

COURTION



Elégante villa individuelle de 6.5 pièces avec
piscine et jacuzzi

CHF 1'490'000.-

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



6.5



4



~170 m²

n° réf. **042668**



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

Située en bordure de zone agricole, dans un agréable quartier résidentiel du charmant village de Courtion, commune de Misery-Courtion, cette belle villa individuelle de 6.5 pièces allie le calme de la campagne à la proximité immédiate de la ville de Fribourg.

Implantée sur une parcelle de 652 m², cette maison séduit par sa conception contemporaine, ses volumes généreux et ses aménagements extérieurs soignés, incluant une piscine creusée et un poolhouse avec jacuzzi.

D'une surface habitable d'environ 170 m² répartis sur trois niveaux, la villa offre un cadre de vie idéal pour une famille, avec un agencement fluide et fonctionnel. Dès l'entrée, un hall avec armoire murale et WC visiteurs accueille les occupants. Un demi-étage plus haut, le spacieux séjour ouvert sur la salle à manger et la cuisine bénéficie d'une belle luminosité grâce aux

larges baies vitrées. Cet espace de vie chaleureux s'ouvre directement sur la terrasse et les extérieurs.

L'étage abrite une grande chambre parentale avec dressing, deux chambres supplémentaires, dont une avec accès à une terrasse couverte sous toiture, une salle d'eau avec douche, baignoire et double vasque, ainsi qu'un WC séparé.

Le rez-inférieur comprend une partie habitable avec une chambre à coucher et une salle de douche, idéale pour un adolescent ou des invités. On y trouve également une cave avec la technique de la piscine, un local technique qui fait aussi office de buanderie, un espace de rangement, ainsi qu'un accès direct au garage double équipé d'une borne de recharge pour véhicule électrique.

À l'extérieur, la propriété offre un véritable havre de

Switzerland

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY

paix avec sa piscine chauffée, sa couverture automatique, son espace bien-être et ses plantations. Un système de récupération des eaux de pluie de 8'000 litres, connecté aux toilettes, au lave-linge et aux robinets extérieurs, vient compléter cet ensemble durable et bien pensé.

Situé dans la commune de Misery-Courtion, le village de Courtion offre un cadre de vie paisible et verdoyant, idéal pour les familles. Il dispose d'une école primaire, de commerces de proximité et d'infrastructures sportives. Bien desservi par les transports publics, il permet de rejoindre rapidement Fribourg et Morat.

SURFACES

Surface habitable	~ 170 m ²
Surface terrain	~ 652 m ²
Surface jardin	~ 220 m ²
Volume	~ 1217 m ³

CARACTÉRISTIQUES

Nombre de pièce(s)	6.5
Nombre de chambre(s)	4
Nombre de sanitaires	4
Nombre de wc	3
Année de construction	2008
Année de rénovation	2020
Type de chauffage	Pompe à chaleur air-eau, Bois, Solaire
Eau chaude sanitaire	Pompe à chaleur air-eau
Installation chauffage	Sol, Poêle
Résidence secondaire	Autorisé
Nombre de place(s) de parc int.	2 inclus/-e(s)
Nombre de place(s) de parc ext.	2 inclus/-e(s)
Total places de parc	4 inclus/-e(s)
Impôt communal	88 %
Impôt immobilier	2‰ de la valeur fiscale

ANNEXE(S)

- Garage double

DISTANCES

Gare	2858 m
Transports publics	239 m
Jardin d'enfants	221 m
Ecole primaire	299 m
Ecole secondaire	8289 m
Commerces	2844 m
Poste	560 m
Banque	3576 m
Restaurants	212 m

DISTRIBUTION**Rez inférieur**

- Chambre à coucher
- Salle de douche
- Local technique/buanderie
- Cave/technique piscine
- Local de rangement

Rez-de-chaussée

- Hall d'entrée
- WC visiteurs

Rez-de-jardin

- Séjour
- Salle à manger
- Cuisine
- Terrasse

1er niveau

- Suite parentale
- Deux chambres à coucher
- WC séparé
- Salle d'eau mixte
- Terrasse



CONSTRUCTION

Construite en 2007 selon les standards traditionnels, cette villa bénéficie d'une isolation périphérique performante. Elle se distingue par sa toiture originale en plaquage de zinc, tandis que le poolhouse attenant est doté d'une toiture végétalisée, apportant une touche écologique supplémentaire.

