

CUGY FR



Élégante villa familiale au cœur de Cugy (FR)

CHF 1'295'000.-



5.5



4



150 m²

n° réf. **443381**



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
Surface terrain	1157 m ²
Surface jardin	921 m ²
Surface sous-sol	20 m ²
Surface non-bâtie [m ²]	921 m ²
Surface utile	180 m ²
Volume	1070 m ³

1er niveau

Hall de distribution
3 chambres à coucher
Salle de douche

Sous-sol

Cave
Local technique

CARACTÉRISTIQUES

Nombre de niveaux hors-sols	2
Nombre de pièce(s)	5.5
Nombre de chambre(s)	4
Nombre de sanitaires	2
Année de construction	1986
Année de rénovation	2020
Résidence secondaire	Non autorisé
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
Salle à manger
Cuisine
Bureau ou chambre à coucher



CONSTRUCTION

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

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.

Chenil entièrement clôturé

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



Cuisine



Salle de douche



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Bureau-chambre

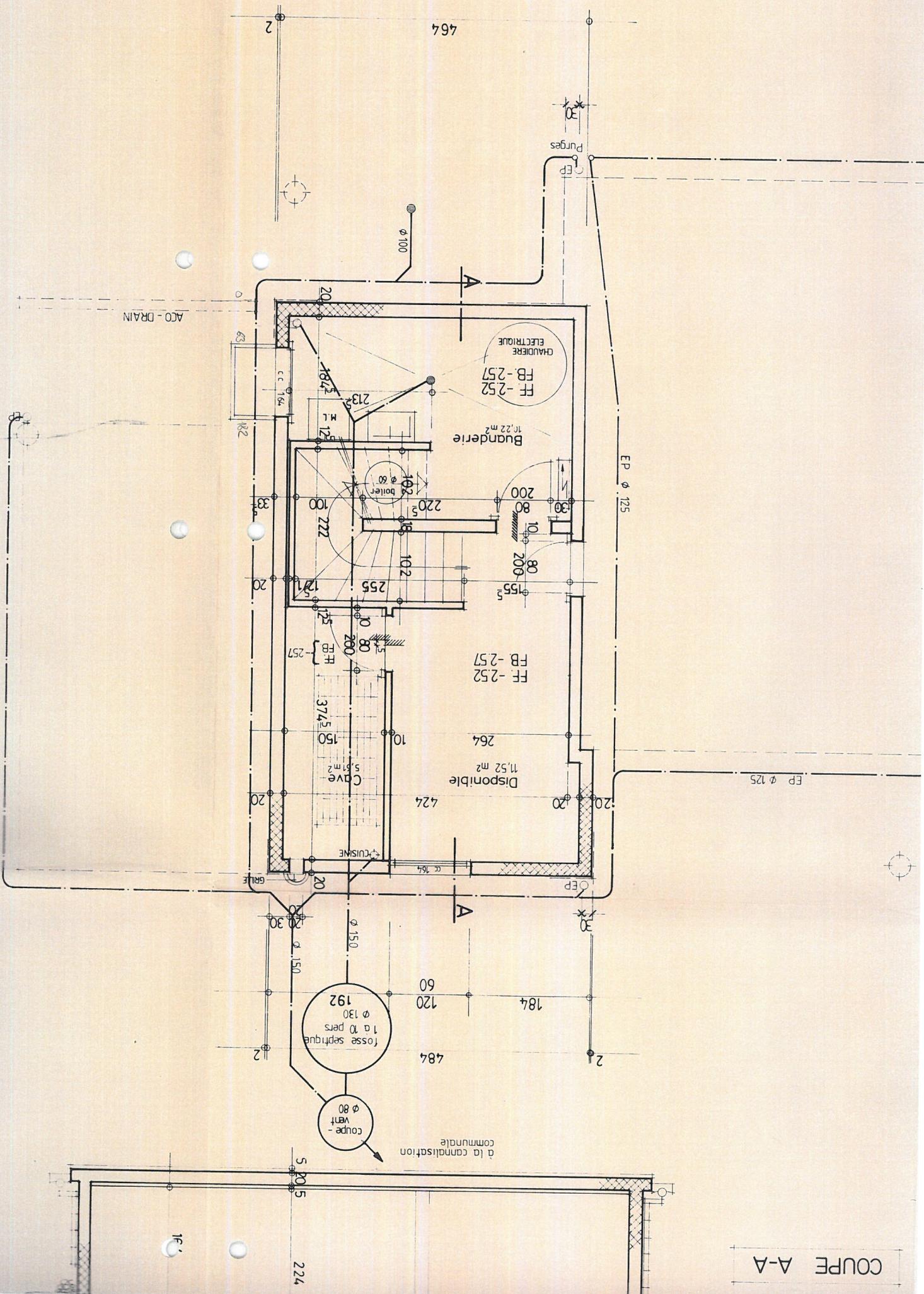


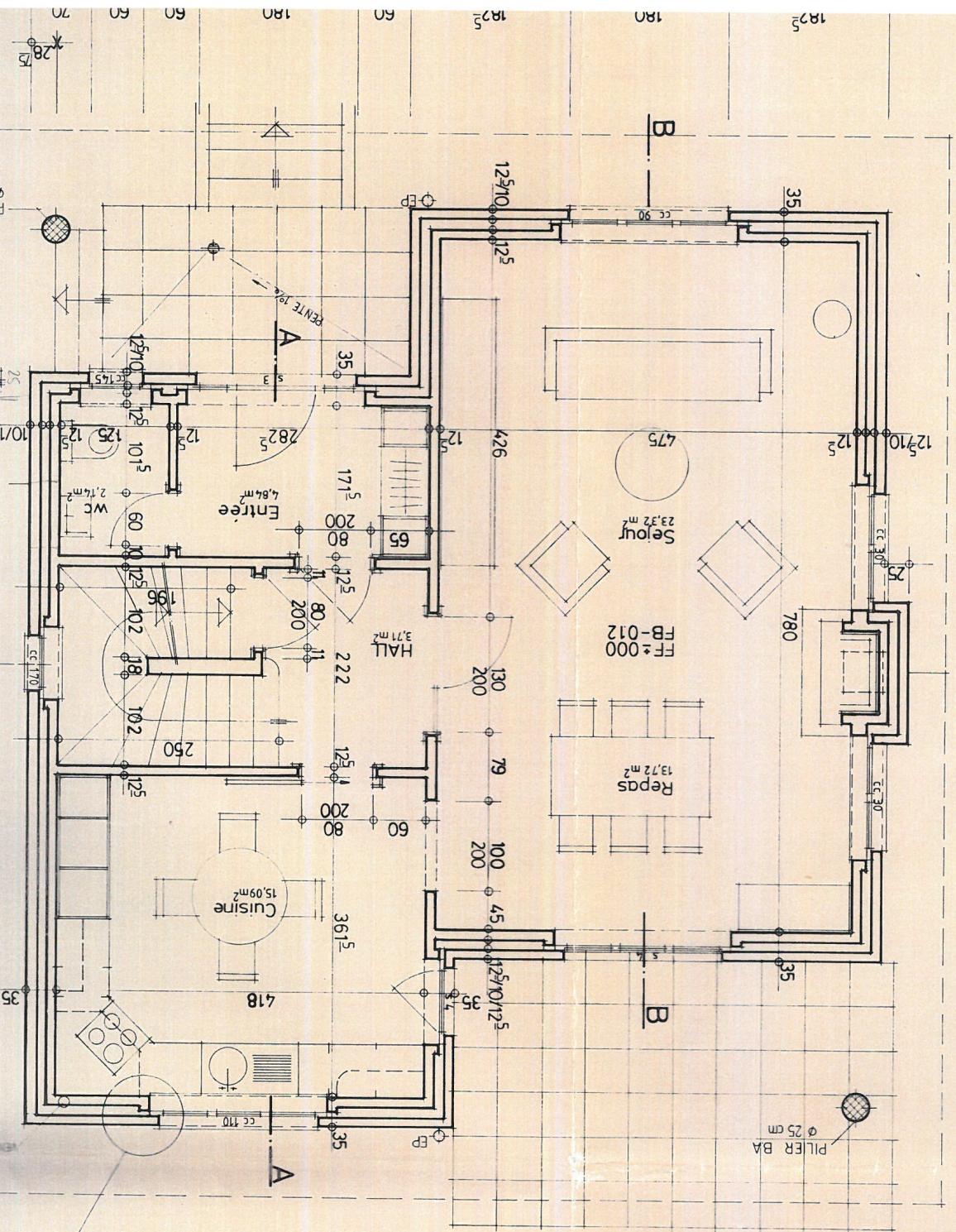
Switzerland | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



