



À VENDRE

CH-1724 Le Mouret, Route de la Nesslerla 31

Maison de charme dans un cadre bucolique et paisible

CHF 890'000.-



# Descriptif

## EN EXCLUSIVITÉ

Nichée dans un environnement paisible et verdoyant à **Le Mouret**, cette charmante maison de caractère séduit par son authenticité et son atmosphère chaleureuse. Entourée de nature, elle offre un cadre de vie privilégié, idéal pour les familles ou pour celles et ceux à la recherche de tranquillité, tout en restant à proximité de **Fribourg et de ses commodités**.

## LES ATOUTS EN UN COUP D'OEIL

- Environnement proche de la nature et des sentiers de randonnée
- Cadre idéal pour une vie de famille
- Le Mouret, à proximité de Fribourg
- Transports publics accessibles à proximité
- Écoles et commodités dans la commune
- Nombreux itinéraires propices aux balades à vélo

## SITUATION

La maison se situe à proximité de la ville de Marly et d'un centre commercial.

Les transports publics desservent également la commune du Mouret et ses différents secteurs. Plusieurs lignes de bus relient notamment Le Mouret à Fribourg et aux communes environnantes, offrant une alternative pratique aux déplacements en voiture.

## CONSTRUCTION

Construite en 1996, la maison a subi plusieurs rénovations majeures, notamment celle du toit en 2004.

Une partie des fenêtres ont été changées en 1996 (double vitrage) et en 2015 (triple vitrage).

Le sol et les vitrages de la véranda ont été rénovés en 2018, ainsi que les boiseries et les stores.

La répartition des étages se profile comme suit :

### **REZ :**

- Hall d'entrée
- Cuisine
- Salle à manger
- Salon avec cheminée
- Bureau
- Salle de bain douche et baignoire + WC
- Chaudière / Buanderie

### **1<sup>er</sup> ETAGE :**

- 3 chambres
- Salle de bain avec baignoire + WC

## EXTÉRIEURS

La parcelle qui entoure la maison mesure 609m<sup>2</sup> et

comprend 2 places de parc

Un grand jardin bénéficie d'une agréable vue sur la verdure, créant un cadre bucolique et paisible.

## COMMODITÉS

- 3 minutes en voiture de l'école
- 4 minutes en voiture de restaurants
- 9 min des commodités dans la ville de Marly
- 17 minutes de Fribourg

## LES PLUS

- Situation au calme, dans un cadre verdoyant
- Belle intimité grâce à la végétation environnante
- Jardin agréable, idéal pour profiter des beaux jours
- Environnement naturel propice aux promenades et à la randonnée

## LOISIRS

- Sentiers de randonnée et chemins pédestres au cœur d'un environnement naturel
- Balades à vélo sur les routes et chemins de campagne
- Forêts et espaces naturels propices aux promenades en famille
- Activités sportives et football dans la région
- Nombreuses possibilités de loisirs en plein air toute

l'année

- La Berra et le Cousimbert à proximité pour les amateurs de montagne et de randonnée
- Activités pour les familles et les enfants proposées dans la commune
- Piscines, centres sportifs et activités de loisirs accessibles dans les communes voisines
- Offre culturelle et de loisirs de Fribourg facilement accessible

| Evaluation | De l'enveloppe | Globale | Emissions |
|------------|----------------|---------|-----------|
| A          |                |         |           |
| B          |                |         |           |
| C          |                |         |           |
| D          |                |         |           |
| E          | E              | E       |           |
| F          |                |         |           |
| G          |                |         | G         |

**PLUS DE PHOTOS SUR** [www.synergimmo.ch](http://www.synergimmo.ch)

Vous êtes déjà propriétaire et souhaitez coordonner l'achat de cette maison?

N'hésitez pas à nous demander une estimation offerte. Nous vous rencontrons volontiers pour vous orienter dans les bonnes démarches.

