

VILLARS-SUR-GLÂNE

Switzerland

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY

Sommaire

Villars-sur-Glâne	2
Situation & accessibilité	4
Le 111	8
Architecture	10
Plans	16
Intervenants	32

Villars-sur-Glâne

Villars-sur-Glâne, la renommée

Agréablement située en pleine nature – où la Sarine et la Glâne se donnent rendez-vous – la commune de Villars-sur-Glâne jouit de tous les avantages de sa grande voisine urbaine; Fribourg. De par son cadre incroyablement verdoyant et calme et de son placement central, Villars-sur-Glâne fût pendant longtemps une commune agricole de grande importance, avant que ses nombreux attraits, en plus de ses coteaux orientés sud-est, n'en fassent une commune résidentielle idéale pour ceux qui souhaitent profiter des charmes de la ville, tout en se mettant au vert. Cette situation privilégiée tient un rôle important dans son beau développement, outre les particuliers, beaucoup d'entreprises se sont laissées séduire par cette commune, aussi paisible qu'accueillante, où il fait bon vivre et qui dispose en plus d'un taux d'imposition parmi les plus bas du canton.

Un équilibre parfait

Villars-sur-Glâne propose aujourd'hui à ses plus de 12'000 habitantes et habitants un parfait équilibre entre le calme de la nature qui l'entoure et une vie urbaine dynamique, animée par de multiples sociétés sportives (telles le FC Villars, Villars Basket, ...), une belle offre culturelle locale (le théâtre Nuithonie et sa programmation saluée, la salle de concert Fri-Son qui est proche...) et une belle diversité de loisirs (centre sportif du Platy, balades en forêt, Urban golf, jardin botanique...). Multitudes de quartiers accueillants, transports, bibliothèque, petits commerces, grandes surfaces et centres commerciaux ou encore hôpitaux, la commune dispose de toutes les commodités, ainsi que de ses propres écoles jusqu'à la 8H. Pour la suite du parcours scolaire, elle bénéficie du large choix de collèges et d'écoles supérieures et professionnelles de Fribourg, ville universitaire réputée.



Situation idéale
entre ville et nature
offrant toutes les commodités

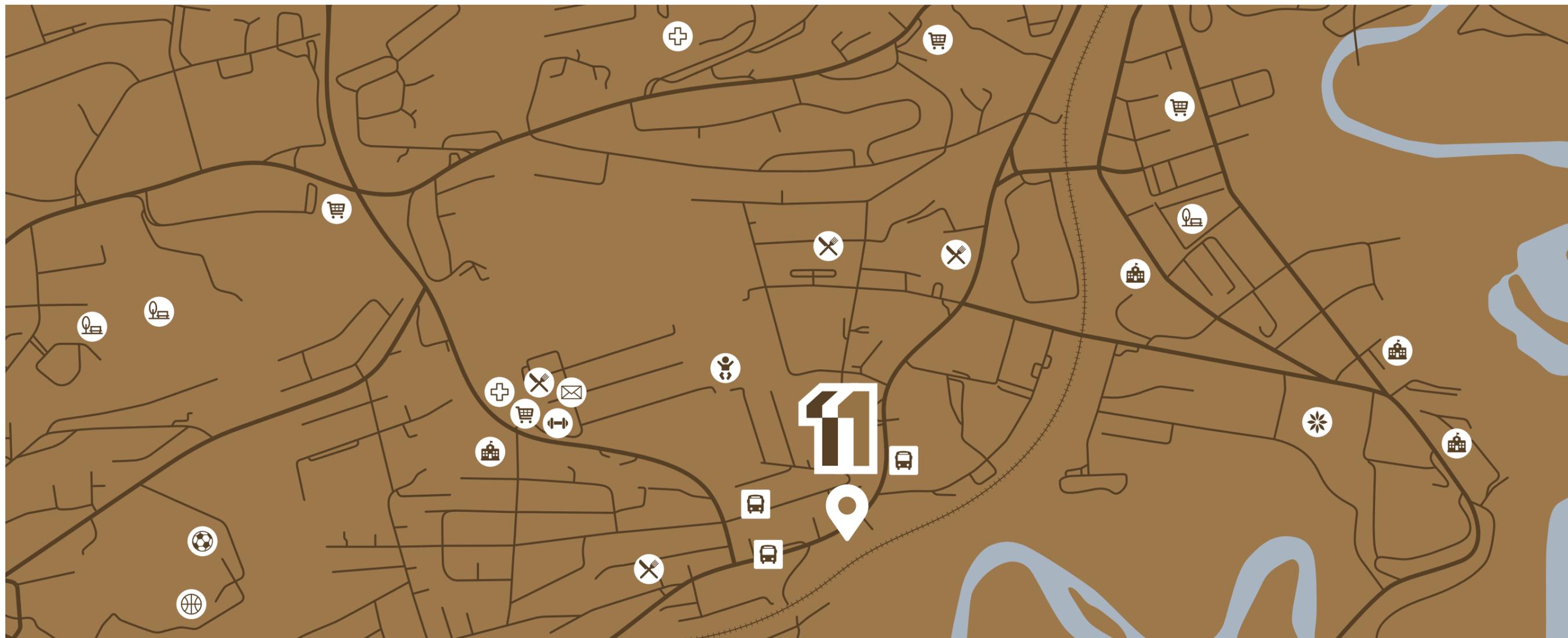


Qualité de vie avec un grand
nombre d'activités sportives,
culturelles et de loisirs



Taux d'imposition communal
très attractif





Situation & accessibilité

Être au bon endroit

Outre sa nature omniprésente et son calme, le deuxième grand avantage de la commune de Villars-sur-Glâne est évidemment son placement idéal et avantageux, à la limite de la très animée Fribourg. Villars-sur-Glâne peut proposer tout ce dont sa grande ville voisine dispose en termes d'offres culturelles, de commerces de toutes tailles, de services, de transports, d'activités et de loisirs. Et tout cela à distance de marche! L'orientation sud du bâtiment lui confère aussi une vue dégagée et un ensoleillement d'exception qui séduit immédiatement, ce qui fait de cet emplacement un lieu de vie très prisé et apprécié.

