

# PONT-LA-VILLE



Maison familiale avec appartement  
indépendant

---

**CHF 1'990'000.-**

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



8.5



5



~306.5 m<sup>2</sup>

n° réf. **043120**



**Switzerland | Sotheby's International Realty**  
Boulevard de Pérrolles 16, 1701 Fribourg

**Surya Ecabert-Cotting**

+41 79 963 71 98

surya.ecabert@swsir.ch



## SITUATION ET DESCRIPTIF

Située dans un quartier calme du village de Pont-la-Ville, cette maison individuelle de 8.5 pièces érigée sur une grande parcelle de 946 m<sup>2</sup> offre tout ce qu'une famille peut souhaiter : de l'espace, du confort et un cadre de vie accueillant.

La maison principale s'étend sur deux niveaux et séduit par ses espaces généreux et lumineux. Le vaste séjour avec cheminée s'ouvre sur une terrasse ensoleillée et communique avec une cuisine parfaitement équipée, dotée d'un grand îlot bar. À ses côtés, un deuxième salon modulable permet l'aménagement d'une chambre supplémentaire selon vos besoins.

À l'étage, l'espace nuit propose trois belles chambres, dont une suite parentale avec dressing et salle de douche à l'italienne équipée d'un hammam. Les deux autres chambres bénéficient chacune de leur propre

salle de douche, alliant confort et intimité pour toute la famille. Un bureau complète cet étage fonctionnel.

En rez-de-jardin, un appartement indépendant de 2.5 pièces, actuellement loué, vient enrichir l'offre. Idéal pour accueillir proches ou pour générer un revenu locatif, il représente un atout indéniable.

À l'extérieur, tout est pensé pour la détente et les loisirs : une piscine, une pergola et un agréable jardin forment un cadre idéal pour profiter des beaux jours. Un garage double avec porte automatique et digicode ainsi qu'un couvert à voitures viennent compléter ce bien d'exception.

Offrant qualité de vie, fonctionnalité et prestations de standing, cette maison est une opportunité rare au cœur de la Gruyère.

## SURFACES

Surface habitable	~ 306.5 m <sup>2</sup>
Surface terrain	~ 946 m <sup>2</sup>
Surface utile	~ 356.9 m <sup>2</sup>
Volume	~ 1565 m <sup>3</sup>

- Réduit d'environ 5 m<sup>2</sup>
- Accès direct à la terrasse privative
- Sous-sol de l'habitation principale:
  - Local technique/buanderie

## CARACTÉRISTIQUES

Nombre de logement(s)	2
Nombre de niveaux hors-sols	3
Nombre de pièce(s)	8.5
Nombre de chambre(s)	5
Nombre de sanitaires	5
Nombre de terrasse(s)	2
Année de construction	2013
Type de chauffage	Pompe à chaleur air-eau
Eau chaude sanitaire	Pompe à chaleur air-eau
Installation chauffage	Sol, Cheminée
Résidence secondaire	Autorisé
Nombre de place(s) de parc int.	2 inclus/-e(s)
Nombre de place(s) de parc ext.	4 inclus/-e(s)
Total places de parc	6 inclus/-e(s)
Zone de construction	ZRFD
Impôt communal	0.75 %
Places de parc	Oui, obligatoire

## Rez supérieur

- Spacieux hall d'entrée avec armoires encastrées
- Séjour lumineux avec cheminée et accès à la terrasse de 40 m<sup>2</sup>
- Salle à manger avec de grandes baies vitrées
- Cuisine ouverte moderne de 26 m<sup>2</sup> avec îlot central avec bar et très bien équipée
- Deuxième salon indépendant de 26 m<sup>2</sup> pouvant être fermé pour en faire une chambre à coucher
- WC visiteurs

## 1er niveau

- Hall de distribution lumineux
- Suite parentale d'environ 45 m<sup>2</sup> avec salle de bain privative, douche à l'italienne, hammam et dressing
- Deux grandes chambres (20 m<sup>2</sup> et 22 m<sup>2</sup>) avec chacune sa salle de bain privative et armoires encastrées
- Bureau

