



IMMOVALEUR

# Höchste Lebensqualität in Courgevaux

## Willkommen

Ein Zuhause bedeutet für jeden Menschen etwas Anderes und gleichzeitig Dasselbe. Für uns alle ist das Zuhause ein Ort, an den wir immer wieder zurückkehren, wo wir Feierabende und Wochenenden verbringen, arbeiten, ausruhen, geniessen und leben. Hier empfangen wir Freunde, hierhin ziehen wir uns zurück. Zuhause ist dort, wo unsere Seele daheim ist. Ob Sie Lust auf Veränderung haben oder dringenden Bedarf nach einem grösseren oder kleineren Zuhause oder ein ganz anderer Grund Sie dazu bewegt: Sie halten diese Dokumentation in den Händen und werden gleich die Welt einer traumhaften Immobilie betreten.



○ Gerne stellen wir Ihnen dieses Projekt persönlich vor.

A handwritten signature in black ink, consisting of the letters 'JM' followed by a stylized flourish.

Jonathan Maeder

# INHALTSVERZEICHNIS

○ Die wichtigsten Fakten	4
Vogelperspektive	5
Aussenansicht	6
Küche & Wohnen	7
Grundriss EG	8
Grundrisse OG, 2. OG, DG	9
Untergeschoss	10
Situationsplan	11
Liegenschaftsbeschrieb	12
Courgevau	13
Situationsplan	14
Kontakt	15

# DIE WICHTIGSTEN FAKTEN

<b>Adresse</b>	Haus D, Route Principale 13, 1796 Courgevoux
<b>Lage</b>	Sehr zentral. Bahnhof, Einkauf, Ärztezentrum, Schule in Fussdistanz
<b>Anzahl Zimmer</b>	3.5 Zimmer
<b>Stockwerk</b>	4 Geschosse. Je zwei 3.5-Zimmer-Wohnungen pro Geschoss (Ausser EG: Nur eine 3.5-Zimmer-Wohnung)
<b>Parkierung</b>	Einstellhallenplatz in der Tiefgarage, EV-Ready
<b>Heizung</b>	Wärmepumpe & Photovoltaik
<b>Architektur</b>	cordey architekten
<b>Grundstück-Nr.</b>	264

---

<b>Baubeginn</b>	Herbst 2024	<b>Fertigstellung</b>	2026
<b>Nettowohnfläche</b>	81.1 m <sup>2</sup>	<b>Liegenschaftssteuer</b>	2 ‰ des amtlichen Wertes
<b>Keller</b>	8 m <sup>2</sup>	<b>Steuerfuss Courgevoux</b>	76% der einfachen Steuer
<b>Balkon</b>	10.3-19.8 m <sup>2</sup>		
<b>Verkaufspreis</b>			ab CHF 575'000
<b>Einstellhallenplatz</b>			CHF 35'000
<b>Abschliessbare Motorrad-/Fahrradbox</b>			CHF 15'000