A deux pas, ou presque, de tout!

Stratégiquement situé sur l'axe d'importance que représente la route de la Glâne, le 111 permet de rejoindre rapidement et facilement n'importe quelle destination. Dotée de sa piste de mobilité douce Transagglo, desservie par l'autoroute A12, traversée par trois routes cantonales et une ligne de train, la commune est bien couverte par les CFF et les TPF, rendant des villes comme Berne, Bulle ou Lausanne faciles d'accès. Le bâtiment se trouve d'ailleurs à moins d'une minute à pied de l'arrêt de bus. Commodités, commerces, loisirs, écoles, stade et centre sportif, vous trouverez tout à deux pas de chez vous. Et selon vos envies, vous pourrez vous retrouver, en un clin d'œil, en pleine nature, pour une balade, sur les magnifiques sentiers forestiers environnants.

	Autoroute: 3 min	Fribourg: 3 min	Berne: 30 min
	Fribourg: 5 min	Berne: 40 min	Lausanne: 60 min
	Gare de Villars: 8 min	Commerces: 5 min	Gare de Fribourg: 7 min
	Commerces: 10 min	Ecoles: 10 min	Bus: 1 min



Le 111

La vue et la lumière comme porte-bonheur

Idéalement placé, avec son superbe panorama sur les Préalpes et la verdure, idéalement pensé, tant pour les couples, les familles que les retraités, le 111 porte très bien son nom (le nombre 111 étant considéré comme un porte-bonheur). C'est un choix idéal pour un projet neuf d'habitation et un nouveau lieu de vie. Ce bel immeuble de 8 étages propose 27 appartements, allant du 2,5 au 5,5 pièces, avec des surfaces habitables de 75 m² à 124 m².

Conçu pour répondre à vos aspirations en matière de confort urbain, d'espace et de qualité de vie, chaque appartement est moderne, spacieux et offre une belle luminosité. Le projet 111 privilégie les volumes ouverts comme les cuisines mais aussi la lumière et la vue, avec de grandes baies vitrées donnant accès à de larges terrasses et balcons, qui sont ici mis au service du magnifique dégagement extérieur.

Une intégration architecturale moderne, consciente et réussie

Le 111 est un projet architectural contemporain d'exception de par l'efficacité et la cohérence de son implantation, idéale sur un terrain en pente. Une topographie intégrée dans l'esthétisme du bâtiment qui présente ainsi des différences de niveau, si vous le regardez de face, de côté ou de dos, le bâtiment ne présentera – à première vue – pas le même nombre d'étages (3 coté route, 8 coté bois). Cette conscience de la nature est omniprésente dans le 111, qui accorde une importance particulière à l'écologie, à l'environnement ainsi qu'au développement durable. Des fondamentaux, illustrés ici par l'installation de la toiture végétalisée avec panneaux photovoltaïques et le chauffage, assuré par une pompe à chaleur géothermique.

Tous les logements du projet participent au regroupement de consommation propre. Ceci afin de garantir une facture annuelle inférieure aux prix habituels et d'assurer une fourniture d'énergie en tout temps.



27 appartements,
de 2.5 à 5.5 pièces avec
des surfaces habitables
de 75 à 124 m²



Orientation sud
avec un magnifique dégagement
sur les Préalpes et
la nature environnante



Toiture végétalisée,
panneaux photovoltaïques et
pompe à chaleur géothermique



Architecture

La qualité et l'élégance

L'immeuble étant si bien intégré dans son environnement vert, les 27 appartements du 111 se devaient d'illustrer l'exigence durable du projet par le choix des matériaux de construction, ici tous pensés pour répondre aux normes actuelles. Un souci du détail, de la qualité et de l'esthétisme qui se retrouve dans l'architecture moderne du bâtiment, ainsi que dans le choix des couleurs de ses façades, aussi élégantes qu'harmonieuses. À l'intérieur, des parquets en bois naturel apportent de l'authenticité et de la chaleur aux lumineuses chambres et pièces à vivre. Le carrelage en grès cérame, lui, sublime les salles d'eau, les cuisines et les balcons/terrasses, tout en leur apportant un aspect naturel et un rendu de qualité.



Matériaux de construction de qualité supérieure

Un lieu de vie adapté aux besoins d'aujourd'hui

Au 111, tout est adapté aux besoins de la vie moderne. Le parking souterrain offre la possibilité d'installation de bornes électriques pour la recharge de véhicule. Pour les grandes chaleurs estivales, désormais plus fréquentes, le 111 est équipé d'un système de géocooling. Une technique de rafraîchissement qui utilise la fraîcheur constante et naturelle des sous-sols, pour la faire circuler dans l'immeuble, ceci afin d'améliorer votre confort en été. Les balcons sont également équipés de parois coulissantes en tôle alvéolée micro perforée, afin de créer des zones d'ombres. Un agréable sentiment de fraîcheur et de confort que l'on retrouve aussi dans la création d'espaces communs extérieurs verts et conviviaux.