## Combles

- Galetas

## DISTANCES

Transports publics	330 m
Ecole primaire	265 m
Commerces	2005 m
Restaurants	82 m

## DISTRIBUTION

### Rez-de-jardin

Appartement avec accès indépendant – 2.5 pièces d'environ 70 m<sup>2</sup>:

- Grande pièce à vivre d'environ 39 m<sup>2</sup> avec cuisine ouverte
- Spacieuse chambre d'environ 21 m<sup>2</sup> avec armoires murales
- Salle de douche



## CONSTRUCTION

Construite en 2013 et partiellement rafraîchie en 2025, la maison bénéficie de matériaux de construction et de finitions de qualité. Elle est équipée d'un chauffage au sol alimenté par une pompe à chaleur air/eau et de panneaux solaires photovoltaïques pour la production d'électricité et de panneaux solaires thermiques pour la production d'eau chaude contribuant à son efficacité énergétique. Elle est également équipée d'une batterie.

La suite parentale profite en plus d'un hammam intégré, pour des moments de détente au quotidien.

Enfin, la hauteur sous plafond de 2,5 m dans l'espace de vie offre une sensation d'espace et de volume particulièrement appréciable.

## AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

- Garage double avec porte automatique et digicode
- Couvert à voiture avec réduit extérieur
- Robot tondeuse
- Pergola en bois
- Piscine couverte
- Clôture

## PARTICULARITÉS

- L'appartement de 2.5 pièces est actuellement loué CHF 1'300.-/mois charges comprises. Ce logement peut tout à fait être relié à l'habitation principale.

## ENVIRONNEMENT

- Village
- Quartier de villas
- Verdoyant
- Montagnes
- Lac
- Port
- Quartier résidentiel
- Restaurant(s)
- Arrêt de bus
- Enfants bienvenus
- Ecole primaire
- Proche d'un golf
- Sentiers de randonnée

## EXTÉRIEUR

- Terrasse(s)
- Jardin
- Silencieux/tranquille
- Verdure
- Clôture
- Pavillon de jardin
- Garage
- Couvert à voiture
- Robot tondeuse

## INTÉRIEUR

- WC visiteurs
- Dressing
- Cave
- Hammam
- Armoires encastrées

- Moustiquaire
- Cheminée
- Triple vitrage
- Lumineux

## EQUIPEMENT

- Cuisine avec îlot
- Plaques à induction
- Four
- Four à vapeur
- Four à micro-ondes
- Tiroir chauffe-plat
- Lave-vaisselle
- Frigo américain
- Lave-linge
- Sèche-linge
- Branchements pour colonne de lavage
- Système de capteurs solaires thermiques
- Panneaux photovoltaïques
- Eclairage extérieur

## SOL

- Carrelage
- Parquet
- Stratifié

## ETAT

- Très bon

## EXPOSITION

- Sud
- Ouest

## DONNÉES FINANCIÈRES

### Prix

CHF 1'990'000.-

### Disponibilité

A convenir

### Forme juridique

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.