Vogelperspektive



AUSSENANSICHT

# KÜCHE & WOHNEN



# GRUNDRISS EG

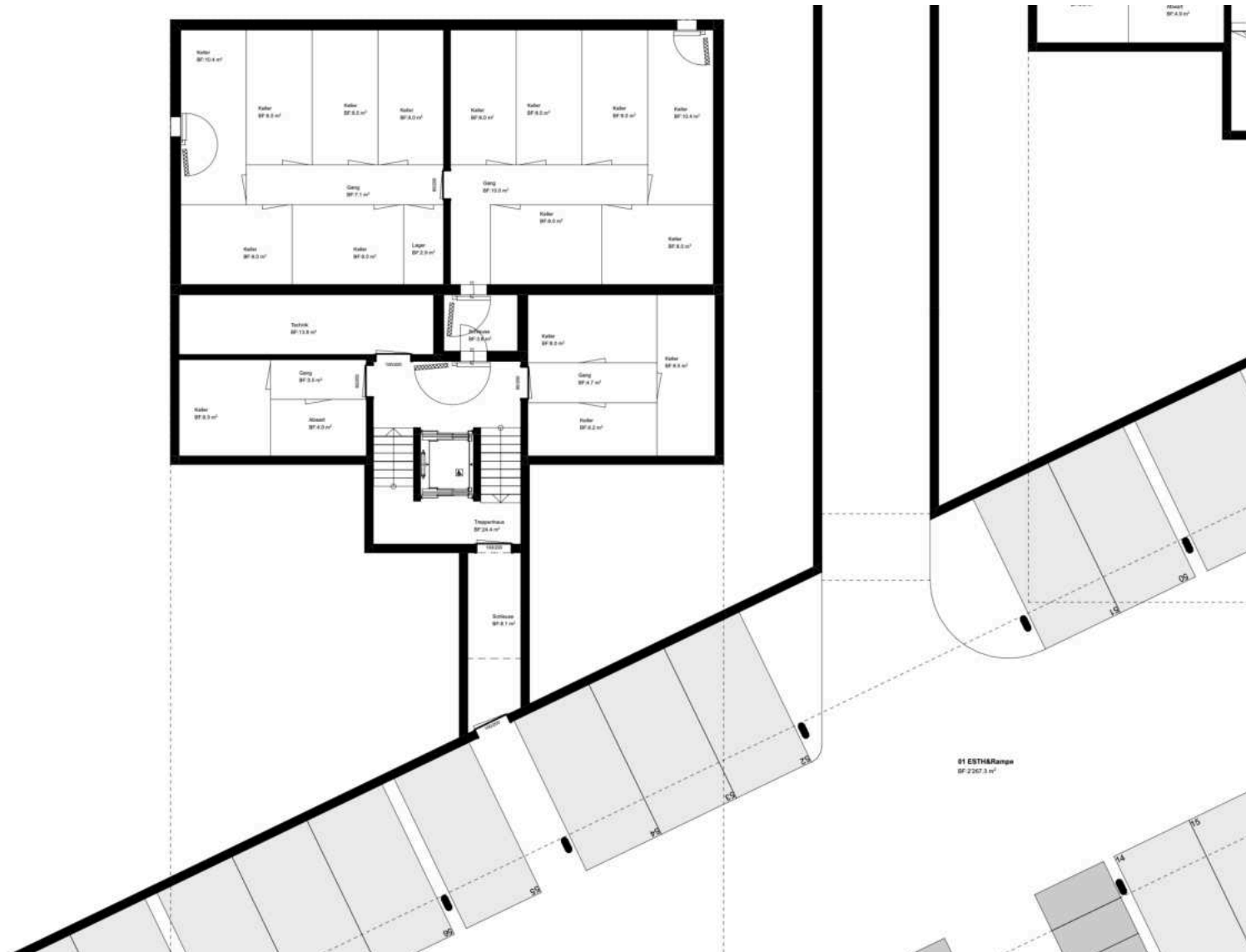




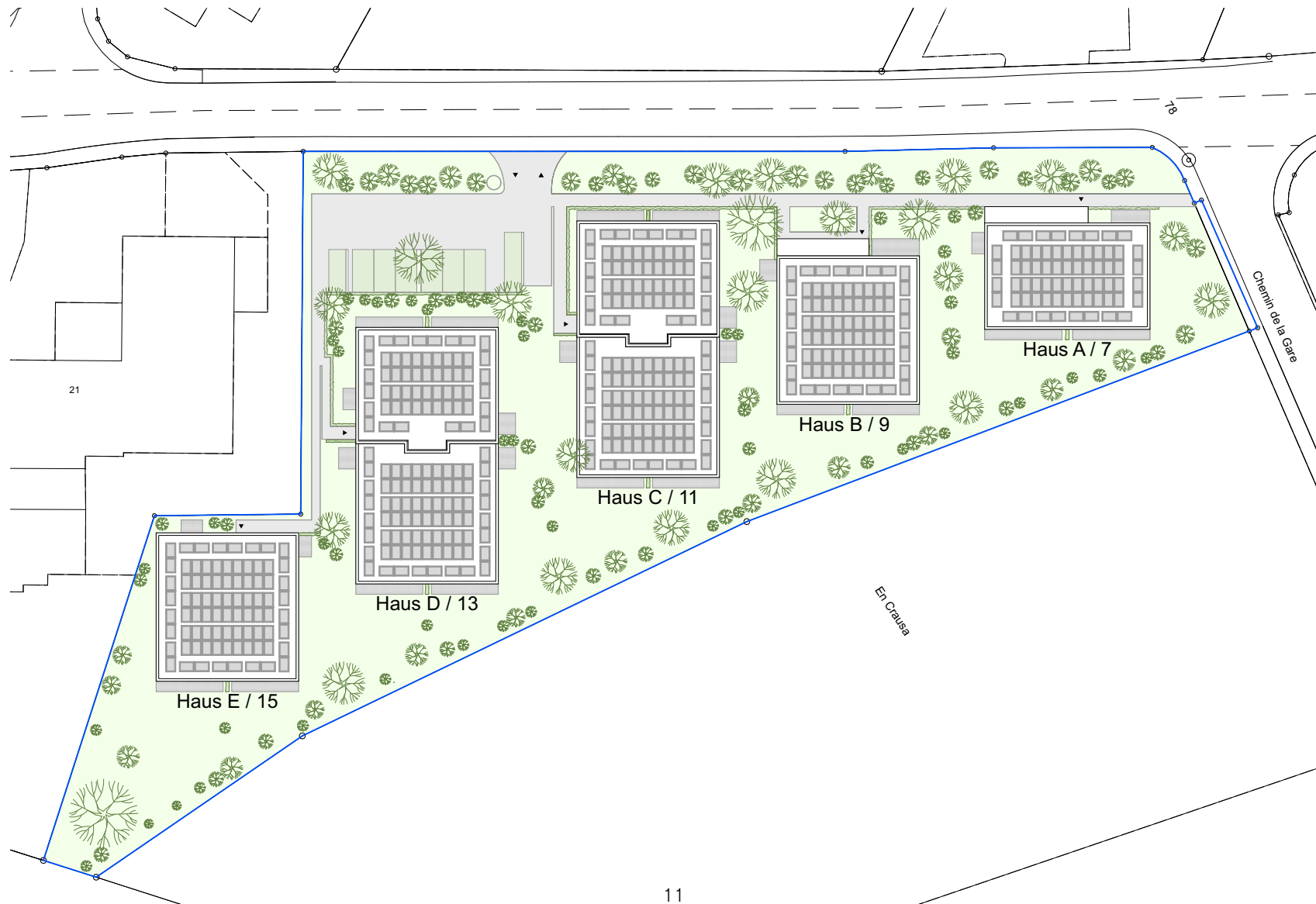
# GRUNDRISSSE OG, 2. OG, DG



# UNTERGESCHOSS



# SITUATIONSPLAN



# LIEGENSCHAFTSBESCHRIEB

## **Willkommen „En Crausa“**

Unweit des Bahnhofes Münchenwiler-Courgevaux entsteht das Neubauprojekt „En Crausa“. Familien- und seniorenfreundlicher Wohnraum im klassisch-modernen Stil der Seinesgleichen sucht. Im Grünen wohnen und trotzdem in nur ein paar Minuten die reichhaltige Kultur von Murten genießen. Willkommen in Courgevaux.

## **Durchdachte Wohnungen**

Alle Wohnungen überzeugen mit modernen Grundrissen, welche alle Möglichkeiten der Raumgestaltung offenlassen. Besonderen Wert wurde bei der Planung auf gut möblierbare Grundrisse gelegt, die ein grosszügiges und offenes Raumgefühl schaffen. Weite, helle Wohnbereiche und eine offene Wohnküche schaffen Flexibilität für persönliches Wohnen. Alle Wohneinheiten verfügen über raumhohe Fenster und garantieren so eine optimale Besonnung.

## **Individuelle Gestaltung**

Bereiche des Innenausbaus können durch Sie nach eigenen Wünschen gestaltet werden. Neben verschiedenen Bodenbelägen (Parkett- und Plattenbeläge) stehen auch für die individuelle Gestaltung der Kücheneinrichtung und der Badezimmer hochwertige Materialien zur Auswahl.

