

# LES RÉSIDENCES “MONT-BLANC”

Fribourg - Parc du Guintzet



LEDUC

# RÉALISATION DE TROIS APPARTEMENTS DE STANDING

---

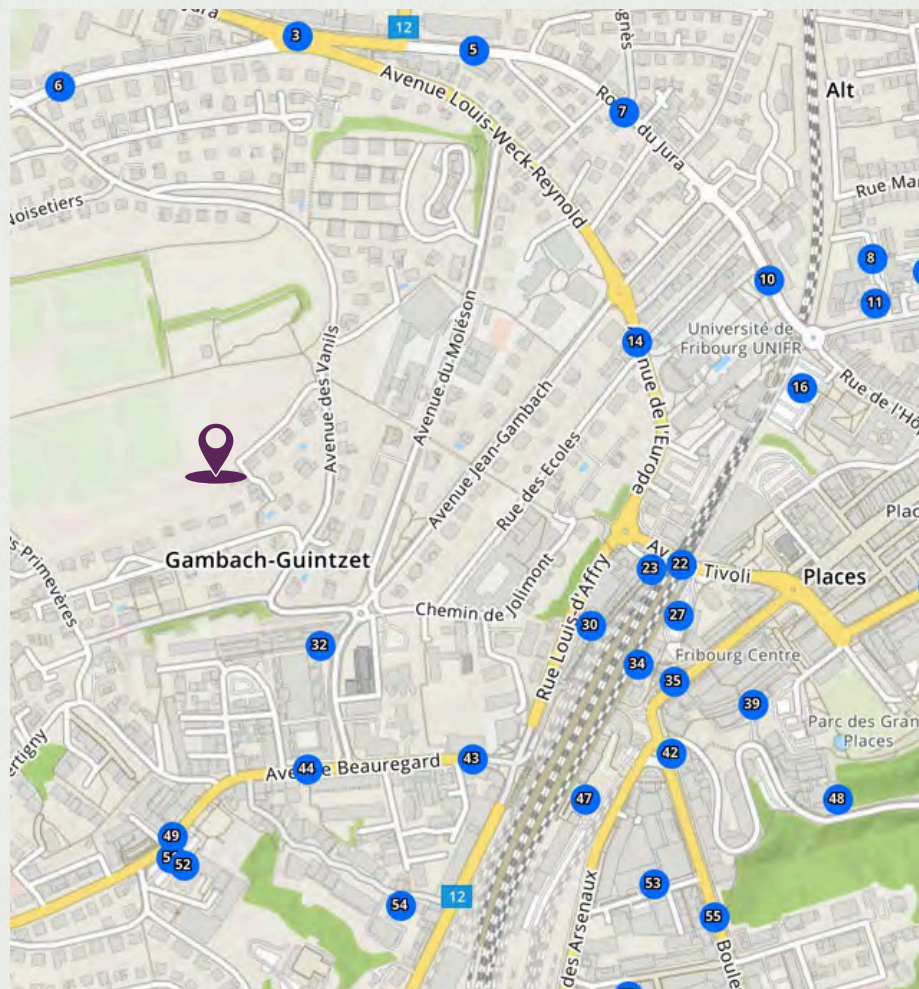
## Route du Mont-Blanc 4 à Fribourg

À la lisière immédiate du Parc du Guintzet, dans l'un des quartiers résidentiels les plus recherchés de Fribourg, Les Résidences "Mont-Blanc" offrent un cadre de vie privilégié, conjuguant calme, verdure et proximité du centre-ville.

Une adresse pensée pour celles et ceux qui recherchent un équilibre durable entre nature préservée et centralité urbaine.

*Vivre un lieu,  
c'est d'abord ressentir son  
équilibre*

# Infrastructures - un quotidien facilité au cœur de Fribourg



## Environnement scolaire

Écoles enfantines et primaires : Jura / Vignettaz  
Cycle d'orientation : Belluard ou Jolimont  
Collège : Gambach  
Université : Miséricorde



## Situation & cadre de vie

Tous les commerces sont accessible dans un rayon de 800 m  
Banques, restaurants, boulangeries  
HFR à 3 mn en voiture



## Mobilité & accès

Réseau TPF complet à proximité à 5 mn à pied  
Gare CFF de Fribourg à 10 minutes à pied



## Accessibilité

Accès autoroutes : 5 mn en voiture

## Le concept

La résidence se compose de trois appartements de 5,5 pièces, chacun occupant l'intégralité de son étage. Un choix architectural fort, garantissant intimité, volumes généreux et une qualité de vie sans compromis.