Parking souterrain avec possibilité d'installer une borne de recharge électrique





Aménagements extérieurs

Une place de jeux bien pensée

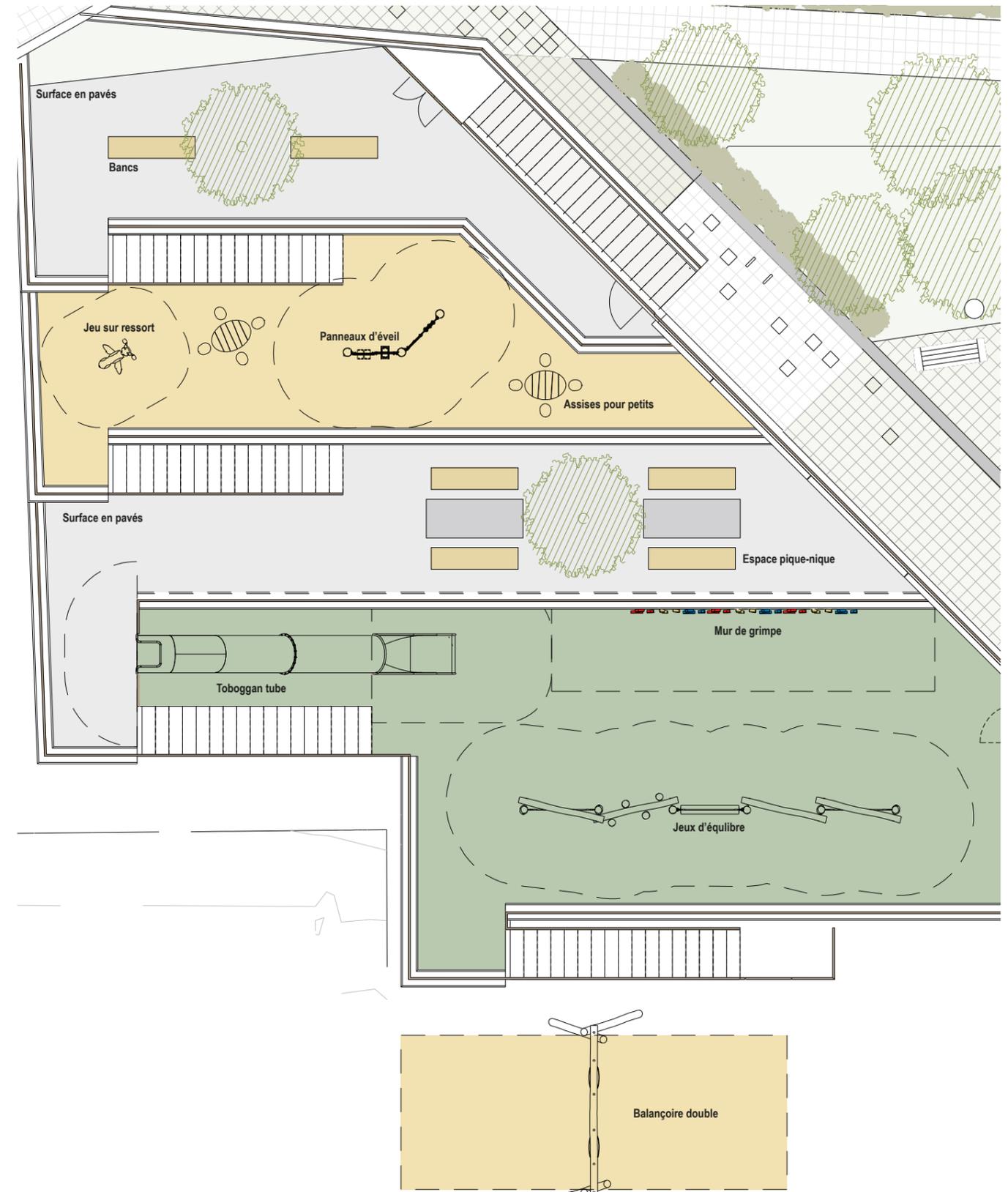
Idéalement intégrée dans son environnement, la place de jeux est implantée de manière à épouser la topographie de la parcelle. Positionné sur 5 niveaux, l'espace permet non seulement d'optimiser l'espace à disposition mais aussi de séparer les différentes zones. Un étage avec une balançoire pour tout âge, un autre avec un toboggan, un jeu d'équilibre et un mur de grimpe, et une zone pour les plus petits. Ces espaces sont séparés par des étages équipés de bancs et de zones pique-niques. Située en retrait du bâtiment, la place de jeux n'apportera pas de nuisance pour les copropriétaires et sera un bel espace de partage et de rencontre.

