

# SUGIEZ



Belle villa individuelle dans secteur très  
recherché - Mont-Vully

Place(s) de parc comprise(s) dans le prix



n° réf. **039457**



**Cardis SA**

Boulevard de Pérolles 16, 1700 Fribourg

**Carole Clément**

+41 79 781 41 36

carole.clement@cardis.ch



## SITUATION ET DESCRIPTIF

Découvrez votre futur havre de paix - une maison qui allie espace, élégance et tranquillité. Cette maison individuelle possède un emplacement privilégié dans un quartier calme et résidentiel à proximité du Lac de Morat et du Mont-Vully.

Érigée sur une parcelle de 800 m<sup>2</sup> et répartie sur 2 niveaux, la villa se compose de 6 pièces et bénéficie d'une surface habitable d'environ 180 m<sup>2</sup>.

Avec un cadre de vie spacieux et accueillant, elle saura vous séduire par ses volumes spacieux et lumineux et sa situation exceptionnelle.

Quant aux espaces extérieurs, la terrasse équipée d'une pergola bioclimatique donne accès au jardin magnifiquement arborisé. Elle est orientée Sud-Ouest vous permettant de profiter du soleil couchant sur la terrasse de la villa. Un espace cuisine d'été avec arrivée

d'eau saura vous charmer. Une belle piscine chauffée, un jacuzzi et une piste de pétanque animeront vos soirées entre amis.

Un couvert à voiture ainsi que plusieurs places de parc extérieures complètent ce bien.

Sugiez fait partie de la commune de Mont-Vully et compte plus de 4'000 habitants. La gare ferroviaire, l'arrêt de bus, les commerces, l'école primaire ainsi que le lac se trouvent à seulement quelques minutes. Un port de plaisance, des rives appréciées des baigneurs, des vignobles et des forêts, invitent à la promenade et à la découverte.

## SURFACES

Surface habitable	~ 179 m <sup>2</sup>
Surface terrain	~ 800 m <sup>2</sup>
Surface terrasse	~ 60 m <sup>2</sup>
Volume	~ 1185 m <sup>3</sup>

## CARACTÉRISTIQUES

Nombre de pièce(s)	6
Nombre de chambre(s)	5
Nombre de sanitaires	1
Année de construction	2005
Année de rénovation	2020
Type de chauffage	Pompe à chaleur eau-eau, Solaire
Eau chaude sanitaire	Pompe à chaleur eau-eau
Installation chauffage	Sol
Nombre de place(s) de parc int.	1 inclus/-e(s)
Nombre de place(s) de parc ext.	4 inclus/-e(s)
Total places de parc	5 inclus/-e(s)
Impôt communal	58 %

## ANNEXE(S)

- Cabanon de jardin
- Réduit
- Couvert à voiture
- Plusieurs places de parc extérieures

## DISTANCES

Gare	180 m
Transports publics	180 m
Autoroute	3300 m
Jardin d'enfants	600 m
Ecole primaire	599 m
Commerces	200 m
Poste	800 m
Banque	3500 m
Hôpital	4700 m
Restaurants	250 m
Parc / Espace vert	500 m

## DISTRIBUTION

### Rez-de-chaussée

- Hall d'entrée
- WC visiteurs
- Dressing d'entrée
- Local technique - cave
- Espace salle à manger
- Séjour avec poêle
- Economat
- 1 chambre
- Terrasse Sud-Ouest avec pergola bioclimatique
- Cuisine d'été
- Accès au jardin arborisé, à la piscine et au jacuzzi

### 1er niveau

- Salle de bains et douche
- Buanderie
- 3 chambres
- 1 bureau
- Accès au galetas



## CONSTRUCTION

Cette villa individuelle, construite avec soin en 2005, est parfaitement équipée avec des matériaux et des finitions de qualité. Elle est en très bon état d'entretien.

Les sols sont en carrelage dans la cuisine, le hall, le séjour et la salle à manger. Ceux des chambres sont en stratifié.

Dotée d'un système de chauffage moderne par pompe à chaleur avec sondes géothermiques, cette maison offre un confort optimal tout au long de l'année, distribué de manière homogène via un système de chauffage au sol. Cette solution de chauffage respectueuse de l'environnement garantit une efficacité énergétique élevée, contribuant ainsi à des économies d'énergie significatives. En complément, le poêle dans le séjour offre la possibilité de chauffer davantage l'espace séjour / salle à manger au rez.

Des panneaux solaires photovoltaïques ont également été installés.