[www.synergimmo.ch](http://www.synergimmo.ch)

## Efficacité énergétique (CECB)

L'étiquette énergétique résulte de l'évaluation de la performance énergétique globale (chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage et autres postes de consommation) et de la performance de l'enveloppe d'un bâtiment.

# Caractéristiques

|                       |                            |                           |                         |
|-----------------------|----------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Disponibilité         | <b>Immédiatement</b>       | Efficacité énergétique    | <b>E</b>                |
| Type                  | <b>Maison individuelle</b> | Enveloppe du bâtiment     | <b>E</b>                |
| Référence             | <b>6207925</b>             | Émissions directes de CO2 | <b>G</b>                |
| Pièces                | <b>7.5</b>                 | Type de chauffage         | <b>Mazout</b>           |
| Chambres              | <b>3</b>                   | Surface habitable         | <b>~ 147 m²</b>         |
| Sanitaires            | <b>2</b>                   | Surface terrain           | <b>~ 790 m²</b>         |
| Année de construction | <b>1996</b>                | Places de parc            | <b>Oui, obligatoire</b> |
| Dernières rénovations | <b>2025</b>                |                           |                         |

|                                 |                      |
|---------------------------------|----------------------|
| Prix de l'objet                 | <b>CHF 890'000.-</b> |
| <b>Nombre de places de parc</b> |                      |
| 2x Extérieur (incl.)            |                      |



# Commodités

## Environnement

- > Village
- > Verdoyant
- > Restaurant(s)
- > Pharmacie
- > Arrêt de bus
- > Aire de jeux
- > Ecole maternelle
- > Ecole primaire
- > Sentiers de randonnée
- > Terrain de football

## Extérieur

- > Terrasse(s)
- > Jardin
- > Silencieux/tranquille
- > Verdure
- > Clôture
- > Pavillon de jardin
- > Cabanon
- > Réduit
- > Parking

## Intérieur

- > Cuisine habitable
- > Véranda
- > Cheminée
- > Lumière naturelle
- > Poutres apparentes
- > Avec cachet
- > Charpente en bois

## Equipement

- > Cuisine équipée
- > Douche
- > Baignoire

## Sol

- > Carrelage
- > Parquet

## Vue

- > Champêtre
- > Ruisseau
- > Jardin
- > Champs
- > Forêt

# Vue extérieure





# Vue intérieure





































# Vue extérieure





# Photo(s)



★★★★★  
Google

**VOUS AVEZ BESOIN DE VENDRE  
VOTRE BIEN POUR ACQUÉRIR  
CELUI-CI ?**

**CONTACTEZ-NOUS !**

contact@synergimmo.ch  
021 691 01 01

NOUS VOUS AIDERONS À TOUT  
COORDONNER DE MANIÈRE  
OPTIMALE

**Bertrand Nicod**  
SPÉCIALISTE EN VALORISATION IMMOBILIÈRE  
Directeur



**SYNERGIMMO** SA  
LA SYNERGIE DE NOS COMPÉTENCES À VOTRE SERVICE



# Vue extérieure





























# Vue intérieure









# Vue extérieure









# Vue intérieure

















































# Vue extérieure









# Vue intérieure





# Contact

## **Synergimmo SA**

Route du Verney 4  
1070 Puidoux

Tél.: +41 21 691 01 01  
[contact@synergimmo.ch](mailto:contact@synergimmo.ch)  
[www.synergimmo.ch](http://www.synergimmo.ch)