Les espaces ont été conçus pour offrir une grande liberté d'usage, permettant aussi bien une vie familiale confortable qu'une organisation plus flexible, incluant une activité libérale.

---

## Architecture et intégration

Le projet s'inscrit dans une approche architecturale subtile, conjuguant lignes contemporaines et réinterprétation du patrimoine fribourgeois des années 60.

- Façades en crépi minéral, aux nuances inspirées de la molasse locale
- Menuiseries bois-aluminium à hautes performances thermiques et acoustiques
- Garde-corps et détails architecturaux dessinés avec précision
- Ascenseur desservant l'ensemble des niveaux



## Des volumes d'exception baignés de lumière

Pensés comme de véritables lieux de vie, ces appartements de 5,5 pièces offrent des surfaces rares sur le marché fribourgeois :

- Environ 174 m<sup>2</sup> habitables par logement
- Espaces de réception ouverts et parfaitement proportionnés
- Grandes baies vitrées laissant entrer une lumière naturelle
- Balcons spacieux, orientés vers un environnement verdoyant
- Rez-de-chaussée avec jardin privatif de 64,8 m<sup>2</sup>, véritable prolongement de l'espace de vie
- Chaque appartement dispose d'une grande flexibilité, permettant une grande liberté d'usage

## Entre nature et sérénité – Espace détente paysager

En complément du jardin privatif de l'appartement du rez-de-chaussée, un espace détente commun sera réalisé à l'ouest du bâtiment. Cet aménagement paysager privilégiera des essences variées et adaptées, contribuant à la biodiversité et à la qualité du cadre de vie. Un éclairage léger et non intrusif accompagnera les espaces de circulation, préservant l'atmosphère naturelle du site.



## Confort moderne et performance énergétique durable

Les Résidences du Mont-Blanc, bénéficient d'équipements techniques de haut niveau afin de répondre aux standards actuels les plus exigeants :

- CECB B (efficacité énergétique A)
- Pompe à chaleur avec sondes géothermique
- Chauffage au sol avec régulation individuelle par pièce
- Triple vitrage haute performance
- Installation photovoltaïque en toiture

Un confort optimal, allié à une consommation énergétique maîtrisée et à une valorisation pérenne du patrimoine immobilier.



# Informations générales

## Affectation



Habitation

## Surface du terrain et zone d'affectation



977 m2 - zone résidentielle faible densité

## Nombre de logement



3 logements

## Nombre de stationnement



3 parkings

## Type de chauffage



Pompe à chaleur avec sondes

## Efficacité énergétique



B : efficacité enveloppe

A : émission CO2

## Permis de construire entré en force



Oui

## Début des travaux



2026 - en cours

## Livraison



Fin 2027 / printemps 2028

# Appartement de 5,5 pièces au rez-de chaussée supérieur

## LOT N° 1

### Nombre de pièces



5,5 pièces

### Orientation



Sud-Ouest

### Surface PPE de l'appartement



198.88 m<sup>2</sup> -pondéré

### Nombre de salle d'eau



3

### Surfaces du lot



174,10 m<sup>2</sup> habitables



19,20 m<sup>2</sup> surfaces balcons



17,20 m<sup>2</sup> surface de la cave



64,80 m<sup>2</sup> de jardin privatif

### Nombre de stationnement



1 parking

### Statut du lot



Libre

**LOT 1 - RÉSERVÉ**

# Plan du lot n° 1 avec espace jardin privatif

## GUI\_construction d'une PPE à Fribourg

Route du Mont-blanc 4, 1700 Fribourg (art. 6477 RF)

Construction d'une PPE  
P&M Asset Management Sàrl  
plan des aménagements extérieurs

Plan n° EX\_20\_p\_01

Echelle 1:125

Date / Auteur 06.01.25

Surface plan A3

**GAA**  
Grona Architectes + Associés SA  
Rue de la Gare 10, 1700 Fribourg



# Plan du lot n° 1 - Rez-de-chaussée

## GUI\_construction d'une PPE à Fribourg

Route du Mont-blanc 4, 1700 Fribourg (art. 6477 RF)