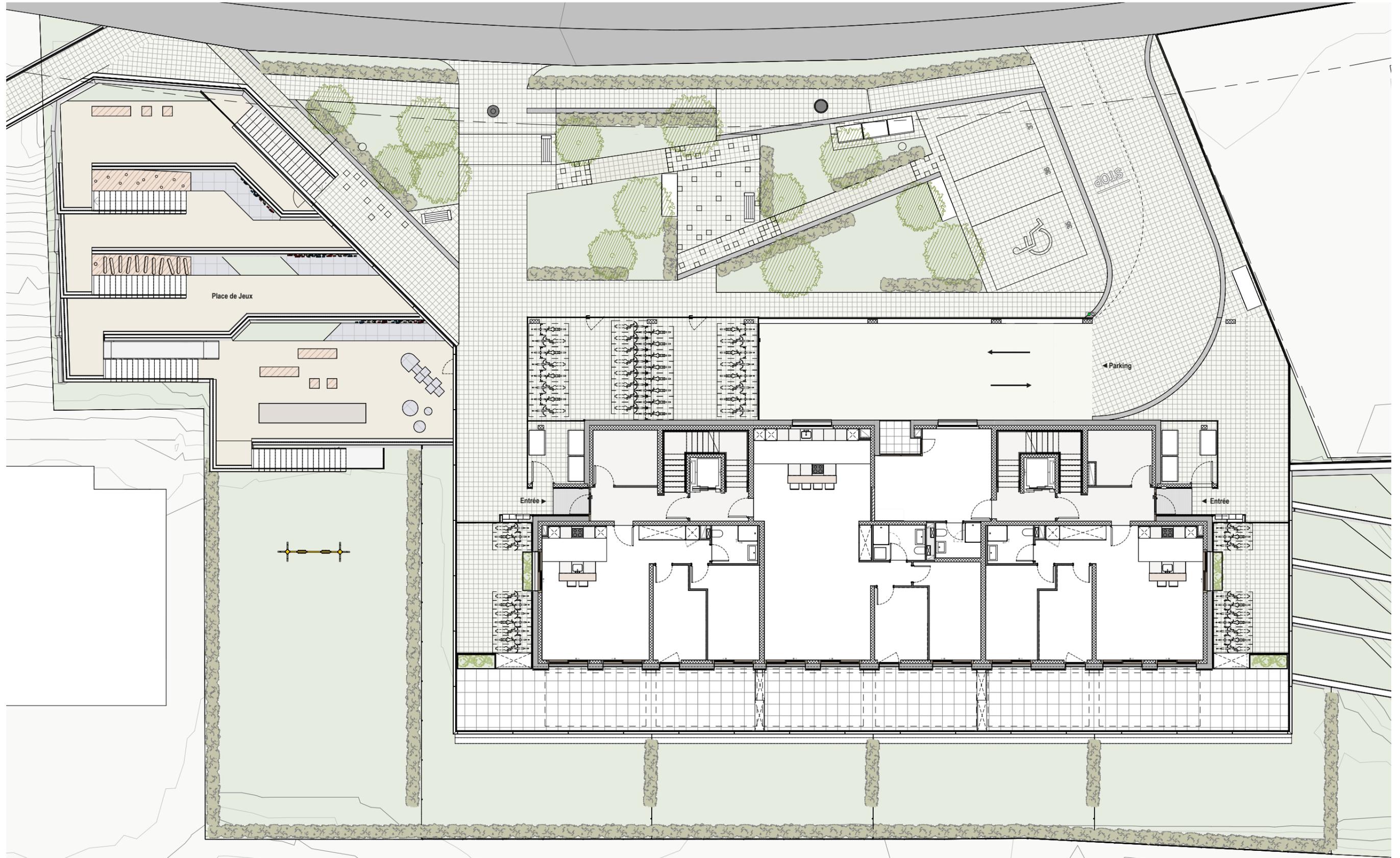


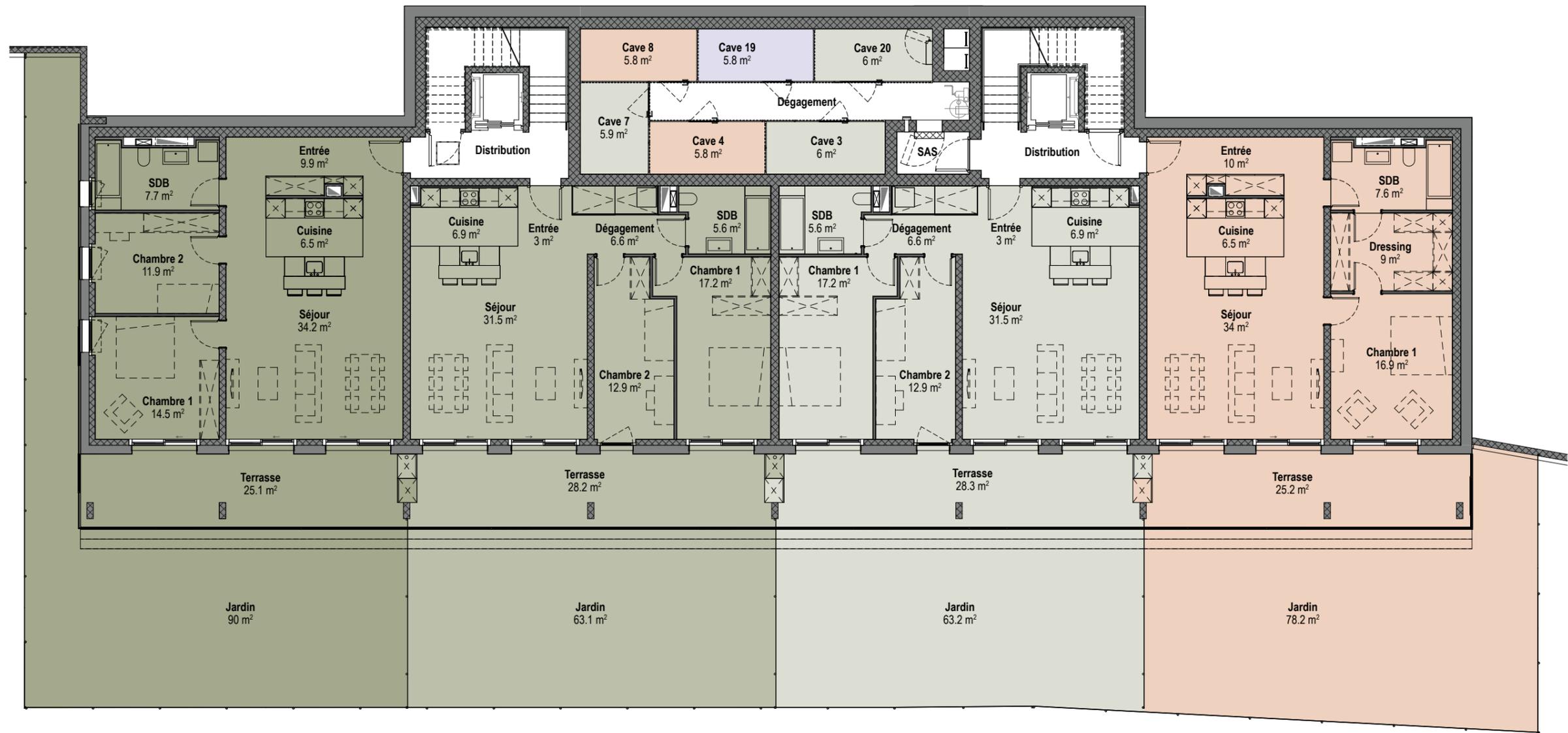
Projet idéalement intégré dans son environnement