## Notes

---

---

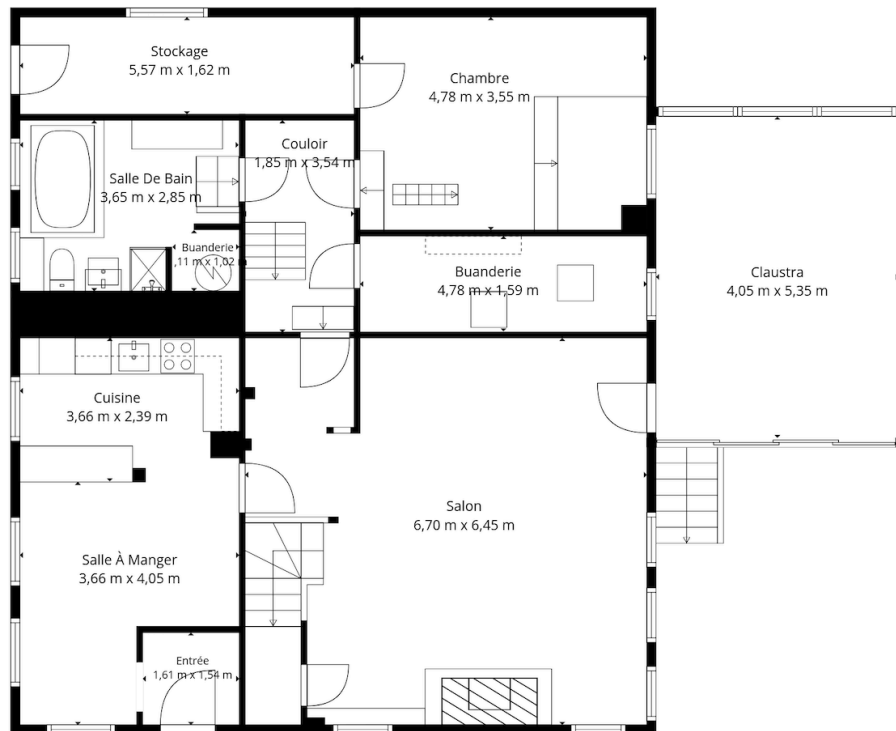
---

---

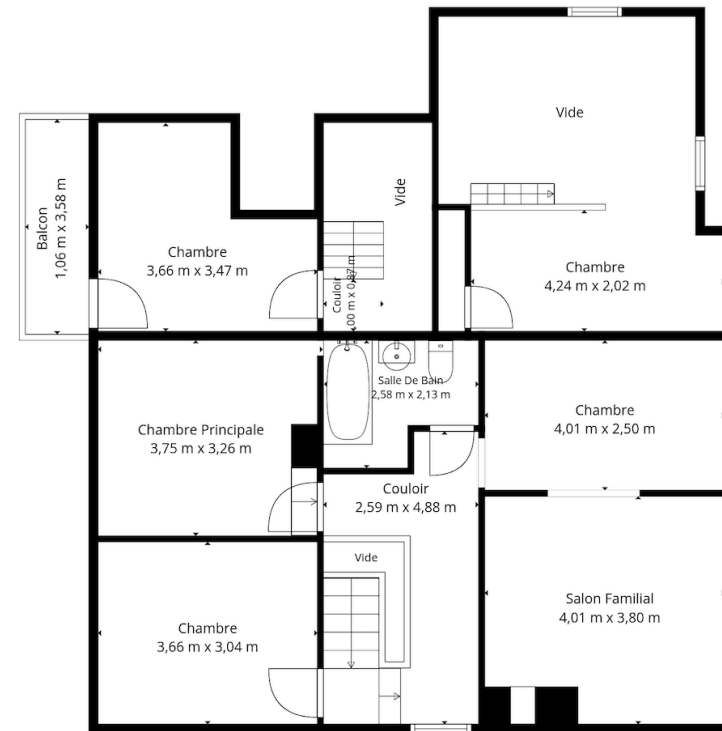
---

---

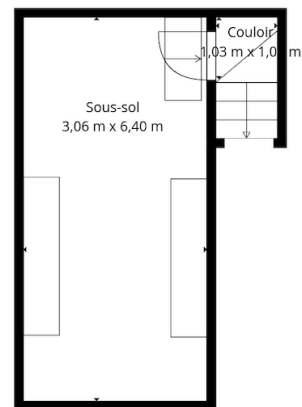




Rez-de-chaussée



1er Étage



Sous-sol