



IMMOVALEUR

# Une qualité de vie inégalée à Courgevaux

## Bienvenue

Le concept du chez-soi revêt à la fois une singularité propre à chacun et une universalité. Pour nous tous, notre résidence représente un lieu auquel nous retournons régulièrement, où nous passons nos soirées et nos week-ends, où nous travaillons et nous relaxons, où nous savourons la vie dans toutes ses facettes. C'est là que nous accueillons nos amis et que nous nous retirons à notre gré. Notre chez-soi se trouve là où notre âme se sent en parfaite harmonie. Que vous ressentiez le besoin d'un changement, que vous recherchiez un espace plus vaste, plus intime, ou que toute autre motivation vous pousse dans cette démarche : vous avez entre les mains ce précieux document, prêt à vous ouvrir les portes d'un monde immobilier de rêve.



○ Nous nous ferons un plaisir de vous présenter personnellement ce projet.

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

Jonathan Maeder

# TABLE DES MATIÈRES

|                                              |     |
|----------------------------------------------|-----|
| ○ Les informations essentielles              | 4   |
| Vue extérieure                               | 5-6 |
| Cuisine et espace de vie                     | 7   |
| Plan du rez-de-chaussée                      | 8   |
| Plan des étages supérieurs, 2e étage, comble | 9   |
| Sous-sol                                     | 10  |
| Plan de situation                            | 11  |
| Description de la propriété                  | 12  |
| Courgevaux                                   | 13  |
| Plan de situation                            | 14  |
| Contact                                      | 15  |

# LES FAITS LES PLUS IMPORTANTS

|                           |                                                                                                                    |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Adresse</b>            | Bâtiment D, Route Principale 13, 1796 Courgevaux                                                                   |
| <b>Emplacement</b>        | Central, à proximité de la gare, des commerces, du centre médical et de l'école                                    |
| <b>Nombre de pièces</b>   | 3.5 pièces                                                                                                         |
| <b>Étage</b>              | 4 étages. Deux appartements de 3,5 pièces par étage (sauf au rez-de-chaussée : un seul appartement de 3,5 pièces). |
| <b>Parking</b>            | Place de parking dans le garage souterrain équipé pour les véhicules électriques                                   |
| <b>Chauffage</b>          | Pompe à chaleur & photovoltaïque                                                                                   |
| <b>Architecture</b>       | cordey architectes                                                                                                 |
| <b>Numéro de parcelle</b> | 264                                                                                                                |

cordey  
architekten

---

|                                   |                          |                                     |                             |
|-----------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Début des travaux</b>          | Automne 2024             | <b>Fin des travaux</b>              | 2026                        |
| <b>Surface habitable nette</b>    | 81.2 m <sup>2</sup>      | <b>Impôt foncier</b>                | 2 ‰ de la valeur officielle |
| <b>Cave</b>                       | 8 m <sup>2</sup>         | <b>Taux d'imposition Courgevaux</b> | 76% de l'impôt simple       |
| <b>Balcon</b>                     | 9.8-19.2 m <sup>2</sup>  |                                     |                             |
| <b>Prix de vente</b>              | À partir de CHF 5'75'000 |                                     |                             |
| <b>Place de parking en garage</b> | CHF 35'000               |                                     |                             |