Le système de chauffage est assuré par une pompe à chaleur air-eau, couplée à environ 50 m² de panneaux photovoltaïques, avec une diffusion de la chaleur par le sol dans toute la maison. Un poêle à bois complète ce dispositif, offrant confort et autonomie énergétique.

Les fenêtres sont en double vitrage et équipées de stores électriques.

Un système de récupération des eaux de pluie, avec une citerne de 8'000 litres, alimente les chasses d'eau des toilettes, le lave-linge et les robinets extérieurs.

Bien entretenue, la maison est en bon état général, mais nécessitera des travaux de rafraîchissement pour être remise au goût du jour.

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

- Piscine
- Poolhouse avec jacuzzi
- Jardin potager

ENVIRONNEMENT

- Village
- Quartier de villas
- Verdoyant
- Quartier résidentiel
- Poste
- Restaurant(s)
- Arrêt de bus
- Enfants bienvenus
- Aire de jeux
- Crèche/garderie
- Ecole maternelle
- Ecole primaire
- Centre sportif
- Sentiers de randonnée
- Piste cyclable

EXTÉRIEUR

- Terrasse sur le toit
- Terrasse(s)
- Jardin
- Utilisation exclusive du jardin
- Silencieux/tranquille
- Verdure
- Mur anti-bruit
- Clôture
- Pavillon de jardin
- Place(s) de parc visiteur(s)
- Piscine
- Jacuzzi
- Cuisine extérieure
- Robot tondeuse

INTÉRIEUR

- Garage
- Cuisine ouverte
- WC séparés
- WC visiteurs
- Dressing
- Cave
- Réduit
- Armoires encastrées
- Adoucisseur d'eau
- Accès au chauffage
- Poêle suédois
- Double vitrage
- Lumineux
- Traversant
- Lumière naturelle
- Mansardé
- Avec cachet

EQUIPEMENT

- Cuisine équipée
- Plaques vitrocéramiques
- Four
- Réfrigérateur
- Lave-vaisselle
- Branchements pour colonne de lavage
- Baignoire
- Douche
- Téléphone
- Panneaux photovoltaïques
- Connexion Internet
- Stores électriques
- Borne voiture électrique

DONNÉES FINANCIÈRES**Prix****CHF 1'490'000.-****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.

- Porte de garage électrique
- Domotique

SOL

- Carrelage
- Parquet

ETAT

- Bon
- A rafraîchir

EXPOSITION

- Sud
- Ouest

ENSOLEILLEMENT

- Optimal
- Toute la journée

VUE

- Belle vue
- Dégagée
- Vue lointaine
- Sans vis-à-vis
- Champêtre
- Champs
- Montagnes
- Alpes