Construction d'une PPE  
P&M Asset Management Sàrl  
plan rez-de-chaussée supérieur

Plan n° EX\_20\_p\_01

Echelle 1:125

Date / Auteur 06.01.25

Surface plan A3

# GAA



### LOT 1 - 5<sup>+</sup> pièces (orange) rez-de-chaussée supérieur

Surface habitable (100%)	174,10m <sup>2</sup>
Surface balcon (50%)	19,40m <sup>2</sup>
Surface jardin privatif (10%)	64,60m <sup>2</sup>
Surface cave (50%)	17,20m <sup>2</sup>
<b>Surface PPE:</b>	<b>198,88m<sup>2</sup></b>

Parcelle n°6477 RF Fribourg

# Appartement de 5,5 pièces au premier étage

**LOT N° 2 - teinté en jaune**

## Nombre de pièces



5,5 pièces

## Orientation



Sud-Ouest

## Surface PPE de l'appartement



193.35 m<sup>2</sup> -pondéré

## Nombre de salle d'eau



3

## Surfaces du lot



174.10 m<sup>2</sup> habitables



19,40 m<sup>2</sup> surfaces balcons



19,10 m<sup>2</sup> surface de la cave

## Nombre de stationnement



1 parking

## Statut du lot



Libre

**Lot 2 - CHF 1'950'000.--**

# Plan du lot n° 2 - 1er étage

## GUI\_construction d'une PPE à Fribourg

Route du Mont-blanc 4, 1700 Fribourg (art. 6477 RF)

Construction d'une PPE  
P&M Asset Management Sàrl  
plan 1er étage

Plan n°	EX_2014_01
Echelle	1:125
Date / Auteur	09/01/25
Surface plan	A3

# GAA



### LOT 2 - 5<sup>+</sup> pièces (jaune) 1er étage

Surface habitable (100%)	174.10m <sup>2</sup>
Surface balcon (50%)	19.40m <sup>2</sup>
Surface cave (50%)	19.10m <sup>2</sup>
<b>Surface PPE:</b>	<b>193.35m<sup>2</sup></b>

Parcelle n°6477 RF Fribourg

# Appartement de 5,5 pièces au dernier étage

**LOT N° 3 - teinté en rouge**

## Nombre de pièces



5,5 pièces

## Surface PPE de l'appartement



**192.50 m2** -pondéré

## Surfaces du lot



174,10 m2 habitables



19,40 m2 surfaces balcons



17,40 m2 surface de la cave

## Orientation



Sud-Ouest

## Nombre de salle d'eau



3

## Nombre de stationnement



1 parking

## Statut du lot



Libre

**Lot 2 - CHF 1'980'000.--**

# Plan du lot n° 3 - Dernier étage

## GUI\_construction d'une PPE à Fribourg

Route du Mont-blanc 4, 1700 Fribourg (art. 6477 RF)

Construction d'une PPE  
P&M Asset Management Sàrl  
plan 2ème étage

Plan n°	EX_20_p_01
Echelle	1:125
Date / Auteur	06.01.25
Surface plan	A3

**GAA**  
Généraliste Architecte



### LOT 2 - 5<sup>e</sup> pièces (rouge) 2ème étage

Surface habitable (100%)	174.10m <sup>2</sup>
Surface balcon (50%)	19.40m <sup>2</sup>
Surface cave (50%)	17.40m <sup>2</sup>
<b>Surface PPE:</b>	<b>192.50m<sup>2</sup></b>

Parcelle n°6477 RF Fribourg

# Plan du sous-sol - parking - caves - local technique

## GUI\_construction d'une PPE à Fribourg

Route du Mont-blanc 4, 1700 Fribourg (art. 6477 RF)

