

AVRY-SUR-MATRAN



Superbe Villa contemporaine à Avry-sur-Matran

CHF 1'550'000.-



7.5



3



~221.3 m²

n° réf. **042323R**



Switzerland | Sotheby's International Realty
Boulevard de Pérolles 16, 1700 Fribourg

Jordanne Michel
+41 76 572 79 61
jordanne.michel@swsir.ch

Switzerland

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



SITUATION ET DESCRIPTIF

Située dans un quartier résidentiel paisible et verdoyant à Avry-sur-Matran, cette maison individuelle de 7.5 pièces offre un cadre de vie spacieux, lumineux et soigneusement entretenu. Avec une surface habitable d'environ 221 m², elle allie confort, fonctionnalité et qualité de vie.

Le séjour généreux, baigné de lumière naturelle, est agrémenté d'une cheminée, créant une ambiance chaleureuse. Il s'ouvre sur une belle véranda, idéale en toute saison, qui donne directement accès à la terrasse et au jardin, parfaits pour profiter des beaux jours. La cuisine, indépendante et bien équipée, complète l'espace de vie principal.

La répartition des pièces sur plusieurs niveaux permet à chacun de profiter de son espace, tout en maintenant une atmosphère conviviale. En complément, un studio indépendant aménagé au sous-sol offre de

nombreuses possibilités : logement pour un proche ou encore chambre d'amis avec entrée séparée.

Située en impasse, la maison bénéficie d'un environnement calme et sécurisé, tout en restant proche des écoles, des commerces et des principaux axes de communication.

Une belle opportunité pour les familles ou les personnes à la recherche d'un espace flexible et bien situé, au cœur du canton de Fribourg.

Visite du bien en vidéo, via le lien suivant : <https://youtu.be/KubRy7q5fsE>

www.switzerland-sothebysrealty.ch

SURFACES

Surface habitable	~ 221.3 m ²
Surface terrain	~ 750 m ²
Surface veranda / jardin d'hiver	~ 17.5 m ²
Volume	~ 1205 m ³

Sous-sol

- Cave
- Buanderie indépendante
- Local technique
- Studio indépendant avec cuisine et salle de douche/WC.

CARACTÉRISTIQUES

Nombre de pièce(s)	7.5
Nombre de chambre(s)	3
Nombre de sanitaires	2
Nombre de wc	3
Année de construction	1998
Année de rénovation	2020
Résidence secondaire	Non autorisé
Zone de construction	Zone résidentielle à faible densité
Impôt communal	69.1 %

ANNEXE(S)

- Garage individuel

DISTANCES

Transports publics	356 m
Ecole primaire	454 m
Commerces	993 m
Restaurants	1079 m

DISTRIBUTION**Rez-de-chaussée**

- Hall d'entrée avec armoires murales
- WC visiteurs
- Bureau
- Cuisine séparée et habitable
- Séjour / salle à manger spacieux et lumineux
- Véranda chauffée

1er niveau

- Hall de distribution des pièces avec accès galetas
- 3 grandes chambres à coucher
- Salle de bain et douche/WC



CONSTRUCTION

Construite en 1998, cette propriété a été très bien entretenue au fil des années. En 2015, des panneaux photovoltaïques ont été installés. En 2018, la chauffage à mazout a été remplacé par une pompe à chaleur air-eau. En 2019 et 2020, la véranda chauffée a été créée ainsi que l'installation de moustiquaires pour chacune des pièces ont été installées.

ENVIRONNEMENT

- Village
- Quartier de villas
- Verdoyant
- Montagnes
- Quartier résidentiel
- Commerces
- Banque
- Poste
- Restaurant(s)
- Pharmacie
- Gare
- Arrêt de bus
- Entrée/sortie autoroute
- Enfants bienvenus
- Crèche/garderie
- Ecole primaire
- Ecole secondaire
- Centre sportif
- Sentiers de randonnée
- Piste cyclable
- Hôpital / Clinique
- Médecin

EXTÉRIEUR

- Jardin
- Verdure
- Clôture
- Cabanon
- Garage
- Construit sur un terrain plat
- Robot tondeuse

INTÉRIEUR

- Cuisine habitable
- WC visiteurs
- Véranda
- Cave
- Grenier
- Adoucisseur d'eau
- Moustiquaire
- Cheminée
- Double vitrage
- Triple vitrage
- Lumineux
- Puit de lumière
- Traversant

EQUIPEMENT

- Cuisine équipée
- Plaques vitrocéramiques
- Four
- Four à micro-ondes
- Réfrigérateur
- Congélateur
- Lave-vaisselle
- Lave-linge
- Sèche-linge
- Secomat
- Baignoire
- Douche
- Téléphone
- WiFi
- Panneaux photovoltaïques
- Fibre optique
- Stores électriques

DONNÉES FINANCIÈRES**Prix****CHF 1'550'000.-****Disponibilité**

01.03.2026

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
- Parquet
- Stratifié

ETAT

- Très bon
- Agrandissement possible

EXPOSITION

- Sud
- Est
- Ouest

ENSOLEILLEMENT

- Optimal
- Favorable
- Toute la journée

VUE

- Sans vis-à-vis

STYLE

- Classique



Vue aérienne



Entrée avec armoire murale



Salon avec cheminée



Cuisine séparée avec accès à la terrasse



Coin à manger



Veranda avec puit de lumière



Chambre à coucher enfant



Chambre parentale



Salle de bain et douche/WC



Jardin arboré