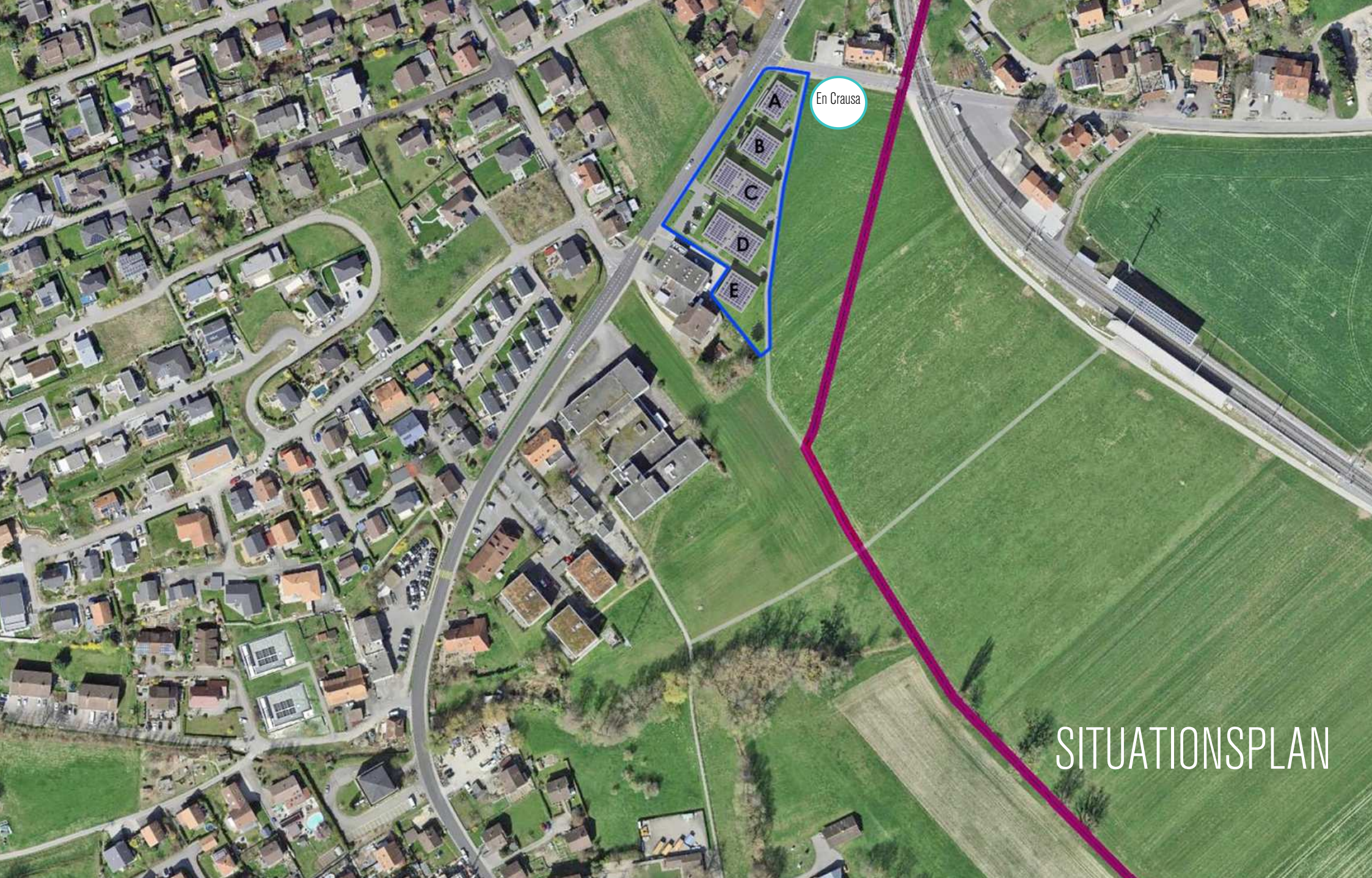
## **Nachhaltigkeit**

Die Energiegewinnung erfolgt über eine Erdsonden-Wärmepumpe und der hauseigenen Photovoltaikanlage. Wir achten auf zeitlos-klassische Architektur und den Einsatz von langlebigen Materialien. Der Neubau wird mit der höchsten Klassifizierung GEAK-A zertifiziert.

# COURGEVAUX

Das Neubauprojekt „En Crausa“ befindet sich in unmittelbarer Fussdistanz zum Bahnhof Münchenwiler-Courgevaux und liegt an der Hauptverkehrsachse Fribourg-Murten. Mit dem motorisierten Individual Verkehr, erreicht man Fribourg in 15 Minuten, Bern in 25 Minuten und Neuenburg in 30 Fahrminuten. Mit dem Zug sind Murten in 3 Minuten, Fribourg und Neuenburg in 20-25 Minuten und Bern in 35 Minuten bequem erreichbar. Der neue Taktfahrplan gewährleistet alle 30 Minuten eine jeweilige Verbindung. Der Murtensee liegt gerade einmal 2 km weit entfernt. Im Ort gibt es mit einem Volg, Aldi und Lidl mehrere Einkaufsmöglichkeiten.

Courgevaux grenzt direkt an Murten und profitiert somit von der Attraktivität einer Ortschaft mit landesweiter Ausstrahlung. Das ganze Jahr über finden kulturelle Anlässe statt, welche Touristen und Tagesausflügler anziehen. Mit 8'168 Einwohnern (Stand 31. Dezember 2016) gehört Murten zu den grösseren Gemeinden des Kantons Freiburg. Ein kleiner Teil des Murtner Gewerbegebiets gehört zur Gemeinde Courgevaux.



En Crausa

SITUATIONSPLAN

KONTAKT

# IMMOVALEUR

Immovaleur AG  
Pra Pury 18  
3280 Murten

031 972 04 77  
info@immovaleur.ch

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