Construction d'une PPE

P&M Asset Management Sàrl

plan du rez-de-chaussée inférieur

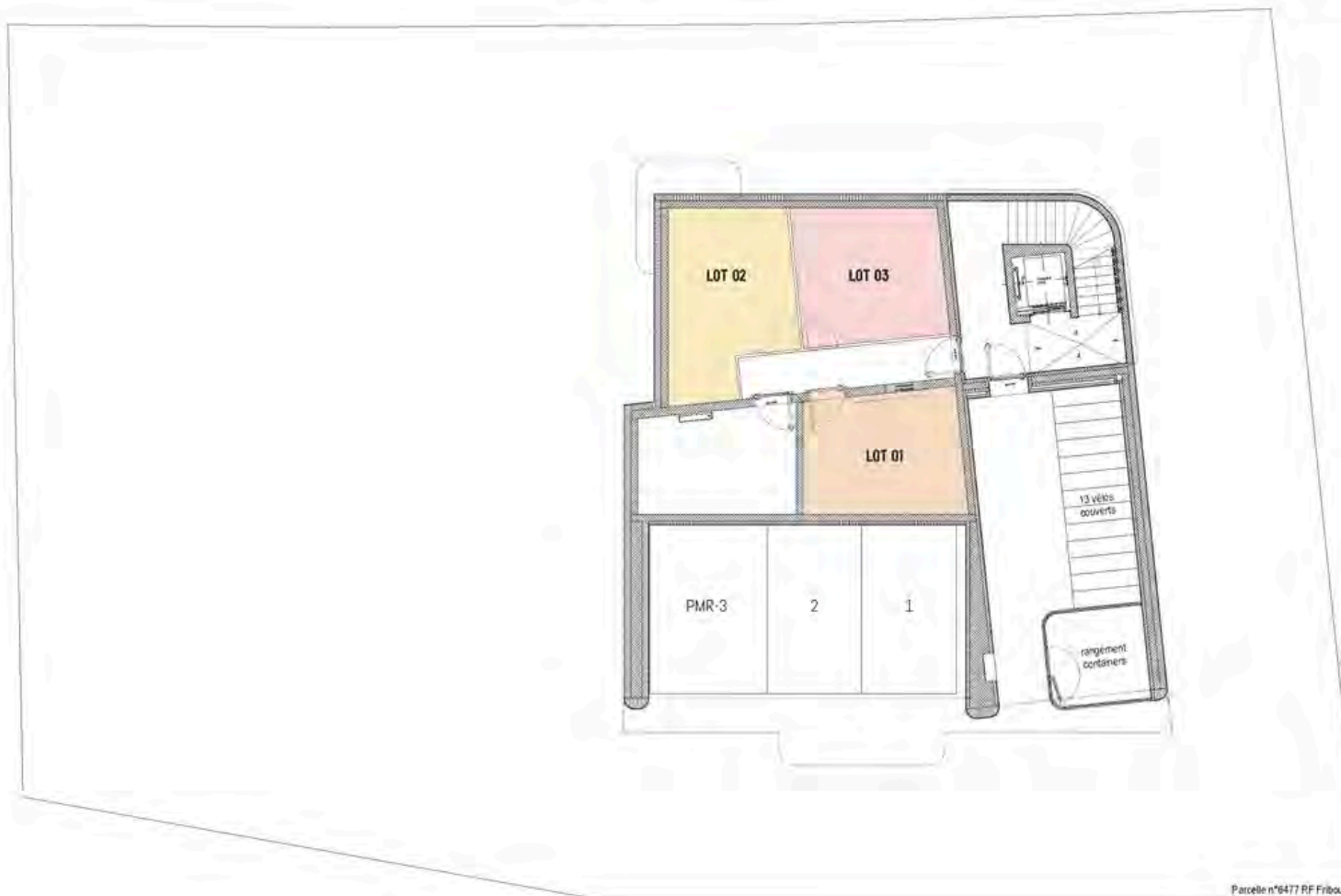
Plan n°: EK\_0010\_01

FDW n°: 2325

Dessiné par: <img alt="signature" data-bbox="475 163 505 178"/> 000108

Sur base plan: 43

# GAA



Parcelle n°6477 RF Fribourg

## Informations indicatives – personnalisation

### **BUDGET POUR LA FOURNITURE DES LOTS 1 A 3**

#### **Cuisine**

Budget à disposition pour la  
fourniture & pose de la cuisine selon  
offre :

**CHF 30'600.--**

#### **Sanitaires**

Budget à disposition pour la fourniture des appareils  
sanitaires selon offre :

**CHF 19'125.-- / (lot n° 1)**

**CHF 18'589.-- / (lots n° 2 et n° 3)**

#### **Colonne de lavage**

Colonne de lavage fourniture et pose selon choix  
du promoteur

#### **Revêtement en bois**

Budget à disposition pour la fourniture du  
parquet dans le logement (toutes les  
pièces à vivre).