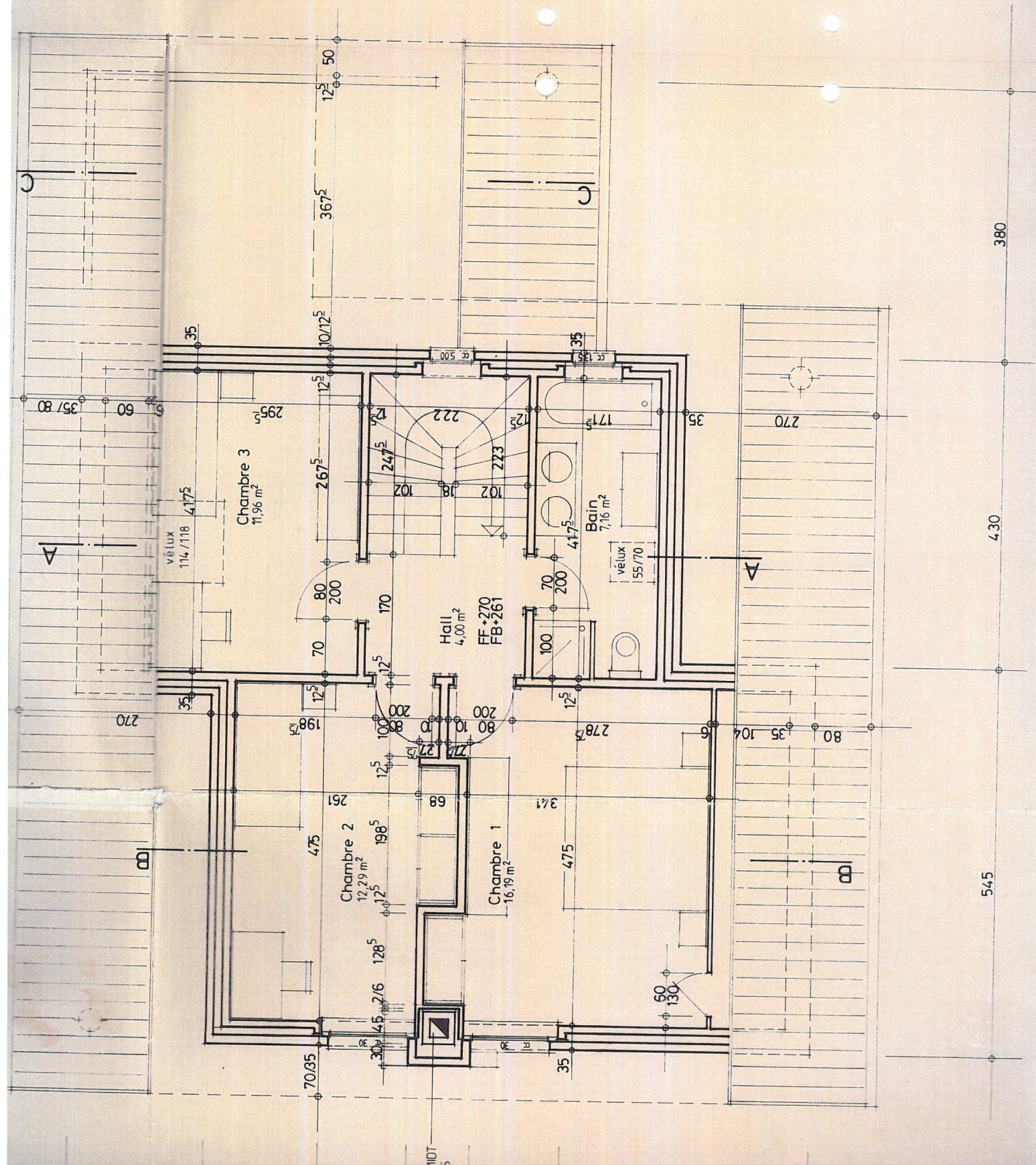
www.switzerland-sothebysrealty.ch

70S - 50S





REZEX - CHAUSSÉE



ETAGE

D'UNE VILLA FAMILIALE

ETAGE, COUPES

03 85
ATELIER D'ARCHITECTURE
VERDON / PACHOUX S.A.

MODIFIÉ LE 6/05/86

1564 DOMDIER

tél: 037/75.17.75