## ENVIRONNEMENT

- Village
- Quartier de villas
- Verdoyant
- Parc
- Lac
- Plage
- Port
- Rivière
- Commerces
- Poste
- Restaurant(s)
- Pharmacie
- Gare
- Arrêt de bus
- Entrée/sortie autoroute
- Enfants bienvenus
- Crèche/garderie
- Ecole maternelle
- Ecole primaire
- Centre sportif
- Sentiers de randonnée
- Piste cyclable
- Hôpital / Clinique
- Médecin

## EXTÉRIEUR

- Terrasse(s)
- Jardin
- Silencieux/tranquille
- Verdure
- Pavillon de jardin
- Cabanon

- Réduit
- Place(s) de parc couverte(s)
- Piscine
- Jacuzzi
- Terrain de pétanque
- Barbecue-cheminée
- Construit sur un terrain plat

## INTÉRIEUR

- Cuisine ouverte
- WC visiteurs
- Dressing
- Economat
- Cave
- Armoires encastrées
- Moustiquaire
- Poêle suédois
- Double vitrage
- Lumineux

## EQUIPEMENT

- Cuisine agencée
- Cuisine avec îlot
- Plaques vitrocéramiques
- Four
- Réfrigérateur
- Lave-vaisselle
- Lave-linge
- Sèche-linge
- Baignoire
- Douche
- Panneaux photovoltaïques
- Aspirateur central
- Eclairage extérieur

## DONNÉES FINANCIÈRES

**Prix**

**Disponibilité**

**Forme juridique**

A convenir

En nom propre

Ce document n'est pas contractuel et est uniquement fourni à titre strictement informatif. Il ne peut pas être transmis à des tiers sans autorisation.

## **SOL**

- Carrelage
- Stratifié

## **ETAT**

- Bon

## **EXPOSITION**

- Sud
- Ouest

## **ENSOLEILLEMENT**

- Optimal
- Toute la journée

## **VUE**

- Belle vue
- Jardin

## **STYLE**

- Classique



Séjour avec poêle suédois



Espace salle à manger



Cuisine entièrement équipée



Cuisine avec îlot central



Cuisine avec ilot central



Pergola bioclimatique



Pergola bioclimatique



WC visiteurs



Chambre



Chambre



Chambre



Chambre



Salle de bains avec douche et baignoire



Salle de bains avec douche et baignoire



Pergola bioclimatique



Cuisine d'été



Vaste jardin arborisé



Piscine chauffée



La propriété



Vue de haut



Vue de haut



Vue de haut



Vue de haut



Vue de haut

## Avez-vous apprécié cette brochure de vente ?

Si vous êtes **propriétaire d'un bien immobilier** que vous souhaitez vendre, n'hésitez pas à nous contacter. C'est avec la passion du succès qui nous caractérise que nous vous accompagnerons dans toutes vos démarches!

### ESTIMATION OFFERTE

Contactez sans tarder l'un de nos 50 experts pour une estimation offerte de votre bien.



#### VENDRE AVEC UN EXPERT

- ✓ Nous fixons le prix «juste» de mise en vente, tenant compte du marché actuel, pour finaliser la vente.
- ✓ Vous bénéficiez de nos services de mise en valeur de votre bien immobilier afin d'optimiser son attractivité.
- ✓ Vous accédez à la prestigieuse marque Sotheby's International Realty et à sa clientèle internationale.
- ✓ Nous gérons les visites, les négociations avec vos futurs acheteurs ainsi que les questions financières ou notaires.

##### Jonathan Simon

Responsable développement revente  
+41 79 708 98 59  
jonathan.simon@cardis.ch

#### UN SERVICE SPÉCIALISÉ ET DÉDIÉ AUX PROPRIÉTÉS EXCEPTIONNELLES

- ✓ Un carnet d'adresse exclusif.
- ✓ Un accès au réseau Sotheby's International Realty.
- ✓ Une solide expérience dans la vente d'objets de prestige.
- ✓ Une stratégie de commercialisation et de communication faite sur-mesure.
- ✓ Spécialiste dans la commercialisation de type «off-market».
- ✓ Un suivi de tous les instants.

##### Edouard Fragnière

Exceptionnal Properties Officer  
+41 76 252 22 96  
edouard.fragniere@cardis.ch

#### NOTRE ÉQUIPE ÉTUDIE ET VALORISE LES BIENS IMMOBILIERS, TERRAINS ET LEUR POTENTIEL CONSTRUCTIBLE

- ✓ Etude détaillée du projet potentiel de votre terrain.
- ✓ Valorisation du foncier avec un projet de construction.
- ✓ Parcellisation de terrain.
- ✓ Vente de terrain.
- ✓ Proposition d'achat.
- ✓ Suivi et accompagnement tout au long du projet.

##### Martin Thibaud

Responsable promotion et développement  
+41 21 781 01 25  
martin.thibaud@cardis.ch

«*Nous avons hésité à recourir à une agence pour la vente de notre bien immobilier. Nous sommes en définitive très heureux et soulagés de l'avoir fait. La vente a été rapide et sans complications. Cela grâce à une estimation totalement en phase avec la réalité du marché immobilier, une magnifique plaquette et la grande compétence de la personne en charge de notre dossier. Nous avons apprécié son professionnalisme, sa clarté dans la communication, sa disponibilité et son attitude dynamique et sympathique*»

Alain C.

