

MONTBRELLOZ



Villa individuelle de 4.5 pièces sur plan

CHF 1'060'000.-

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



4.5



3



~122.5 m²

n° réf. **045515LR**



Switzerland | Sotheby's International Realty
Grand-Rue 19, 1470 Estavayer-le-Lac

Mathieu Arm
+41 79 362 18 42
mathieu.arm@swsir.ch

Switzerland

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



SITUATION ET DESCRIPTIF

UNE EXCLUSIVITÉ SWITZERLAND SOTHEBY'S INTERNATIONAL REALTY !

Idéalement située à Montbrelloz, sur la commune d'Estavayer, cette villa neuve vendue sur plan bénéficie d'un emplacement privilégié, à la fois proche de la ville et de toutes ses commodités. Implantée sur une parcelle agréable, privative et verdoyante, elle offre un cadre de vie paisible, moderne et orienté vers le confort.

Au rez-de-chaussée, l'entrée se fait par un hall équipé d'armoires murales et d'un WC visiteurs. La cuisine avec coin repas bénéficie d'un économat attenant, et s'ouvre sur un séjour lumineux doté de grandes baies vitrées offrant un accès direct à la terrasse et au jardin. Un local technique/buanderie ainsi qu'un réduit complètent ce niveau.

À l'étage, la partie nuit se compose de deux chambres à coucher, d'une suite parentale avec dressing et salle de douche, ainsi que d'une salle de bains. L'espace central fait office de bureau ouvert et assure une circulation fonctionnelle entre les pièces.

À l'extérieur, le projet prévoit une terrasse ainsi qu'un jardin privatif offrant un agréable prolongement des espaces de vie. Des places de parc ainsi qu'un couvert à vélos sont également prévus. L'architecture, sobre et contemporaine, s'intègre de manière harmonieuse au terrain et à son environnement.

Montbrelloz fait partie de la commune d'Estavayer, laquelle offre un cadre de vie complet grâce à ses commerces, transports publics, accès au lac, infrastructures scolaires ainsi qu'à l'ensemble des services liés au système de santé.

www.switzerland-sothebysrealty.ch

SURFACES

Surface habitable	~ 122.5 m ²
Surface pondérée	~ 129.9 m ²
Surface terrain	~ 454 m ²
Surface jardin	~ 174.6 m ²
Surface terrasse	~ 14.7 m ²

CARACTÉRISTIQUES

Nombre de niveaux hors-sols	2
Nombre de pièce(s)	4.5
Nombre de chambre(s)	3
Nombre de sanitaires	3
Année de construction	2026
Type de chauffage	Pompe à chaleur air-eau, Solaire
Eau chaude sanitaire	Pompe à chaleur air-eau, Solaire
Installation chauffage	Sol
Résidence secondaire	Autorisé
Nombre de place(s) de parc ext.	2 inclus/-e(s)
Impôt communal	84 %
Impôt immobilier	2‰ de la valeur fiscale
Places de parc	Oui, obligatoire

ANNEXE(S)

- 2 places de parc extérieur
- Couvert à vélo
- Réduit

DISTANCES

Gare	3304 m
Transports publics	35 m
Ecole primaire	432 m
Ecole secondaire	2416 m
Commerces	2546 m
Poste	2862 m
Banque	2554 m
Hôpital	2910 m
Restaurants	2097 m

DISTRIBUTION**Rez-de-jardin**

- Hall d'entrée
- WC visiteurs
- Cuisine avec îlot
- Economat
- Salle à manger
- Séjour
- Local technique/buanderie

1er niveau

- 2 chambres à coucher
- Espace bureau ouvert
- Salle de bains
- Suite parentale avec dressing et salle d'eau
douche



CONSTRUCTION

Un descriptif technique détaillé accompagne la construction, garantissant une réalisation sérieuse, durable et parfaitement maîtrisée.

La villa sera bâtie en maçonnerie de brique terre cuite isolée, avec des finitions intérieures soignées telles que crépis et peinture blanche.

Le chauffage par le sol sera alimenté par une pompe à chaleur avec système géothermique, complété par des panneaux photovoltaïques assurant une production énergétique durable.

Les sols seront habillés de carrelage et de parquet selon les choix définis, tandis que les fenêtres en PVC avec triple vitrage offriront une isolation renforcée et un confort thermique optimal.