Extérieurs aménagés avec parking à vélo, espaces de rencontres et aires de jeux







Lot 1
86.6 m²

Lot 2
85.4 m²

Lot 3
85.2 m²

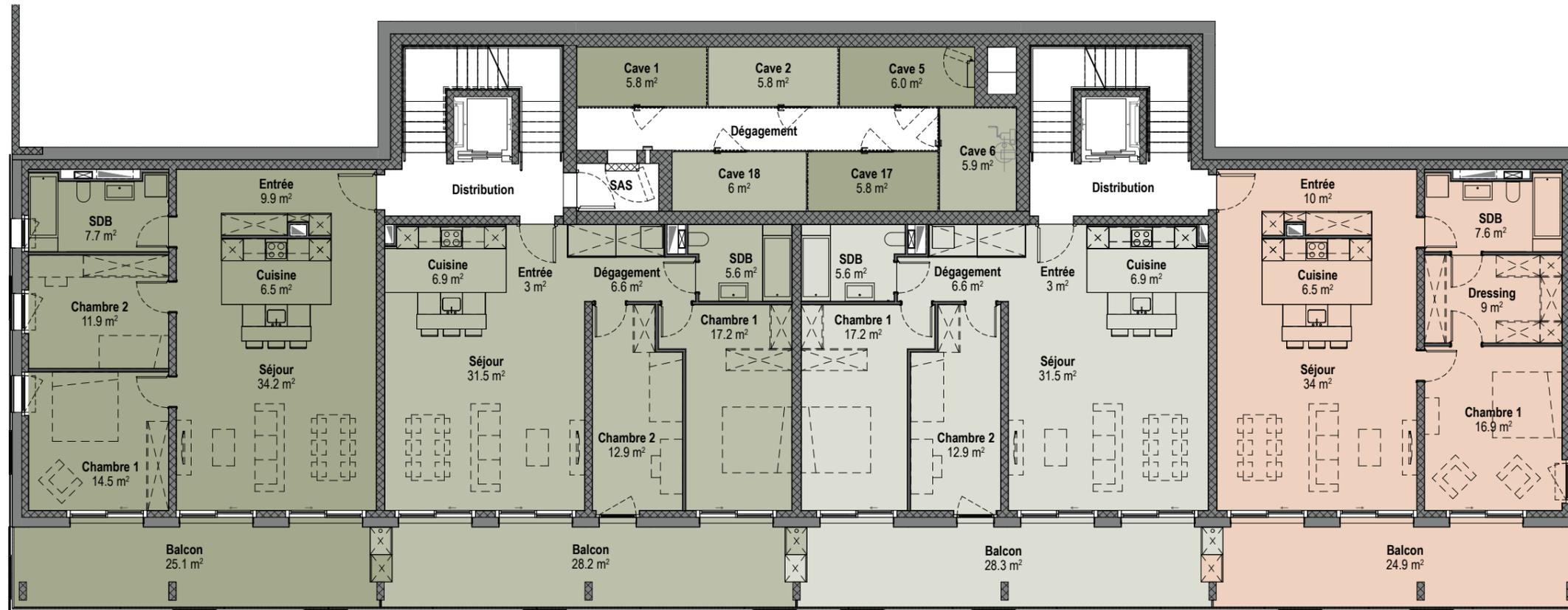
Lot 4
85.6 m²



Sud

Lot	Orient.	Nombre de pièces	Surface habitable	Terrasse	Jardin	Surface pondérée
1	SO	3.5	86.6 m ²	25.1 m ²	90 m ²	104 m ²
2	S	3.5	85.4 m ²	28.2 m ²	63.1 m ²	101.1 m ²
3	S	3.5	85.2 m ²	28.3 m ²	63.2 m ²	101 m ²
4	SE	2.5	85.6 m ²	25.2 m ²	78.2 m ²	101.8 m ²

Les surfaces des lots sont comprises à l'intérieur des murs bruts des façades & séparations entre appartements / cage d'escalier / ascenseur. Les terrasses sont comptées pour 1/3, les balcons pour 1/2, les jardins pour 1/10.



