

LE PÂQUIER-MONTBARRY

OFF-MARKET

Villa Contemporaine avec Vue Panoramique
Exclusive sur les Préalpes

CHF 1'195'000.-

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



4

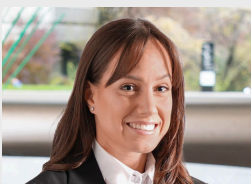


2



~115 m²

n° réf. **045327**



Switzerland | Sotheby's International Realty
Avenue Mon-Repos 22, 1005 Lausanne

Marie Charrière
+41 79 674 00 45
marie.charriere@swsir.ch

Switzerland

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



SITUATION ET DESCRIPTIF

Nichée au cœur du Pâquier, dans l'un des cadres les plus privilégiés de la région de la Gruyère, cette villa contemporaine construite en 2017 offre un environnement de vie exceptionnel face à la Berra, aux Vanils et à la vallée de la Jogne. Un véritable panorama alpin qui accompagne chaque instant du quotidien.

Nichée dans un écrin de verdure et orientée sud-est pour un ensoleillement optimal, la propriété séduit immédiatement par son atmosphère paisible et sa vue dégagée, incluant même le château de Gruyères. L'extérieur s'ouvre sur une terrasse panoramique d'environ 110 m², véritable extension du séjour, idéale pour admirer les montagnes, recevoir ou simplement profiter du calme.

À l'intérieur, la villa offre des volumes impressionnants grâce à son séjour cathédrale ouvert, baigné de

lumière grâce à sa façade vitrée. L'ambiance est chaleureuse, portée par un poêle à bois moderne, un mur en pierre naturelle mis en valeur par un éclairage LED, et une mezzanine qui offre une belle perspective sur les espaces de vie.

La cuisine ouverte haut de gamme, équipée d'un plan de travail en inox brossé et de deux fours dont un steamer, s'intègre parfaitement à l'esthétique contemporaine de la villa et répond aux attentes des amateurs de gastronomie.

La partie nuit accueille deux chambres avec leurs salles de bains privatives, offrant intimité et confort. Une troisième chambre peut être aménagée sur la mezzanine, laissant une réelle flexibilité selon les besoins (bureau, chambre supplémentaire, espace créatif).

www.switzerland-sothebysrealty.ch

Switzerland

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY

Pensée pour un confort optimal et une consommation réduite, la villa bénéficie d'une excellente performance énergétique (CECB). Le coût annuel estimé de l'électricité et de l'eau reste particulièrement bas, renforçant son attractivité.

La propriété est entièrement privée et comprend deux places de stationnement en servitude : l'une couverte et l'autre extérieure équipée d'une borne électrique. Les charges communes sont par ailleurs très faibles. La fibre optique est en cours de raccordement.

Une opportunité rare, idéale pour les amateurs de nature, de modernité et d'efficacité énergétique, dans l'une des communes les plus agréables et avantageuses de la région.

SURFACES

Surface habitable	~ 115 m ²
Surface terrain	~ 198 m ²
Surface jardin	~ 68 m ²
Surface terrasse	~ 110 m ²
Volume	~ 791 m ³

CARACTÉRISTIQUES

Nombre de pièce(s)	4
Nombre de chambre(s)	2
Nombre de sanitaires	2
Nombre de wc	1
Nombre de terrasse(s)	1
Année de construction	2017
Année de rénovation	2025
Type de chauffage	Pompe à chaleur
Eau chaude sanitaire	Pompe à chaleur
Installation chauffage	Sol
Résidence secondaire	Non autorisé
	2
Nombre de place(s) de parc ext.	CHF 40'000.- inclus/-e(s)
Zone de construction	Zone résidentielle à faible densité
Efficacité énergétique	A
Enveloppe du bâtiment	C

ANNEXE(S)

- 1 place de parc extérieure couverte
- 1 place de parc extérieure non couverte avec borne électrique

DISTANCES

Gare	456 m
Transports publics	197 m
Autoroute	1000 m
Ecole primaire	151 m
Ecole secondaire	3659 m
Commerces	1830 m
Poste	1757 m
Banque	2072 m
Hôpital	4000 m

Restaurants	474 m
Parc / Espace vert	1676 m

DISTRIBUTION**Rez-de-chaussée**

- Hall d'entrée avec armoires murales
- WC visiteurs
- Chambre à coucher
- Salle de bains
- Cuisine agencée
- Séjour sublimé par un poêle suédois
- Local chaufferie/buanderie
- Terrasse
- Jardin