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

- Terrasse
- Jardin engazonné

ENVIRONNEMENT

- Village
- Quartier de villas
- Verdoyant
- Arrêt de bus
- Enfants bienvenus
- Aire de jeux
- Crèche/garderie
- Ecole maternelle
- Ecole primaire
- Centre sportif
- Proche d'un golf
- Centre de tennis
- Piscine intérieure
- Sentiers de randonnée
- Piste cyclable
- Terrain de football
- Patinoire
- Musée
- Salle de spectacle
- Monuments religieux
- Hôpital / Clinique
- Home médicalisé
- Médecin

EXTÉRIEUR

- Balcon(s)
- Terrasse(s)
- Jardin en copropriété
- Utilisation exclusive du jardin
- Jardin
- Parking
- Construit sur un terrain plat

INTÉRIEUR

- Cuisine ouverte
- WC visiteurs
- Dressing
- Economat
- Réduit
- Armoires encastrées
- Accès au chauffage
- Triple vitrage
- Lumineux

EQUIPEMENT

- Cuisine équipée
- Cuisine avec îlot
- Plaques à induction
- Four
- Réfrigérateur
- Lave-vaisselle
- Branchements pour colonne de lavage
- Baignoire
- Douche
- Panneaux photovoltaïques
- Connexion Internet

SOL

- A choix

EXPOSITION

- Sud
- Ouest

DONNÉES FINANCIÈRES**Prix****CHF 1'060'000.-****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.