Lot 5
86.6 m²

Lot 6
85.4 m²

Lot 7
85.2 m²

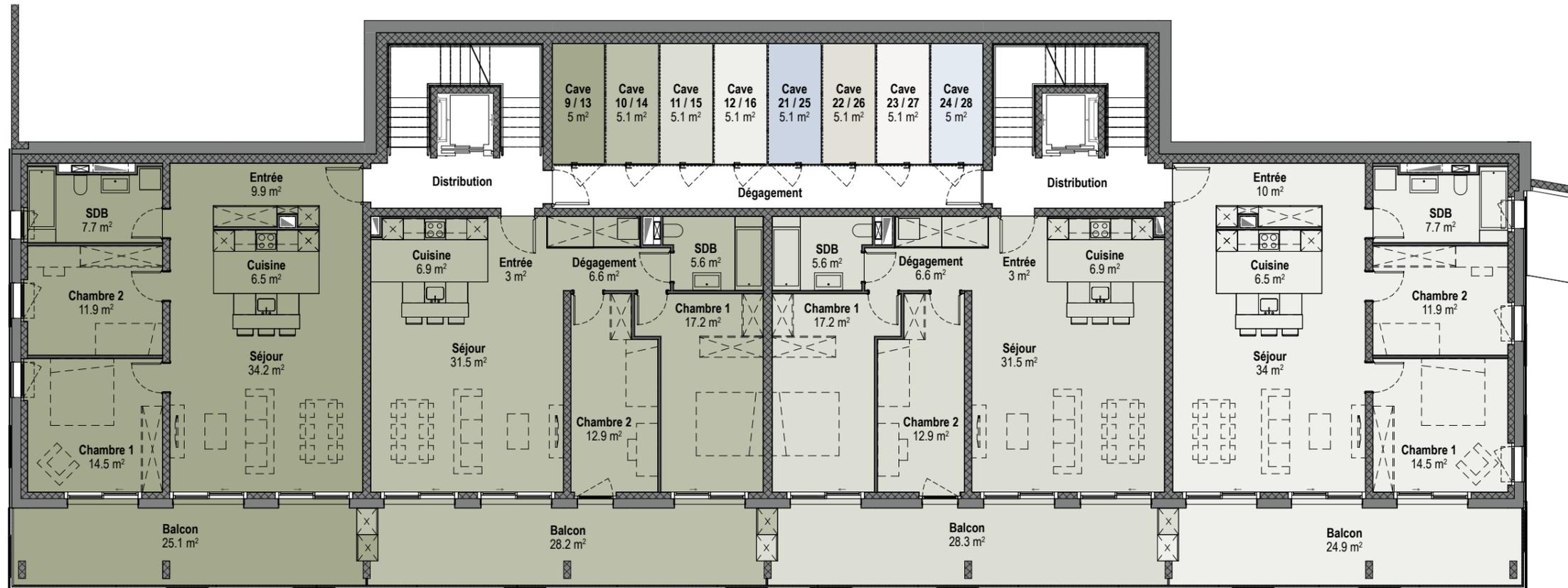
Lot 8
85.7 m²



Sud

Lot	Orient.	Nombre de pièces	Surface habitable	Balcon	Surface pondérée
5	SO	3.5	86.6 m ²	25.1 m ²	99.2 m ²
6	S	3.5	85.4 m ²	28.2 m ²	99.5 m ²
7	S	3.5	85.2 m ²	28.3 m ²	99.4 m ²
8	SE	2.5	85.7 m ²	24.9 m ²	98.2 m ²

Les surfaces des lots sont comprises à l'intérieur des murs bruts des façades & séparations entre appartements / cage d'escalier / ascenseur.
Les terrasses sont comptées pour 1/3, les balcons pour 1/2.