1er niveau

- Chambre à coucher
- Salle de bains
- Mezzanine pouvant accueillir un bureau ou un espace polyvalent
- Galletas



CONSTRUCTION

La villa contemporaine, construite en 2017, est en parfait état et repose sur une structure en béton avec briques en terre cuite et isolation périphérique de 20 cm. Ses façades vitrées et grandes baies coulissantes, équipées de double vitrage haute performance, apportent luminosité et confort thermique. Le chauffage au sol est assuré par une pompe à chaleur géothermique, complétée par une installation photovoltaïque de 7,6 kW, garantissant une excellente efficacité énergétique attestée par le certificat CECB. Conçue avec des matériaux durables, la villa offre une construction solide, performante et facile à entretenir, assurant confort et longévité.

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

- Jardin équipé d'un cabanon et d'une serre

ENVIRONNEMENT

- Centre-ville
- Village
- Quartier de villas
- Montagnes
- Commerces
- Banque
- Poste
- Restaurant(s)
- Pharmacie
- Gare
- Gare routière
- Arrêt de bus
- Entrée/sortie autoroute
- Ecole maternelle
- Ecole primaire
- Ecole secondaire
- Piste de ski
- Station de ski
- Piste ski de fond
- Sentiers de randonnée
- Piste cyclable
- Terrain de football
- Salle de spectacle
- Médecin

EXTÉRIEUR

- Terrasse(s)
- Jardin
- Silencieux/tranquille
- Cabanon
- Place(s) de parc couverte(s)
- Parking

INTÉRIEUR

- Sans ascenseur
- Cuisine ouverte
- WC séparés
- Economat
- Réduit
- Armoires encastrées
- Moustiquaire
- Poêle suédois
- Double vitrage
- Lumineux
- Lumière naturelle
- Mezzanine

EQUIPEMENT

- Cuisine équipée
- Cuisine avec îlot
- Lave-linge
- Sèche-linge
- Douche
- Panneaux photovoltaïques
- Fibre optique
- Borne voiture électrique
- Stores électriques

SOL

- Carrelage
- Parquet

ETAT

- Comme neuf

DONNÉES FINANCIÈRES**Prix****CHF 1'195'000.-****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.