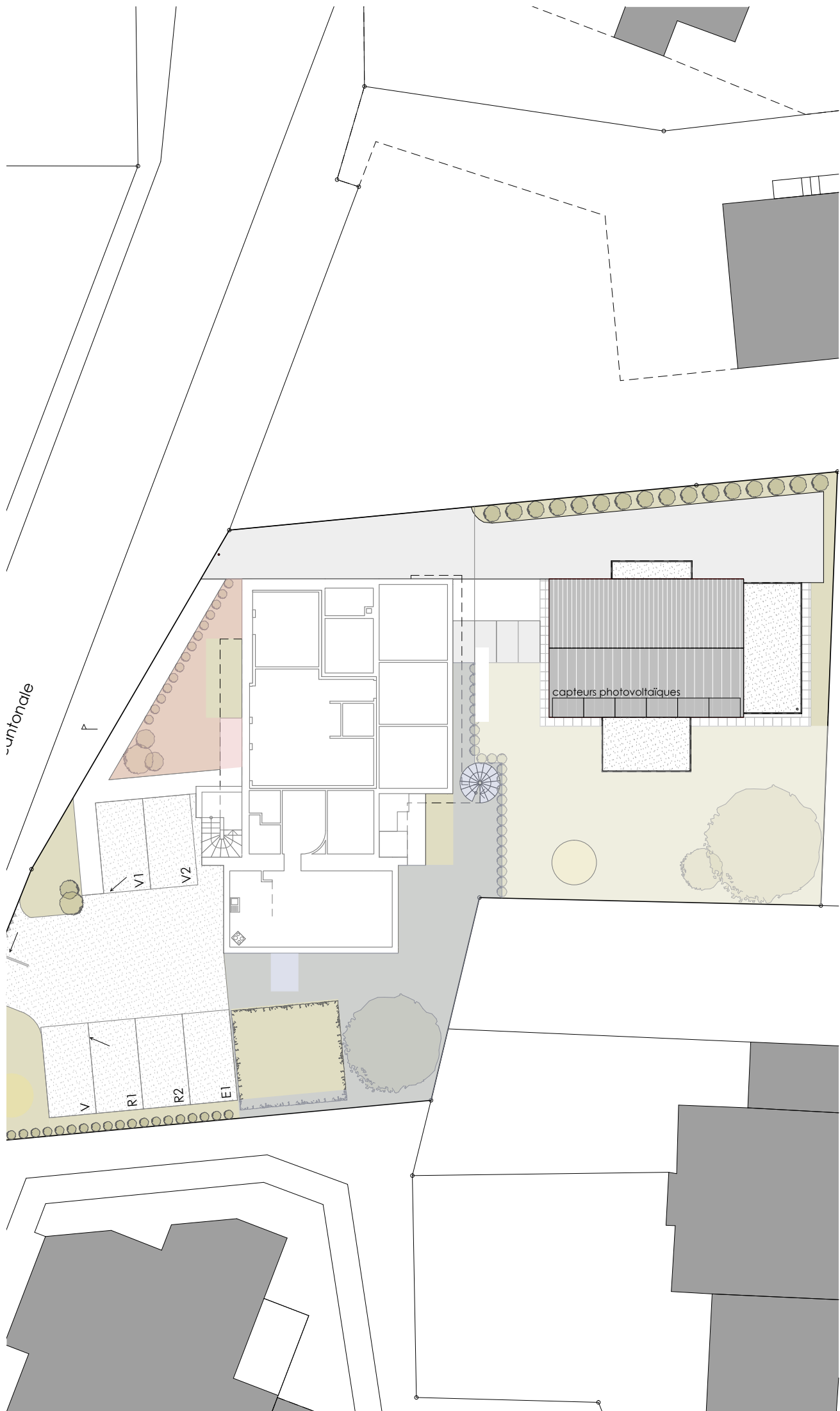
ENSOLEILLEMENT

- Optimal
- Toute la journée

VUE

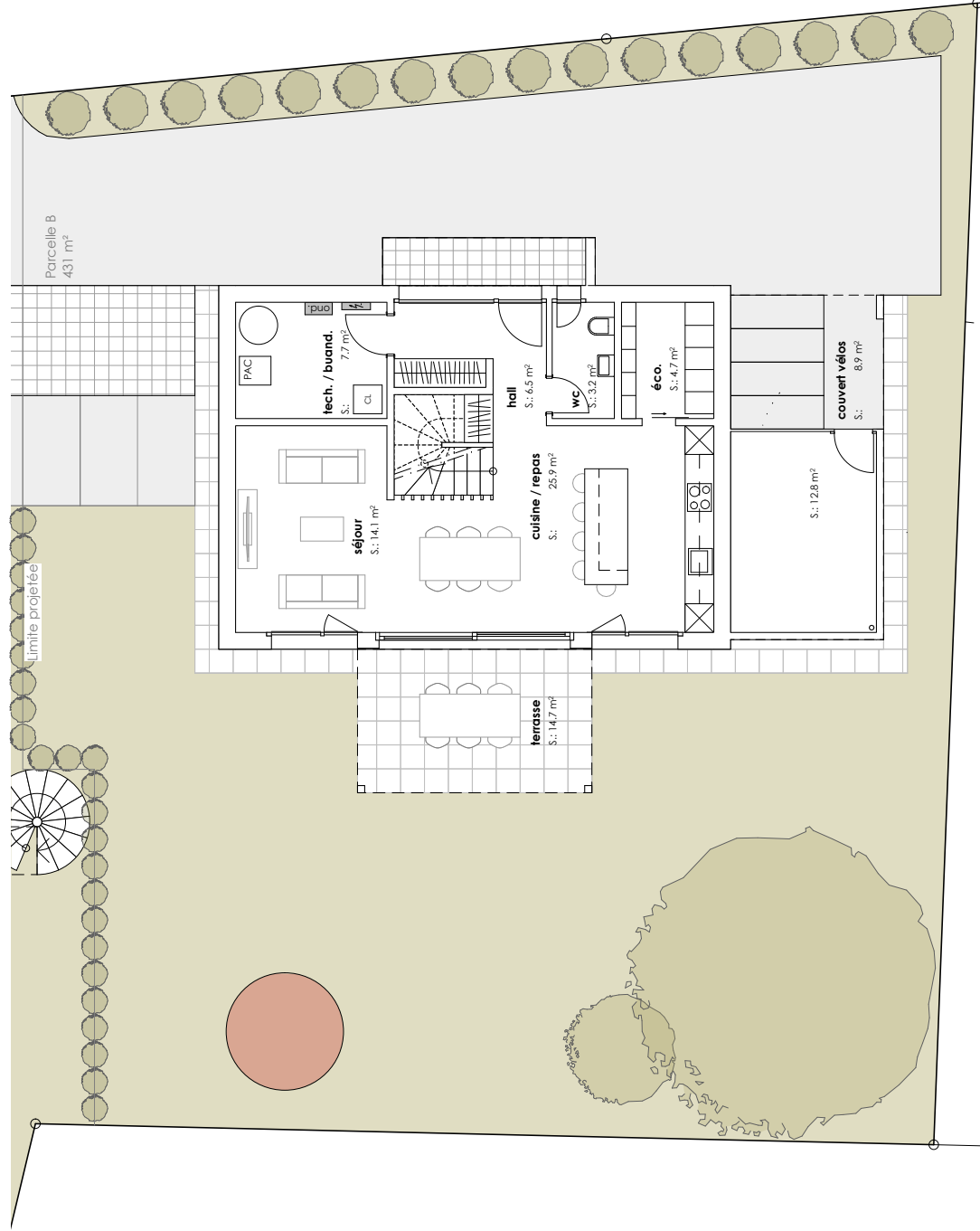
- Champêtre
- Jardin







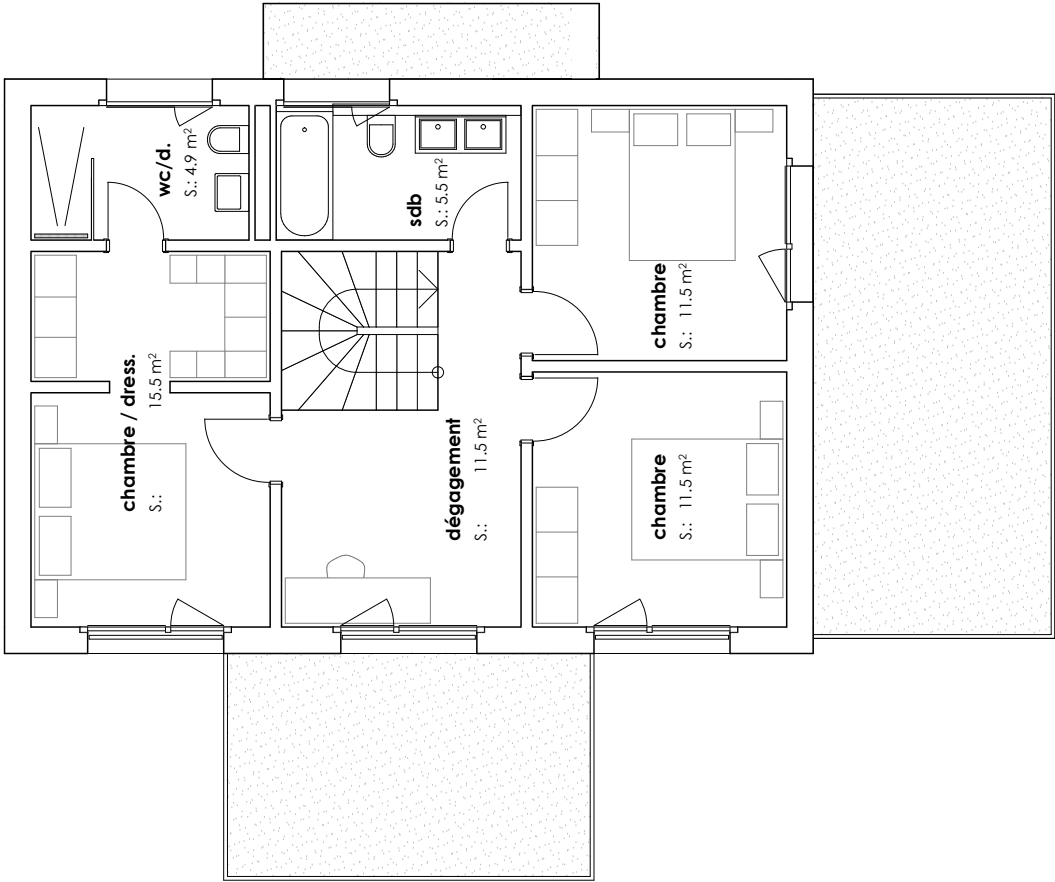
Villa - RDC



Lot	Typologie	Orientation	Surface habitable	Terrasse	Jardin	Surface de vente
A	4.5	S - O	122.5 m ²	14.7 m ²	174.6 m ²	129.9 m ²

Les surfaces des lots sont comprises à l'intérieur des murs bruts des façades & séparations entre appartements/cage d'escalier/ascenseur.
Les terrasses sont comptées pour 1/2. Surfaces indicatives, ce document est non contractuel.

Villa - Étage



Lot	Typologie	Orientation	Surface habitable	Terrasse	Jardin	Surface de vente
-----	-----------	-------------	-------------------	----------	--------	------------------

A	4.5	S - O	122.5 m²	14.7 m²	174.6 m²	129.9 m²
---	-----	-------	----------	---------	----------	----------

Les surfaces des lots sont comprises à l'intérieur des murs bruts des façades & séparations entre appartements/cage d'escalier/ascenseur. Les terrasses sont comptées pour 1/2. Surfaces indicatives, ce document est non contractuel.