Lot
9 / 13
86.6 m²

Lot
10 / 14
85.4 m²

Lot
11 / 15
85.2 m²

Lot
12 / 16
86.4 m²

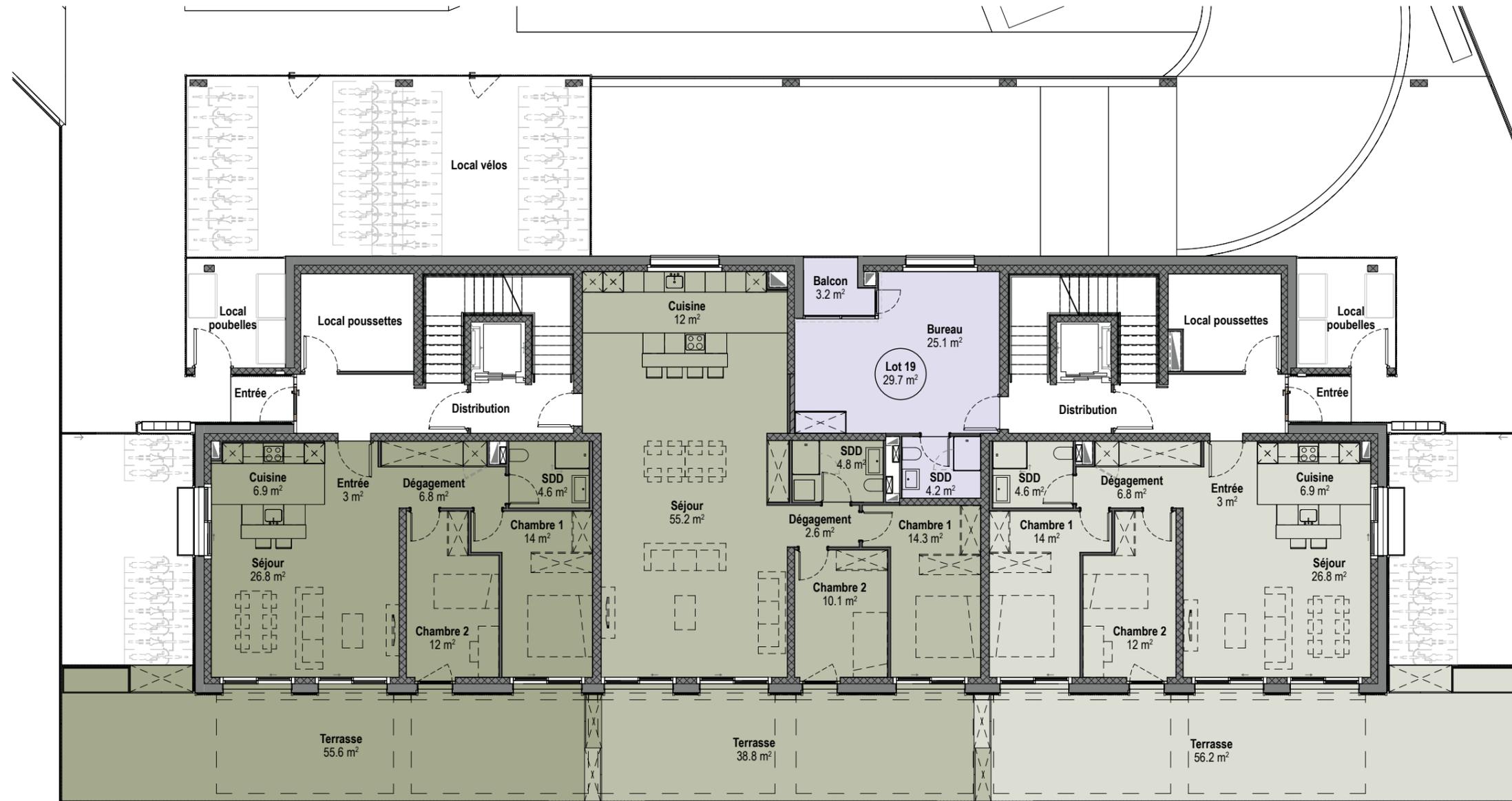


Sud

Lot	Orient.	Nombre de pièces	Surface habitable	Balcon	Surface pondérée
9 / 13	SO	3.5	86.6 m ²	25.1 m ²	99.2 m ²
10 / 14	S	3.5	85.4 m ²	28.2 m ²	99.5 m ²
11 / 15	S	3.5	85.2 m ²	28.3 m ²	99.4 m ²
12 / 16	SE	3.5	86.4 m ²	24.9 m ²	98.9 m ²

Les surfaces des lots sont comprises à l'intérieur des murs bruts des façades & séparations entre appartements / cage d'escalier / ascenseur.
Les terrasses sont comptées pour 1/3, les balcons pour 1/2.