## **ENSOLEILLEMENT**

- Optimal
- Toute la journée

## **VUE**

- Belle vue
- Dégagée
- Champêtre
- Lac
- Champs
- Montagnes



Hall d'entrée



Spacieuse cuisine avec îlot et bar très bien équipée



Spacieuse cuisine avec îlot et bar très bien équipée



Cuisine donnant sur la salle à manger



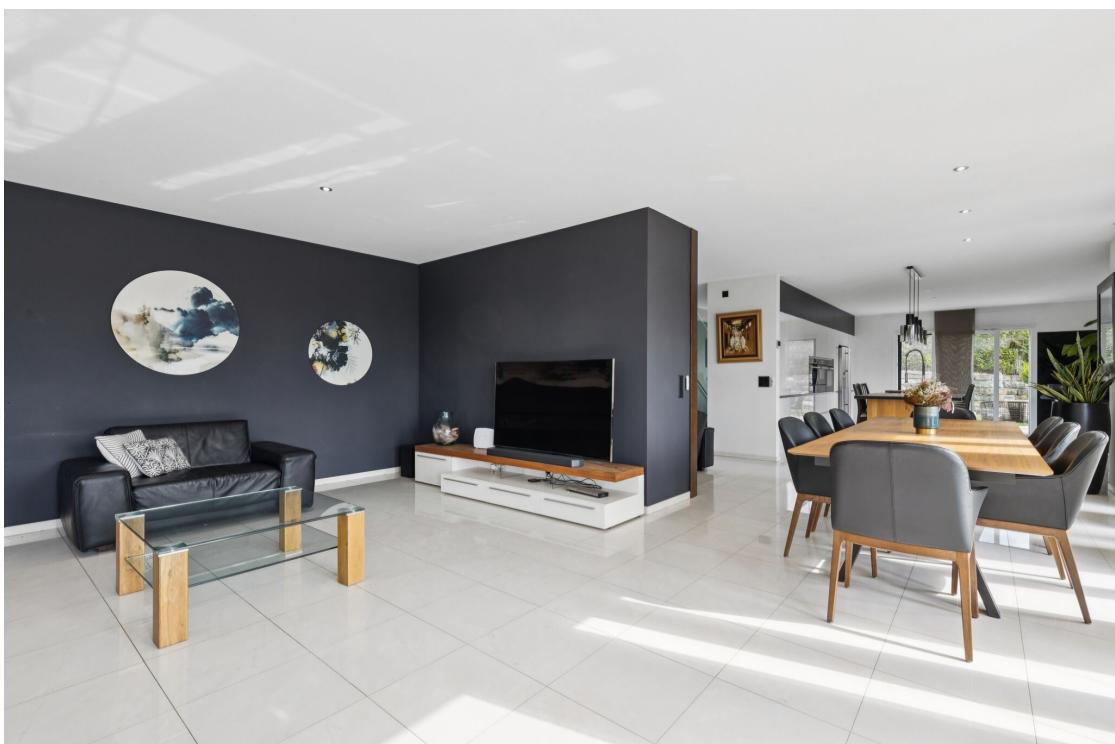
Cuisine avec bar donnant sur la salle à manger