VUE EXTERIEURE



VUE EXTERIEURE

# CUISINE & ESPACE DE VIE LOGEMENT



# PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE

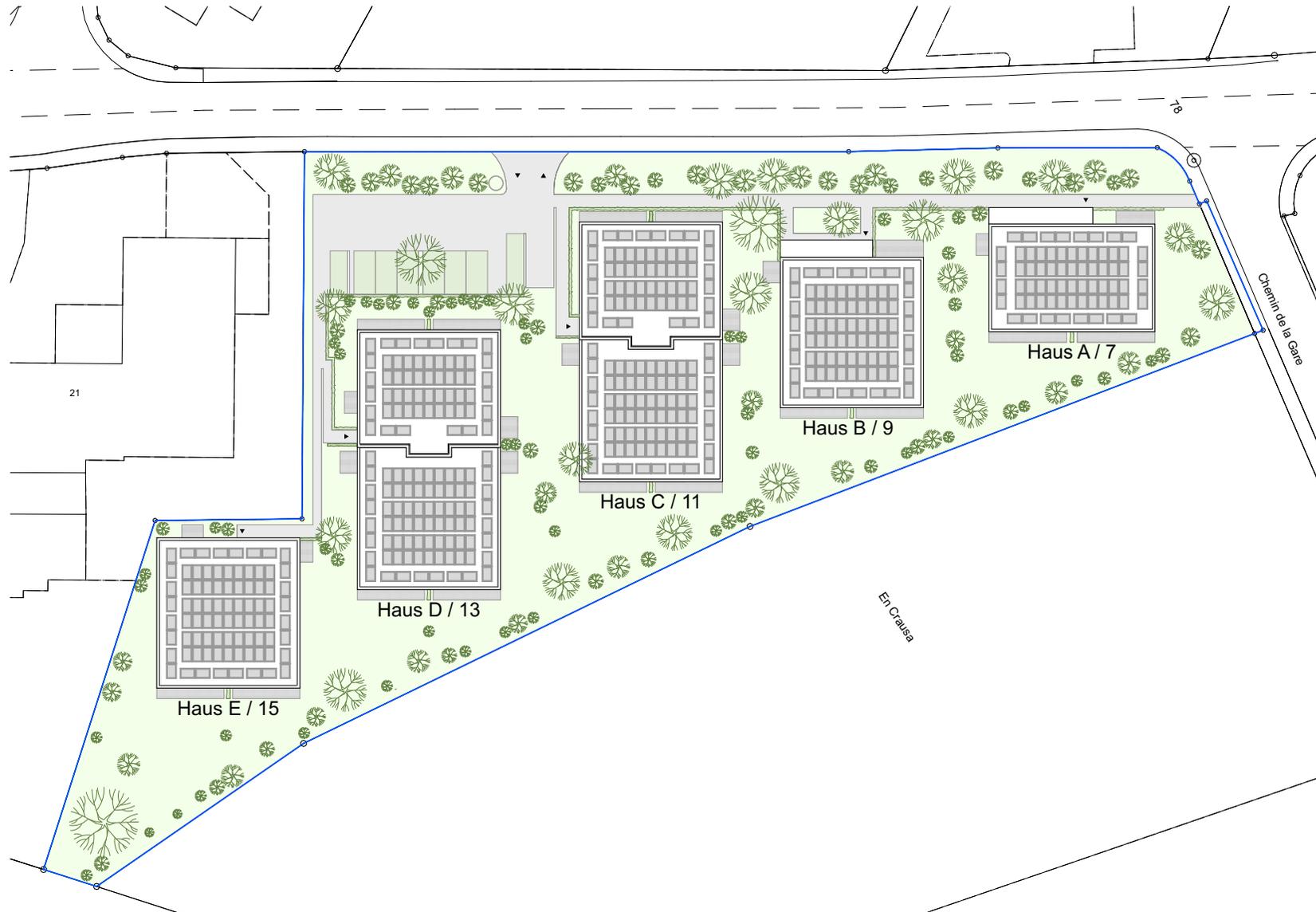


# PLANS DES ÉTAGES SUPÉRIEURS, 2E ÉTAGE, COMBLE





# PLAN DE SITUATION



# DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

## **Bienvenue à "en Crausa »**

Un projet de construction situé à proximité de la gare de Münchenwiler-Courgevaux. Vous y découvrirez des logements d'un style classique et moderne incomparable. Vivre à "En Crausa" vous permet de profiter de la quiétude de la nature tout en ayant accès en quelques minutes seulement à la riche scène culturelle de Morat. Bienvenue à Courgevaux.

## **Des appartements bien pensés**

Chaque appartement se distingue par ses plans modernes, offrant une grande flexibilité dans l'aménagement de l'espace. Une attention particulière a été accordée à la création de plans faciles à meubler, créant ainsi une impression d'espace généreux et ouvert. Les vastes espaces de vie lumineux et les cuisines ouvertes offrent une grande flexibilité pour personnaliser votre espace de vie. Toutes les unités d'habitation sont dotées de fenêtres du sol au plafond, assurant ainsi un ensoleillement optimal.

## **Personnalisation**

Vous avez la possibilité de personnaliser certains aspects de votre aménagement intérieur. Outre le choix entre différents revêtements de sol tels que le parquet et le carrelage, des matériaux de haute qualité sont également disponibles pour personnaliser la cuisine et la salle de bains selon vos préférences.

