

CUGY FR



Élégante villa familiale au cœur de Cugy (FR)

CHF 1'295'000.-

Place(s) de parc en sus



5.5



4



150 m²

n° réf. **044338**



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

Sandra Saudan

+41 79 374 93 37

sandra.saudan@swsir.ch



SITUATION ET DESCRIPTIF

Nichée dans un environnement verdoyant et paisible, cette **superbe villa individuelle d'environ 150 m²** offre un cadre de vie privilégié, alliant **confort moderne, charme intemporel et généreux espaces extérieurs**.

Édifiée sur une **parcelle de 1'157 m²**, elle bénéficie d'une situation idéale, à proximité des commodités du village tout en profitant d'un environnement calme et résidentiel.

Dès l'entrée, la maison séduit par son **atmosphère chaleureuse et accueillante**. Répartie sur **deux niveaux**, elle se distingue par une **distribution harmonieuse** et une **belle luminosité naturelle** qui inonde chaque pièce tout au long de la journée.

Le rez-de-chaussée s'ouvre sur un espace de vie spacieux comprenant un salon avec accès direct à la

terrasse et au jardin, une salle à manger baignée de lumière ainsi qu'une cuisine entièrement équipée, pensée pour allier esthétique et fonctionnalité. Une **annexe attenante** complète ce niveau, pouvant aisément faire office de **bureau** ou de **chambre**, selon les besoins.

L'étage accueille la **partie nuit**, composée de **3 chambres à coucher confortables**, idéales pour une famille, ainsi qu'une salle de bain élégante. Chaque espace a été conçu pour offrir **bien-être et intimité** à ses occupants.

À l'extérieur, la propriété déploie tout son charme : un **grand jardin soigneusement aménagé**, une **terrasse ensoleillée** et plusieurs zones de détente invitent à profiter pleinement des **belles journées d'été**. L'ensemble constitue un véritable havre de paix, parfait pour partager des moments privilégiés en

famille ou entre amis.

Pour parfaire le tout, la villa dispose d'un **garage fermé** pour une voiture ainsi que de **trois places de stationnement extérieures**.

Cette demeure, à la fois élégante et fonctionnelle, saura séduire les amateurs d'espaces lumineux et de tranquillité, à seulement quelques minutes des axes principaux et des commodités essentielles.

Cugy, charmant village typique de la Broye, séduit par sa campagne colorée, ses fermes fleuries et la diversité de ses demeures. Idéalement située entre **Estavayer-le-Lac** et **Payerne**, la commune offre à ses habitants une **qualité de vie remarquable**, alliant authenticité rurale et dynamisme local.

Cugy bénéficie d'une **infrastructure complète** : des commerces variés, une gare facilitant les déplacements, des établissements scolaires accueillant les enfants de la maternelle jusqu'au cycle d'orientation, ainsi que des installations sportives modernes. Les amoureux de nature apprécieront les **parcours forestiers** invitant à la promenade et à la détente.

Riche en **vie associative et culturelle**, la commune propose également une **bibliothèque** accueillante et un large éventail d'activités culturelles et sportives, contribuant à la vitalité et à la convivialité de la vie locale.

SURFACES

| | | |
|--------------------------------------|---------------------|-----------------------------|
| Surface habitable | 150 m ² | Salle à manger |
| Surface terrain | 1157 m ² | Cuisine |
| Surface jardin | 921 m ² | Bureau ou chambre à coucher |
| Surface sous-sol | 20 m ² | |
| Surface non-bâtie [m ²] | 921 m ² | 1er niveau |
| Surface utile | 180 m ² | Hall de distribution |
| Volume | 1070 m ³ | 3 chambres à coucher |
| | | Salle de douche |

CARACTÉRISTIQUES

| | | |
|---------------------------------|--|-----------------|
| Nombre de niveaux hors-sols | 2 | Cave |
| Nombre de pièce(s) | 5.5 | Local technique |
| Nombre de chambre(s) | 4 | |
| Nombre de sanitaires | 2 | |
| Année de construction | 1986 | |
| Année de rénovation | 2020 | |
| Type de chauffage | Pompe à chaleur | |
| Installation chauffage | Sol | |
| Résidence secondaire | Autorisé | |
| 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 non inclus/-e(s) | |
| Zone de construction | Zone résidentielle faible densité (ZRFD) | |
| Sous-sol | 1 | |

DISTANCES

| | |
|------------------|--------|
| Gare | 893 m |
| Ecole primaire | 615 m |
| Ecole secondaire | 1000 m |
| Commerces | 717 m |
| Hôpital | 4454 m |
| Restaurants | 772 m |

DISTRIBUTION

Rez-de-jardin

| | |
|----------------------|--|
| Entrée avec dressing | |
| WC visiteurs | |
| Hall de distribution | |
| Salon | |



CONSTRUCTION

Construite en 1986, la propriété est en très bon état d'entretien.

Chenil entièrement clôturé

Le confort y est absolu grâce à un **système de chauffage par sonde géothermique**, garantissant une température idéale en toute saison et une efficacité énergétique remarquable.

Les **fenêtres à double vitrage**, récemment changées, assurent isolation et tranquillité.

La **cuisine contemporaine**, entièrement refaite en **2015**.

Un [b]magnifique jardin japonais aménagé en **2017** : un véritable havre de paix.

ENVIRONNEMENT

- Village
- Quartier de villas
- Verdoyant
- Commerces
- Restaurant(s)
- Gare
- Entrée/sortie autoroute
- Crèche/garderie
- Ecole primaire
- Ecole secondaire
- Proche d'un golf
- Terrain de football
- Salle de spectacle
- Monuments religieux
- Médecin

EXTÉRIEUR

- Terrasse(s)
- Silencieux/tranquille
- Verdure
- Clôture
- Cabanon
- Réduit
- Garage
- Terrain de pétanque

INTÉRIEUR

- Cuisine habitable
- WC visiteurs
- Atelier
- Armoires encastrées
- Cheminée

- Double vitrage
- Lumière naturelle
- Avec cachet

EQUIPEMENT

- Cuisine équipée
- Plaques vitrocéramiques
- Four
- Four à vapeur
- Tiroir chauffe-plat
- Réfrigérateur
- Congélateur
- Lave-vaisselle
- Lave-linge
- Sèche-linge
- Douche

SOL

- Carrelage
- Parquet

ETAT

- Bon

EXPOSITION

- Sud
- Ouest

ENSOLEILLEMENT

- Optimal
- Toute la journée
- En soirée

DONNÉES FINANCIÈRES

Prix

CHF 1'295'000.-

Disponibilité

A convenir

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.

VUE

- Dégagée



Salle de douche



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Bureau-chambre



Terrasse



Switzerland | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



www.switzerland-sothebysrealty.ch