Salle à manger



Salle à manger avec belle vue dégagée



Spacieux séjour



Séjour avec cheminée et accès sur la terrasse



Pergola en bois



Coin cheminée du séjour



Deuxième salon pouvant être fermé pour en faire une chambre à coucher au rez



Dégagement de l'étage



Suite parentale avec dressing et salle de douche



Salle de douche avec Hammam



Chambre à coucher enfant en suite avec sa propre salle de douche



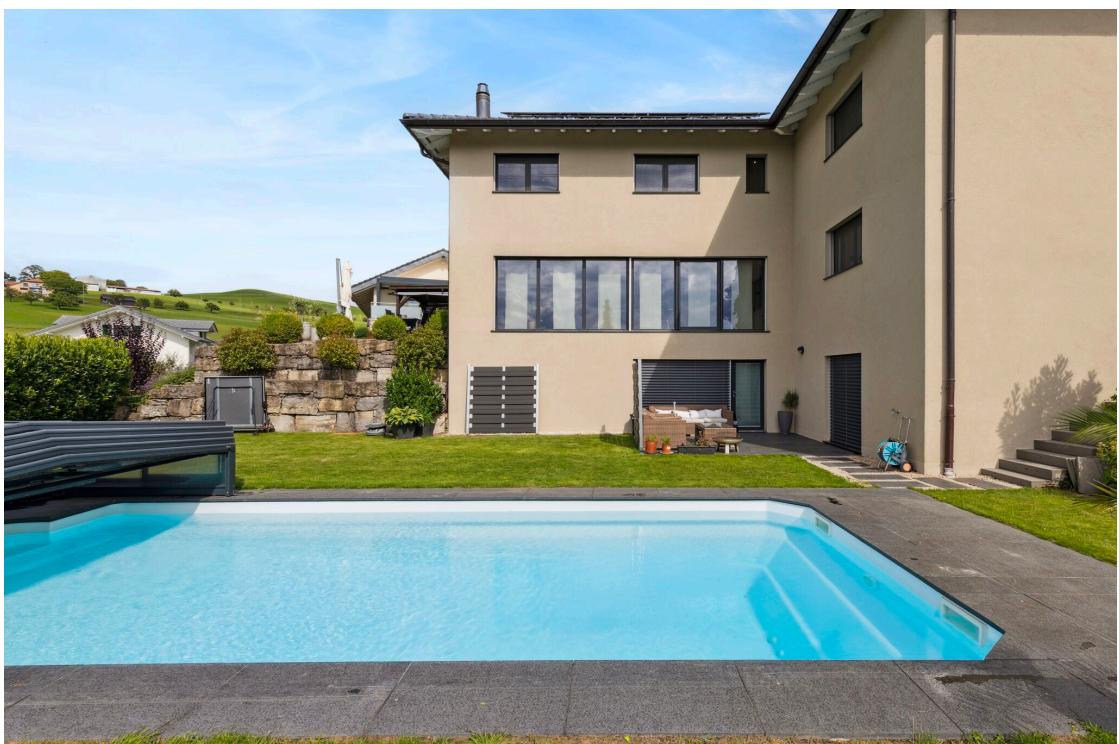
Salle de douche d'une chambre enfant



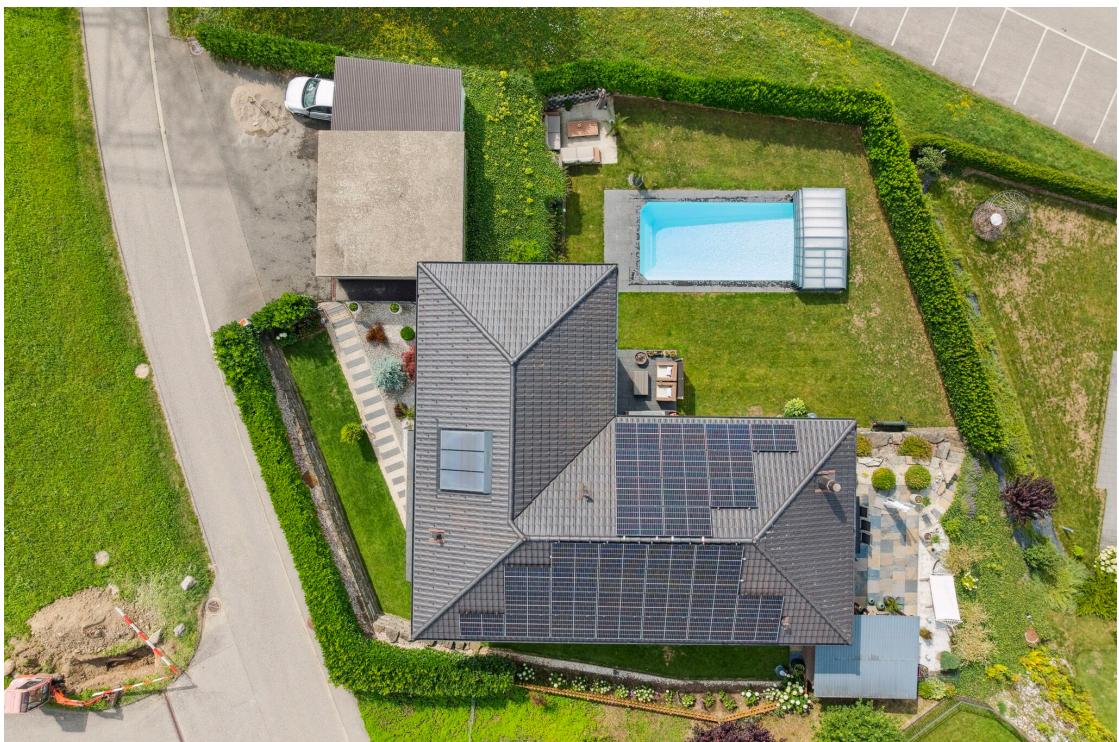
Entrée principale



Ambiance extérieure



Ambiance extérieure



Ambiance extérieure



Ambiance extérieure