Séjour



Cuisine



Hall de distribution



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Salle d'eau mixte



Chambre à coucher



Terrasse



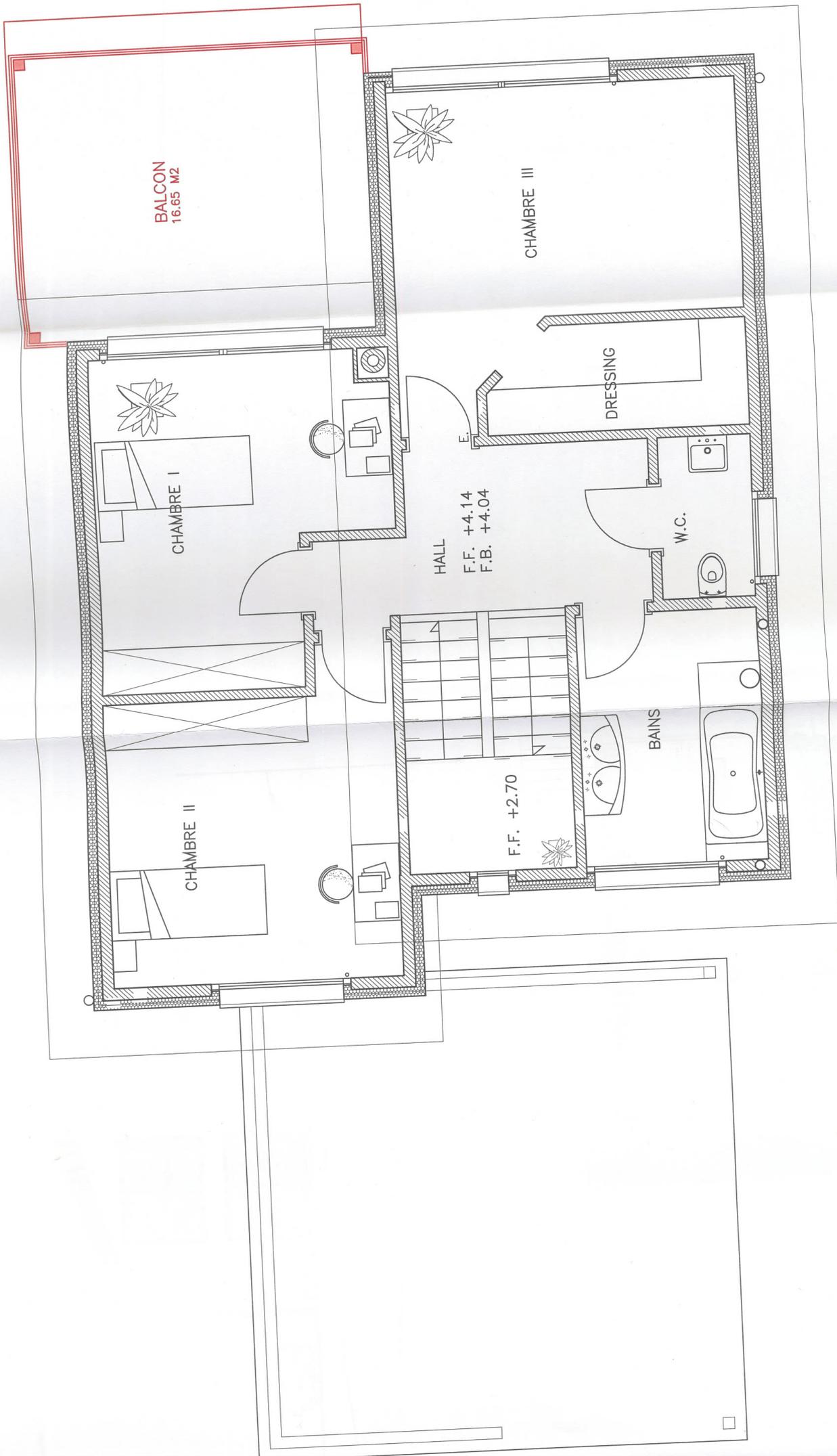
Poolhouse

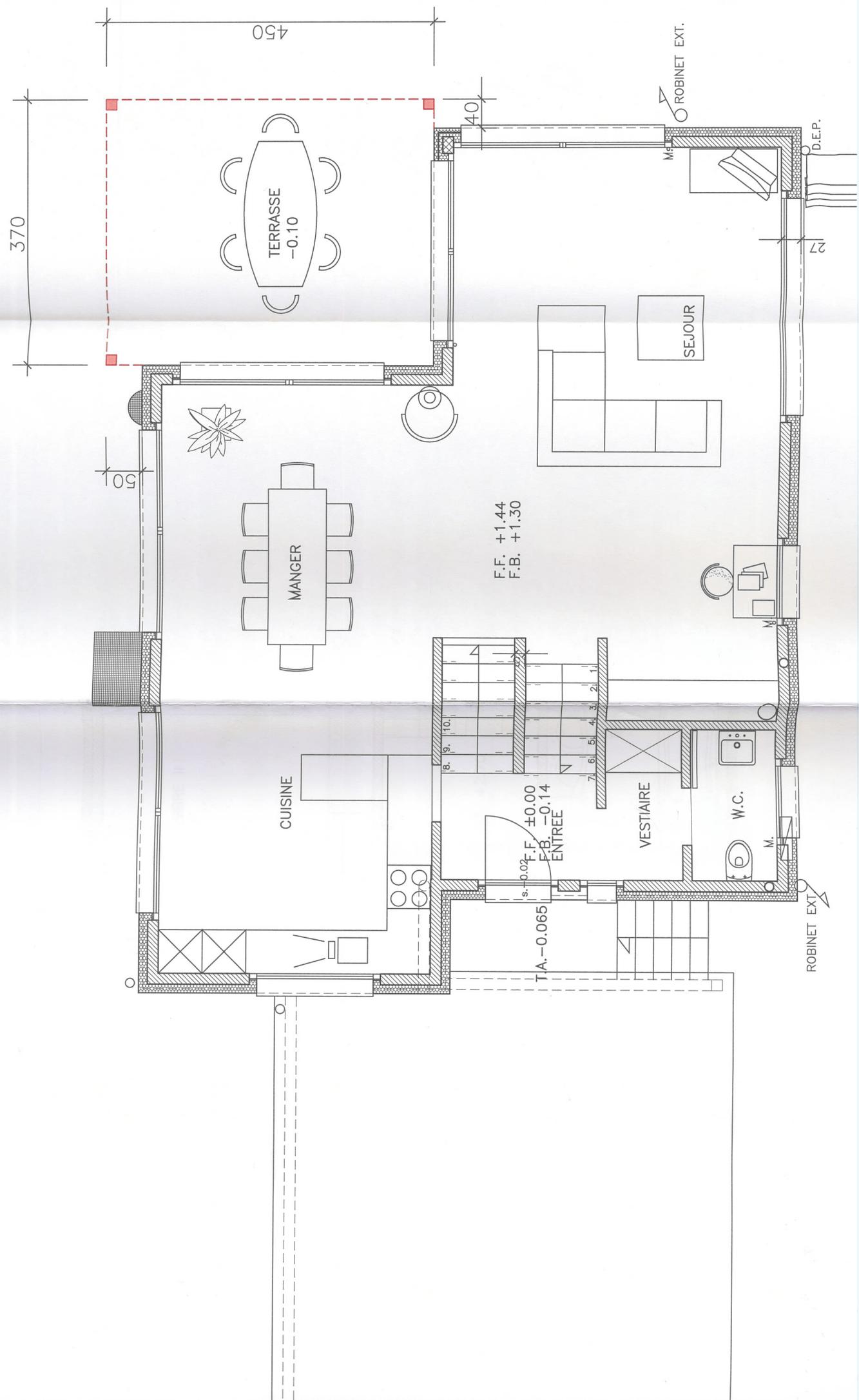


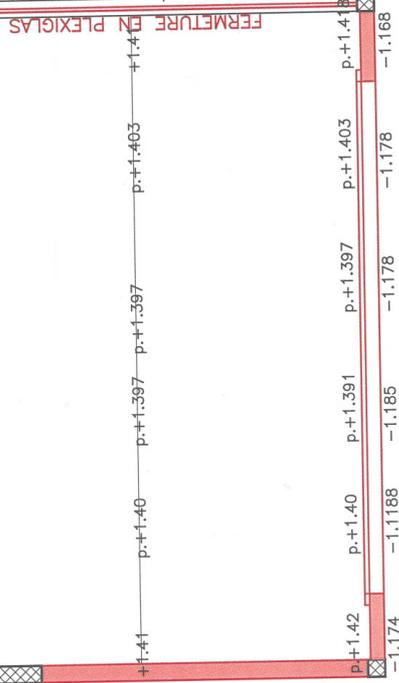
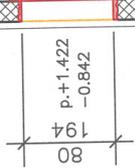