**CHF 100.-- / m2**

#### **Revêtement en carrelage**

Budget à disposition pour la fourniture du carrelage  
pour les salles d'eau

**CHF 60.-- le m2**











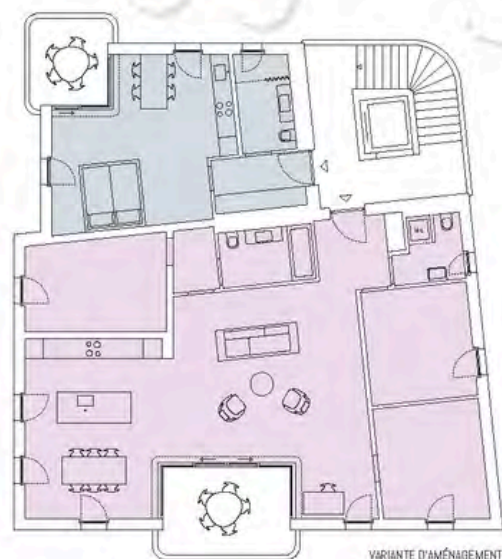


# Façades immeuble



## Perspectives d'évolutions

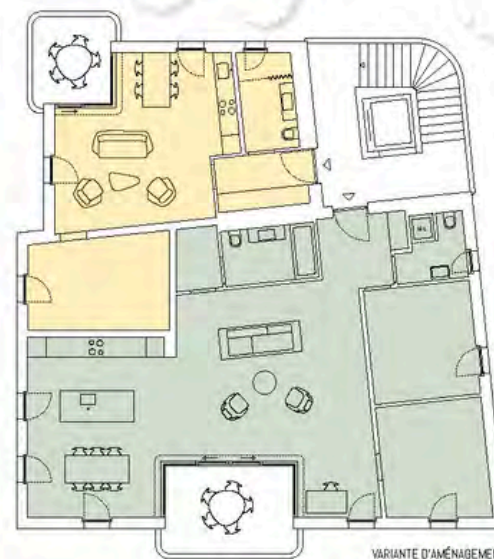
Les éléments présentés ci-après illustrent une hypothèse d'aménagement futur, proposée à titre strictement indicatif. Cette configuration ne fait pas partie du projet actuellement autorisé et demeure, le cas échéant, soumise à l'obtention des autorisations administratives requises. Elle vise à mettre en évidence le potentiel d'évolution du bien dans le temps, en fonction des besoins futurs du propriétaire et du cadre réglementaire en vigueur.



VARIANTE D'AMÉNAGEMENT

45 pièces

studio



VARIANTE D'AMÉNAGEMENT

35 pièces

25 pièces

**Le financement peut être sollicité auprès des établissements  
et partenaires financiers suivants :**

**Banque Cantonale de Fribourg**

Boulevard de Pérolles 1

1701 Fribourg

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

Madame Laura **Yerly**

conseillère clientèle privée

T +41 26 350 72 96

E-mail : [laura.yerly@bcf.ch](mailto:laura.yerly@bcf.ch)

**UBS Switzerland AG**

Avenue de la Gare 13

1700 Fribourg

[www.ubs.com](http://www.ubs.com)

Madame Martine **Jaquet**

Executives & Entrepreneurs

Directrice adjointe

T +41 26 352 81 75

E-mail : [martine.jaquet@ubs.com](mailto:martine.jaquet@ubs.com)

## RENSEIGNEMENTS VENTE

# LEDUC

Immobilier - Promotion - Conseil



+41 79 310 71 85



+41 26 422 32 06



leduc@leduc.ch



Rue de Lausanne 37 - CH 1700 Fribourg



www.leduc.ch



### **Avis de non-responsabilité**

Les informations présentées dans ce document sont fournies à titre indicatif et ne constituent en aucun cas un engagement contractuel. Malgré le soin apporté à leur exactitude, Leduc SA décline toute responsabilité en cas d'erreur ou d'omission. Les plans, visuels, surfaces, prix et descriptifs sont non contractuels et peuvent être modifiés sans préavis. Il appartient à l'acquéreur de vérifier l'ensemble des données auprès de nos conseillers ou des autorités compétentes.

## CONCEPTE & REALISATION ARCHITECTURALE

# GAA

GIRONA ARCHITECTES+ASSOCIES SA