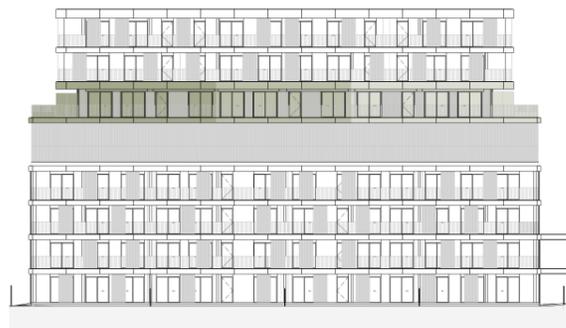




Lot 17
75.8 m²

Lot 18
100.6 m²

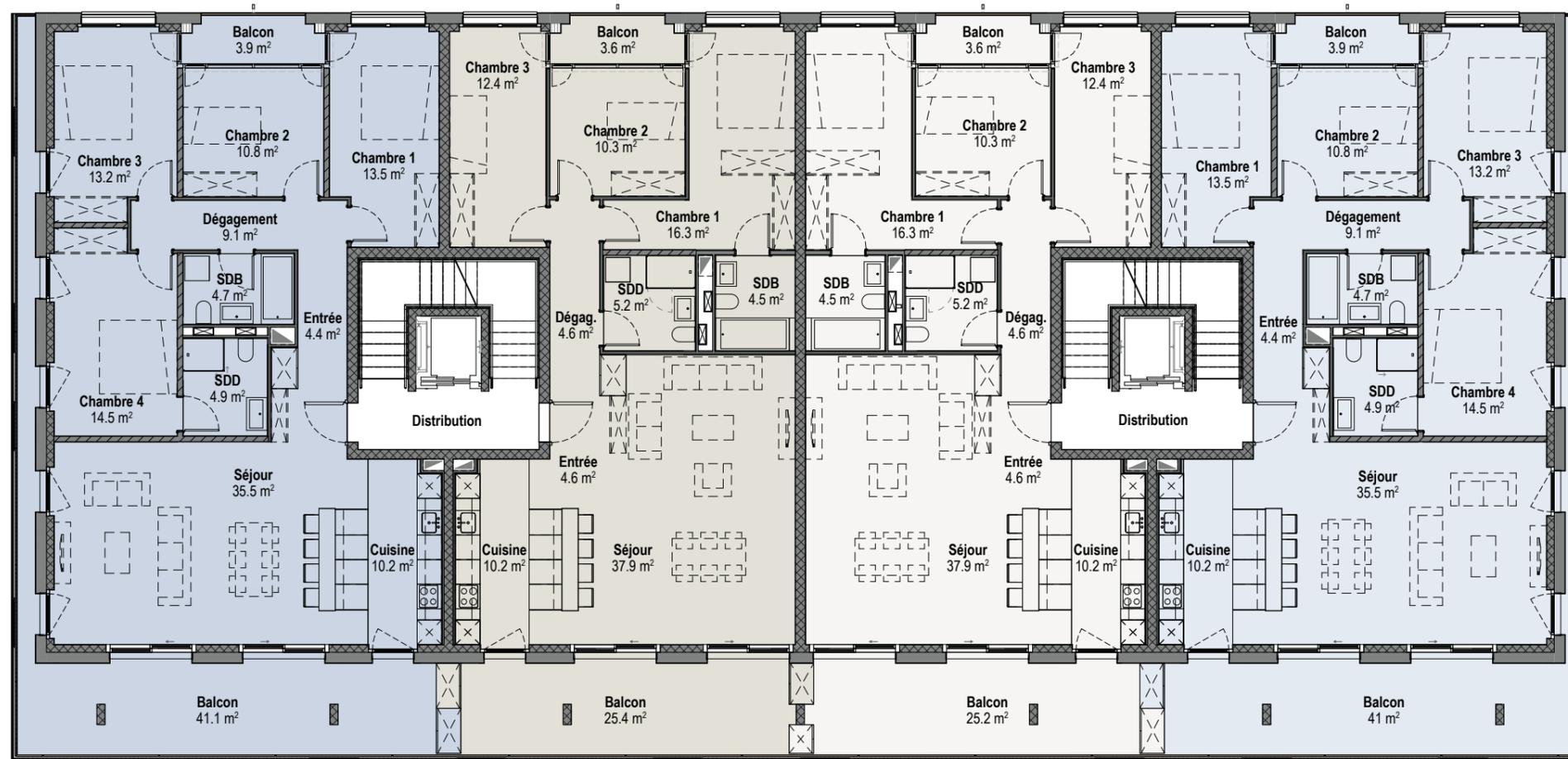
Lot 20
75.8 m²



Sud

Lot	Orient.	Nombre de pièces	Surface habitable	Terrasse / Balcon	Surface pondérée
17	SO	3.5	75.8 m ²	55.6 m ²	94.3 m ²
18	SE	3.5	100.6 m ²	38.8 m ²	113.5 m ²
19	N	Bureau	29.7 m ²	3.2 m ²	31.3 m ²
20	S	3.5	75.8 m ²	56.2 m ²	94.5 m ²

Les surfaces des lots sont comprises à l'intérieur des murs bruts des façades & séparations entre appartements / cage d'escalier / ascenseur.
Les terrasses sont comptées pour 1/3, les balcons pour 1/2.



Lot
21 / 25
124 m²

Lot
22 / 26
109 m²

Lot
23 / 27
109 m²

Lot
24 / 28
124 m²



Sud

Lot	Orient.	Nombre de pièces	Surface habitable	Balcon	Surface pondérée
21 / 25	SO	5.5	124 m ²	41.1 m ²	144.6 m ²
22 / 26	S	4.5	109 m ²	25.4 m ²	121.7 m ²
23 / 27	S	4.5	109 m ²	25.2 m ²	121.6 m ²
24 / 28	SE	5.5	124 m ²	41 m ²	144.5 m ²

Les surfaces des lots sont comprises à l'intérieur des murs bruts des façades & séparations entre appartements / cage d'escalier / ascenseur.
Les terrasses sont comptées pour 1/3, les balcons pour 1/2.



Intervenants

Développement immobilier

Le Groupe Nordmann a été fondé à Fribourg il y a plus d'un siècle par la famille Nordmann, qui en est toujours la propriétaire. Le Groupe était à l'origine actif dans le commerce de détail, notamment au travers de franchises Manor, Manora, Jumbo hypermarché, Jumbo brico, ou encore Carrefour.

La famille Nordmann a réorienté la stratégie du Groupe au cours des années 2000, en cédant progressivement ses activités commerciales pour réinvestir dans les secteurs immobilier et, par la suite, du private equity (capital-investissement). Au fil des ans, le Groupe Nordmann a ainsi constitué un patrimoine immobilier comportant notamment des immeubles résidentiels dans les cantons de Fribourg, Neuchâtel, Vaud et Valais, tout en restant propriétaire de certains de ses biens historiques tels que le Parking des Grand-Places à Fribourg et La Galerie (espace commercial liant Manor et Fribourg-Centre, avec un multiplexe de 10 salles de cinéma).



Architecture & DT



A l'instar d'autres réalisations précédentes ayant connu un succès remarquable, l'implication du Groupe Nordmann dans des projets d'immeubles en copropriété, tels qu'actuellement à la Route de la Glâne 111 à Villars-sur-Glâne (FR) ou La Caramèle à Saint-Aubin-Sauges (NE), permet le développement de nouvelles constructions offrant un cadre de vie idéal pour de nombreux copropriétaires.

Le groupe développe aussi des immeubles locatifs, dont un projet d'une huitantaine d'appartements dans le quartier de Pérolles à Fribourg. Dans une volonté claire de diversification, il a notamment démarré la construction d'une halle industrielle à Domdidier (FR).

Ces projets s'inscrivent dans une démarche constante de développement et d'expansion dans le secteur immobilier. Le Groupe Nordmann est particulièrement sensible à la construction d'immeubles répondant à des normes énergétiques exigeantes, et privilégie l'utilisation de matériaux de premier choix. L'engagement premier réside dans la création d'un cadre propice à l'épanouissement des locataires et futurs propriétaires, où le confort de la vie quotidienne est une priorité constante.

Commercialisation

Experts immobiliers de référence, forts de plus de 38 ans d'expérience dans la commercialisation de projets immobiliers neufs, nous considérons qu'un projet neuf réussi est une construction techniquement parfaite, jouissant de choix justes et durables, répondant à une demande réelle du marché local. Affiliés à Sotheby's International Realty, le plus important réseau immobilier au monde, nous partageons avec cette marque l'amour de l'excellence. Pour vous, nos experts interviennent auprès des banques et contribuent à la réussite de votre démarche. Ils vous accompagneront pour obtenir un prêt aux meilleures conditions, grâce à leurs relations privilégiées avec les institutions financières régionales. Notre but est de vous offrir notre savoir-faire et notre souci du détail afin de transformer vos rêves immobiliers en réalité.



Vous souhaitez vendre ? Nous vous offrons l'estimation de votre bien immobilier !



Genève • Nyon • Morges • Lausanne • Echallens • Yverdon • Riviera • Chablais
Villars-sur-Ollon • Valais • Fribourg • Bulle • Neuchâtel • Berne • Gstaad

www.switzerland-sothebysrealty.ch



www.le-111.ch

Cette brochure n'est pas un document contractuel et est uniquement fournie à titre strictement informatif.

Switzerland Sotheby's International Realty

Boulevard de Pérolles 16 – 1700 Fribourg

+41 26 347 17 77 – fribourg@swsir.ch