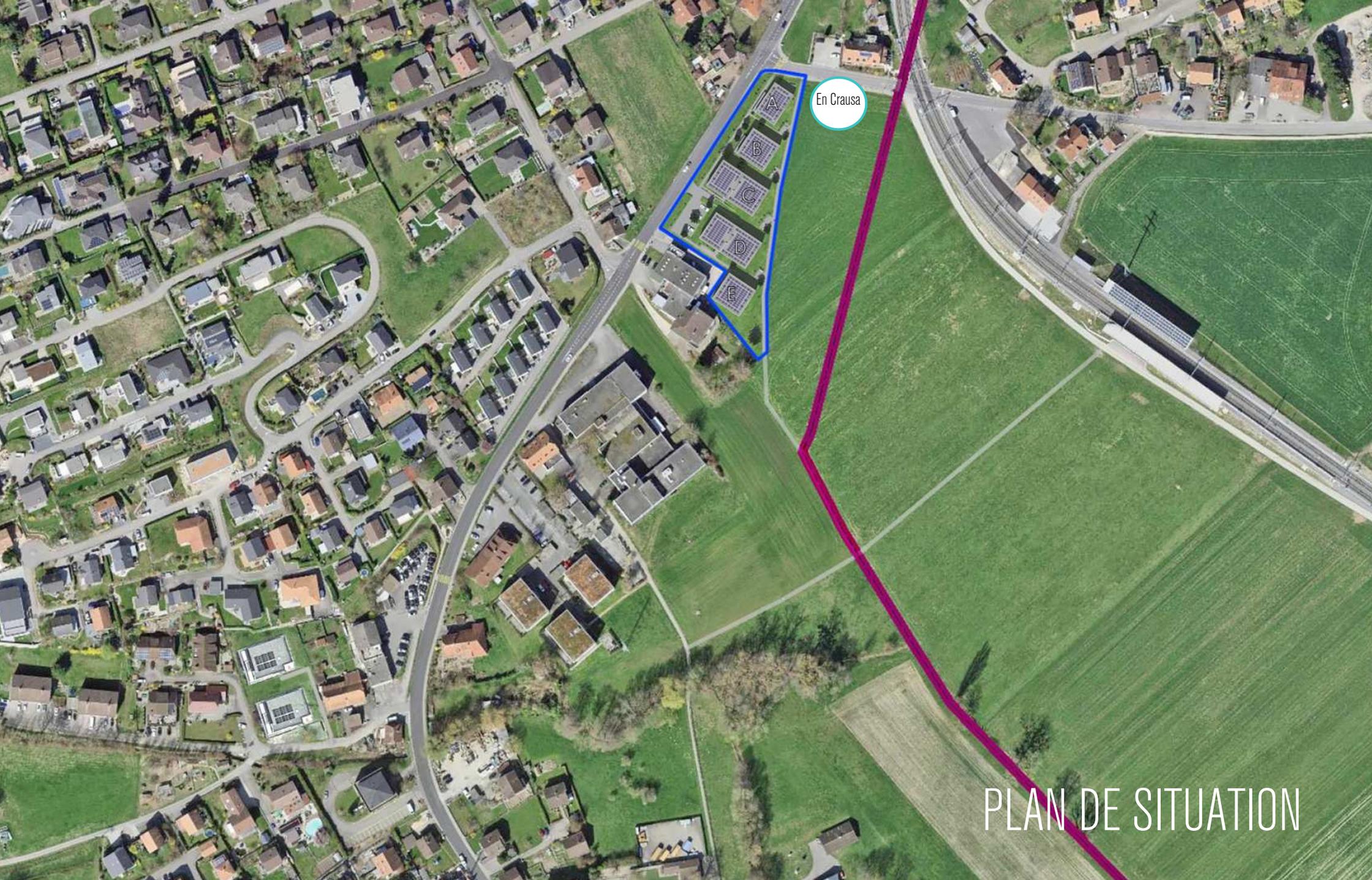
## **Durabilité**

L'énergie provient par une pompe à chaleur et par l'installation photovoltaïque intégrée à la résidence. Notre engagement en faveur d'une architecture classique et intemporelle s'accompagne de l'utilisation systématique de matériaux durables. En conséquence, cette nouvelle construction sera certifiée avec la classification GEAK-A, garantissant ainsi les plus hauts standards de durabilité.

# COURGEVAUX

Le projet immobilier "En Crausa" jouit d'un emplacement privilégié, à proximité immédiate de la gare de Münchenwiler-Courgevaux et sur l'axe principal de circulation reliant Fribourg à Morat. En empruntant les moyens de transport motorisés, vous pourrez rejoindre Fribourg en seulement 15 minutes, Berne en 25 minutes et Neuchâtel en 30 minutes. Par le biais du réseau ferroviaire, Morat est aisément accessible en 3 minutes, tandis que Fribourg et Neuchâtel le sont en 20-25 minutes, et Berne en 35 minutes. Un nouvel horaire cadencé assure des liaisons toutes les 30 minutes. De plus, le lac de Morat est situé à une courte distance de 2 km. Au sein du village, plusieurs possibilités pour faire des achats s'offrent à vous, avec la présence de commerces tels que Volg, Aldi et Lidl.

Courgevaux, en tant que commune directement limitrophe de Morat, profite pleinement de l'attractivité d'une localité au rayonnement national. Tout au long de l'année, elle accueille une variété d'événements culturels qui attirent des touristes et des excursionnistes d'un jour. Avec une population de 8 168 habitants au 31 décembre 2016, Morat se classe parmi les communes les plus peuplées du canton de Fribourg. Il est à noter qu'une partie de la zone industrielle de Morat fait partie intégrante de la commune de Courgevaux.



En Crausa

# PLAN DE SITUATION

# CONTACT

# IMMOVALEUR

Immovalleur SA  
Pra Pury 18  
3280 Morat

031 972 04 77  
info@immovalleur.ch

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