un confort thermique supérieur, avec à la clé des factures d'énergie allégées et un bien durablement valorisé !



Quoi de plus satisfaisant que de vivre au sein d'une résidence bâtie avec une ressource forestière en circuit court ? En plus d'apporter un cachet singulier à votre appartement, le bois est un isolant nature reconnu, une matière propre, renouvelable et particulièrement design.



Anciennement appelé ETPO IMMOBILIER et filiale de la holding Embregour, Embréo lui fait référence par son nouveau nom qui porte sa racine, adjointe du suffixe « -éo », évocateur de renouveau et d'innovation.

Embregour a été créée par la famille Tardy, famille d'entrepreneurs à l'origine de la création d'ETPO en 1913, puis d'Embréo en 2024. La nouvelle marque conserve les valeurs entrepreneuriales et familiales et lance un clin d'œil aux origines bretonnes, la racine « EMBREG » signifiant entrepreneur en breton.

Son équipe d'une quinzaine de personnes, expérimentée et installée dans le grand ouest et en Île-de France, lui permet agilité et proximité avec des partenaires et acteurs de l'immobilier qu'elle connaît, et avec qui elle a su construire des relations solides, basées sur la rigueur et la confiance.

Ces liens forts lui permettent d'envisager l'avenir sereinement, avec des collaborations historiques et celles à venir.

Sa stabilité financière lui permet d'affronter les défis actuels du marché. Embréo sait que pour y parvenir, flexibilité et innovation seront des atouts indispensables.

Désireuse de défendre son savoir-faire avec authenticité dans le respect des spécificités de chaque projet, Embréo se donne pour ambition de changer de modèle et de permettre une meilleure prise en compte des enjeux réglementaires, environnementaux et sociaux. Parce que la réalisation de programmes immobiliers se doit d'être en phase avec les usages d'aujourd'hui et de demain, tout en considérant la nécessaire évolution de nos manières de faire dans un secteur en mouvement.



LA MAGNY'FIÉE
MAGNY-LE-HONGRE



Embréo
IMMOBILIER

Restons connectés

