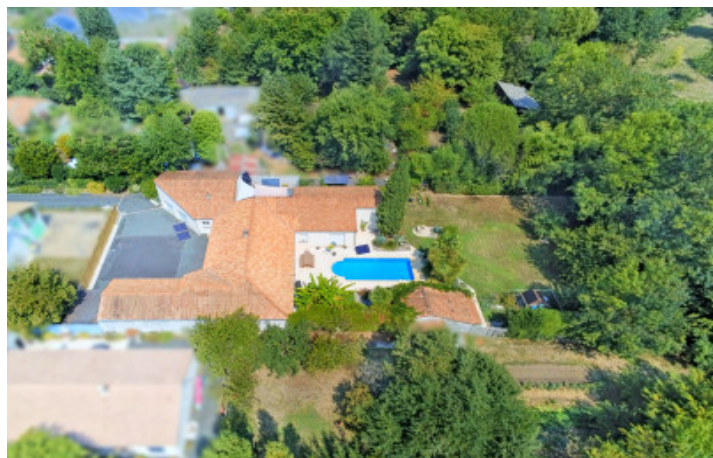


Plain-pied d'exception de 253 m avec piscine, home cinéma, pool-house et parc arboré de 1 957 m .

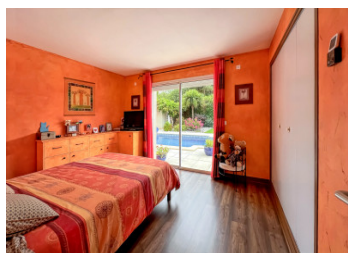
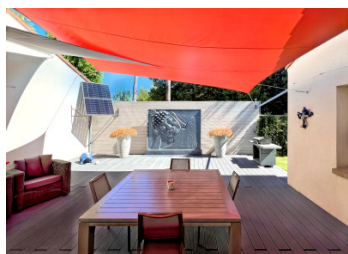


INFORMATION

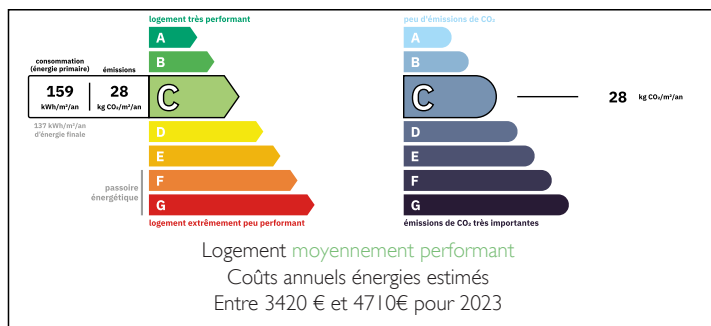
Ville:	Magné
Département:	Deux-Sèvres
Ch:	4
SdB:	2
Surface:	253 m2
Terrain:	1957 m2

RÉSUMÉ

Située à Magné, aux portes de Niort, cette propriété profite d'un environnement résidentiel calme et verdoyant, au cœur du Marais poitevin. La commune séduit par sa qualité de vie, ses commerces, ses écoles et ses nombreux chemins de promenade tout en restant proche des principaux axes et des services. Édifiée de plain-pied sur une parcelle de 1 957 m², cette maison de 253 m² habitables offre des volumes généreux et des prestations rares. Pensée pour le confort quotidien comme pour les loisirs, elle dispose de vastes espaces de réception, de quatre chambres, d'un bureau, d'un spectaculaire home cinéma entièrement équipé, de plusieurs garages, d'une piscine maçonnée avec pool-house ainsi que d'aménagements techniques particulièrement complets (chauffage au sol, domotique, aspiration centralisée, vidéosurveillance, panneaux solaires Plug & Play).

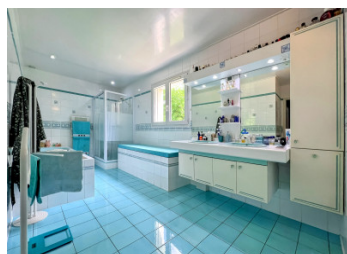
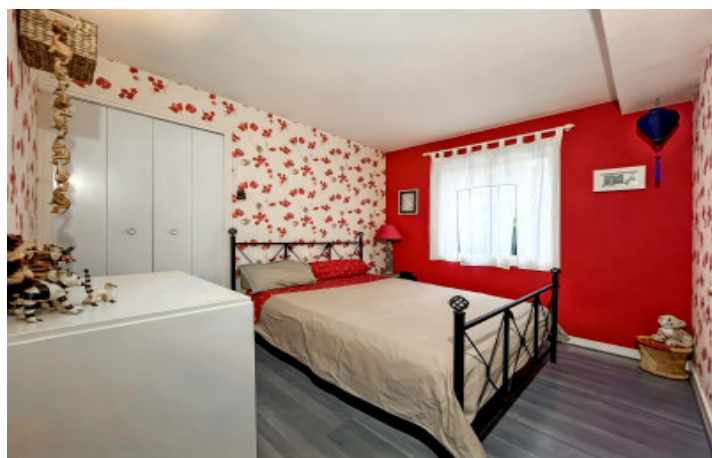


DPE



NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.



TAXES LOCALES

Taxe foncière: 2843 EUR

Taxe habitation: EUR

NOTES

DESCRIPTION

À seulement quelques minutes de Niort, cette remarquable maison de plain-pied développe 253 m² habitables sur une parcelle paysagée de 1 957 m². Construite en 1991 puis agrandie en 2001, elle a été conçue avec un niveau d'équipement particulièrement élevé, offrant confort, fonctionnalité et espaces de vie dédiés aux loisirs.

Dès l'entrée, une allée paysagée mène à un portail motorisé avec visiophone. La propriété bénéficie d'une vaste cour en enrobé, d'un carport, de plusieurs espaces de stationnement et de deux garages motorisés totalisant plus de 100 m², dont un aménagé en garage/salle de jeux avec bar.

L'espace de vie comprend une entrée avec rangements, une cuisine aménagée et entièrement équipée ouverte sur une salle à manger conviviale, un salon lumineux ouvert sur la terrasse et la piscine ainsi qu'une salle de jeux. Un vaste bureau complète cet ensemble.

La partie nuit se compose de quatre chambres, d'une salle de bains familiale avec baignoire et douche, d'une salle d'eau communicante entre deux chambres, de deux WC indépendants et de nombreux rangements.

Véritable atout de la propriété, un home cinéma privé de près de 40 m² offre une expérience immersive exceptionnelle grâce à son écran géant, son vidéoprojecteur, son installation audio 7.1 KLIPSCH, sa climatisation indépendante, ses portes à isolation phonique et sa décoration entièrement dédiée à l'univers du cinéma. Une partie importante des équipements est incluse dans la vente.

Les prestations techniques témoignent du soin apporté à la maison :

chauffage au sol par chaudière gaz de ville
aspiration centralisée
domotique...