

## SPACIEUSE MAISON INDIVIDUELLE 5½ PIÈCES, CADRE PAISIBLE EN IMPASSE

CHF 3'100.- / mois + ch.

CH-1633 Marsens, Rte de la Croix 41



### Descriptif

Située dans un environnement recherché, cette propriété bénéficie d'une excellente accessibilité aux commodités tout en offrant un cadre de vie calme et agréable.

Idéale pour une famille, cette maison à demi-niveaux séduit par ses espaces généreux et fonctionnels, intelligemment répartis afin d'offrir confort, fluidité et intimité au quotidien. Son jardin privatif constitue un véritable atout, proposant un espace sécurisé et convivial pour les enfants, ainsi qu'un lieu privilégié pour profiter de moments de détente en extérieur.

La situation en impasse garantit une tranquillité appréciable, tandis que la proximité des écoles, commerces et transports facilite l'organisation familiale.

Cette maison réunit ainsi harmonieusement qualité de vie, confort et emplacement recherché.

### Caractéristiques

Référence : 1633-Croix 41

Type : Maison individuelle

Nombre d'étage(s) : 3

Nombre de pièce(s) : 5.5

Nombre de chambre(s) : 4

Nombre de sanitaires : 2

Surface terrain : ~ 689 m<sup>2</sup>

Surface totale : ~ 175 m<sup>2</sup>

Type de chauffage : Mazout

Charges : Non comprises

Disponibilité : 01.07.2026

Nombre de place(s) de parc ext. : 3  
inclus/-e(s)

### SITUATION

#### à deux pas

- centre du village
- école enfantine et primaire
- administration communale

- arrêt de bus

**à 2-3 min. en voiture**

- Riaz  
- restaurants

**à 5-7 min. en voiture**

- Bulle  
- centre d'achats  
- magasins  
- cycle d'orientation

**SOUS-SOL**

**Dégagement** d'env. 1.50 m<sup>2</sup>

**Buanderie** d'env. 6.00 m<sup>2</sup> comprenant :

- lave et sèche-linge  
- évier avec eau chaude et froide

**Cave** d'env. 7.20 m<sup>2</sup> en enfilade avec la buanderie

**Local technique** d'env. 9.00 m<sup>2</sup> en enfilade avec la buanderie, comprenant :

- citerne à mazout, 2'000 litres  
- chaudière  
- adoucisseur d'eau

**Réduit** d'env. 2.50 m<sup>2</sup>

**Disponible** d'env. 18.00 m<sup>2</sup> bénéficiant d'un accès indépendant côté Est de la propriété

**REZ-INFERIEUR**

**Séjour** d'env. 23.50 m<sup>2</sup>, doté d'un poêle, avec sorties directes sur le jardin d'agrément et les deux terrasses exposées Est et Sud/Ouest

**REZ-DE-CHAUSSE**

**Hall d'entrée** d'env. 3.15 m<sup>2</sup> avec armoire mural fixe

**WC séparés** d'env. 2.50 m<sup>2</sup> avec lavabo

**Cuisine / Coin à manger** d'env. 15.00 m<sup>2</sup> équipée d'un bar, avec sortie sur la terrasse Ouest, comprenant :

- 4 plaques vitroceram  
- hotte de ventilation décorative  
- four en hauteur  
- four combi en hauteur  
- réfrigérateur

- lave-vaisselle
- nombreux rangement

**Bureau / Chambre n° 4** d'env. 13.60 m<sup>2</sup>

## REZ-SUPERIEUR

**Chambre n° 3** d'env. 12.00 m<sup>2</sup> équipée d'armoires doubles intégrées

## ETAGE

**Hall de distribution / Dégagement** d'env. 3.00 m<sup>2</sup>

**Chambre n° 1 / Chambre parentale** d'env. 19.50 m<sup>2</sup> avec dressing

**Chambre n° 2** d'env. 14.00 m<sup>2</sup> équipée d'armoires doubles intégrées

**Salle d'eau** d'env. 8.00 m<sup>2</sup>, comprenant :

- baignoire
- douche
- lavabo avec meuble de rangement et pharmacie
- WC

## AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Les espaces extérieurs soignés offrent un cadre de vie agréable.

3 terrasses orientées Est, Sud/Ouest et Ouest permettent de profiter du soleil à toute heure de la journée. La terrasse Sud/Ouest, partiellement abritée, constitue un espace confortable, idéal pour les repas en extérieur ou des moments de détente.

Le jardin, joliment aménagé, crée une atmosphère conviviale et intime, parfaite pour se détendre ou recevoir des invités.

Un cabanon de jardin est également présent, offrant un espace pratique pour le rangement de l'outillage.

La propriété dispose de 2 à 3 places de parc extérieures et d'une place couverte.

## PARTICULARITES / INFORMATIONS

**Loyer mensuel**

Fr. 3'100.--

Les charges liées à la maison ne sont pas incluses dans le loyer mensuel. Elles sont à la charge du locataire et varient en fonction de l'utilisation du bien (chauffage, eau, électricité, etc).

**Disponibilité**

A convenir

**Travaux 2026**

Rénovation de la salle de bains de l'étage

Ponçage et imprégnation du parquet

**Dossier de location**

Ce dossier ne constitue pas un document contractuel. Les indications qu'il renferme, bien que contrôlées avec soin, sont données sans engagement et sous réserve de vente ou de modification entre-temps.

**Contact visite**

Département de location

E-mail : location@sallin-immobilier.ch