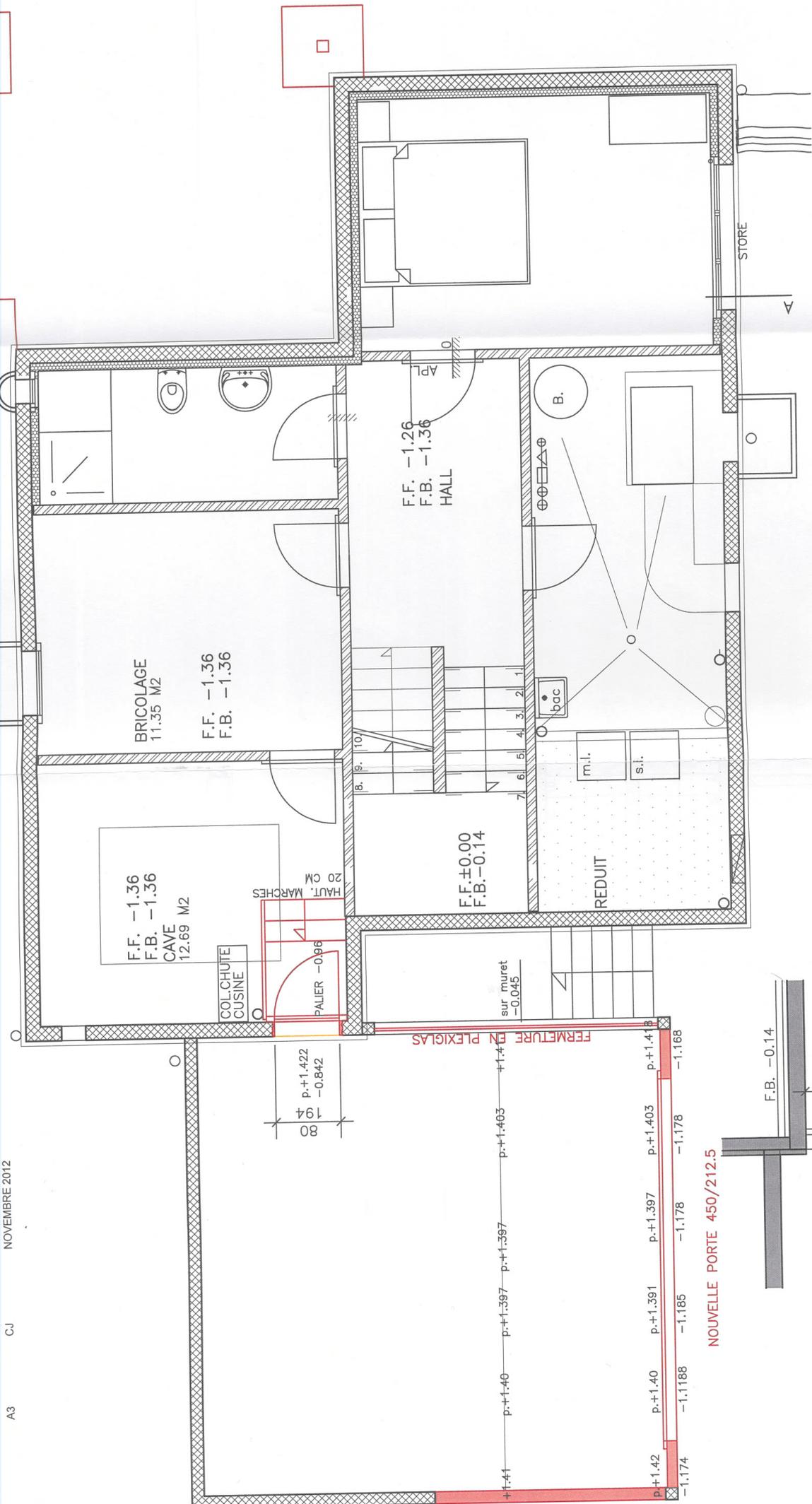
Piscine



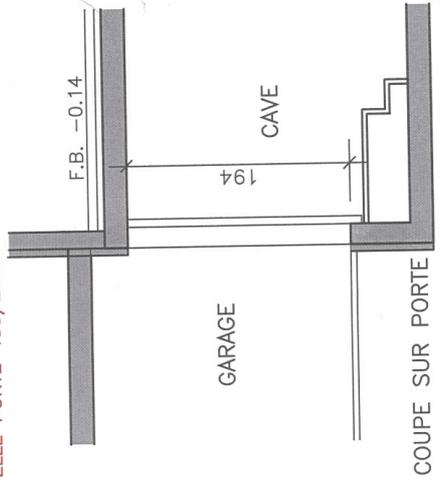
La propriété







NOUVELLE PORTE 450/212.5



COUPE SUR PORTE