EXPOSITION

- Sud
- Est

ENSOLEILLEMENT

- Optimal
- Toute la journée

VUE

- Belle vue
- Dégagée
- Imprenable
- Vue sur la vallée
- Montagnes
- Alpes

STYLE

- Moderne





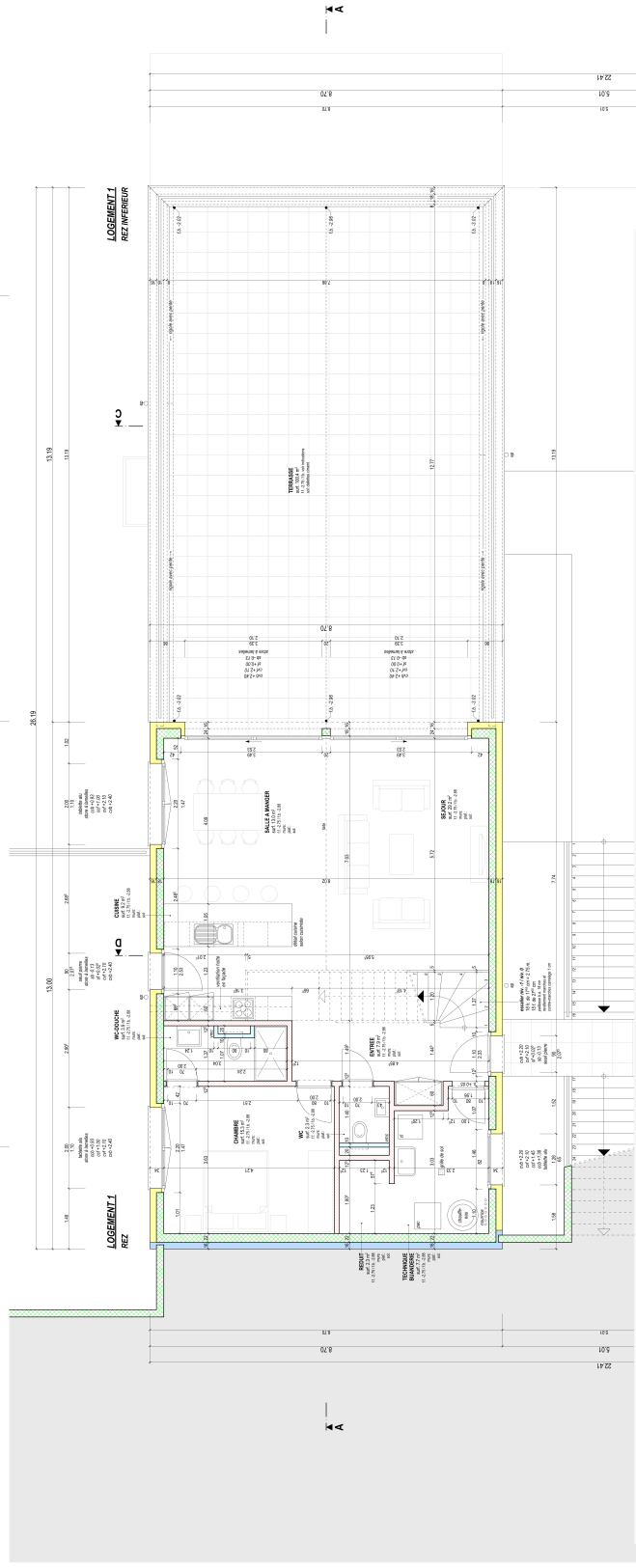


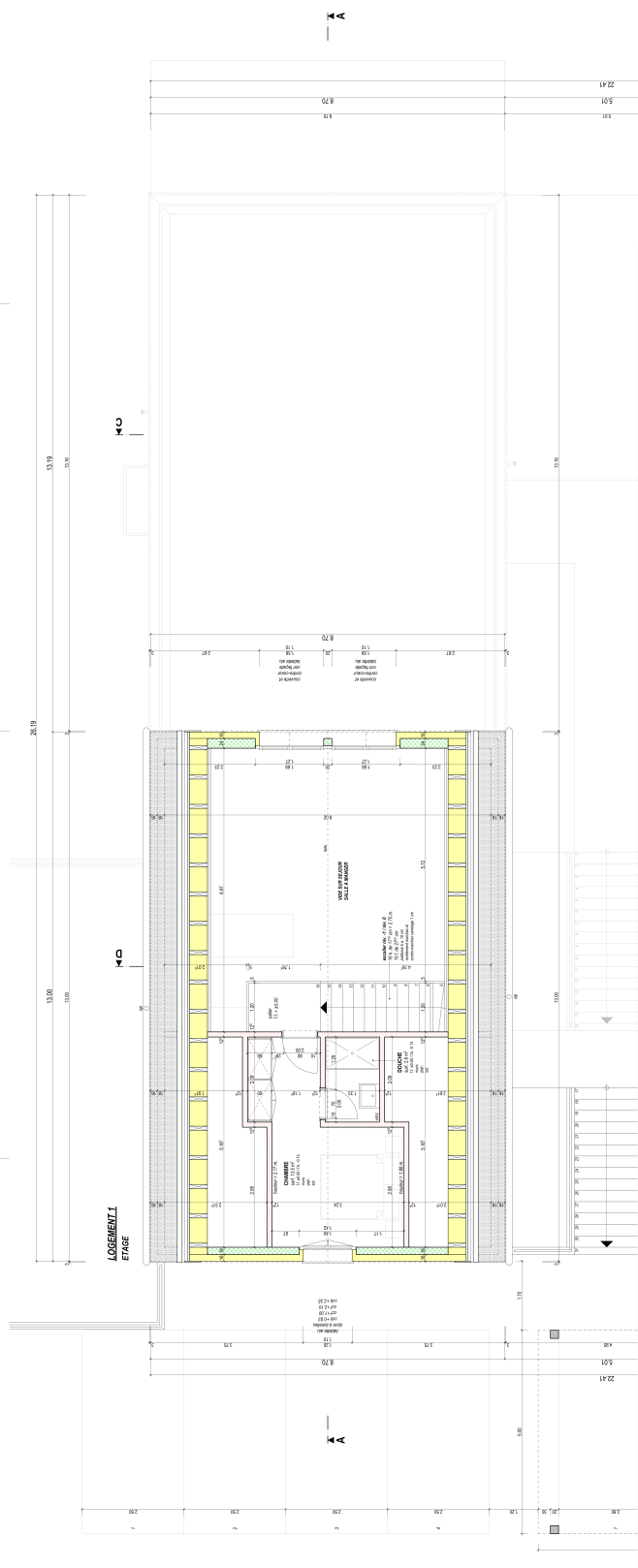












LOGEMENT 1
ETAGE

