

3 Wohnungen mit 4,5 Zimmern in einer kleinen Wohnbebauung mit 6 Wohneinheiten

CH-1628 Vuadens, Chemin du Margy 11

ZU VERKAUFEN - CHF 855'000.-



~108



4.5



2027

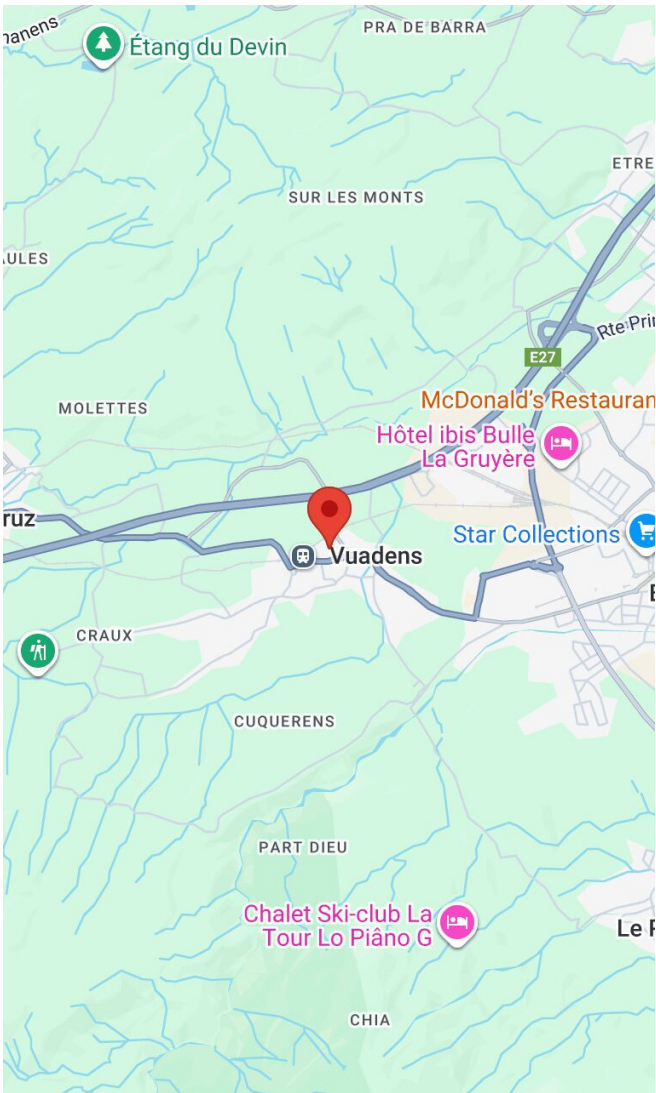


3



~16.8 m²

Lage



Öffentliche	134 m	5 min.	5 min.	1 min.
Primarschule	284 m	5 min.	5 min.	2 min.
Geschäfte	108 m	2 min.	2 min.	1 min.
Restaurants	285 m	4 min.	4 min.	1 min.

Angaben

Verfügbarkeit	Herbst 2027	Direkte CO2-Emissionen	A
Typ	Eigentumswohnung	Wohnungen	6
Referenz	Margy11-01-11-21	Heizanlage	Wärmepumpe
Wertquote	01 - 11 - 21	Wärmeverteilung	Bodenheizung
Zimmer	4.5	Warmwasseraufbereitung	Wärmepumpe
Schlafzimmer	3	Wohnfläche	~ 108 m ²
Badezimmer	2	Netto Fläche	~ 108 m ²
Anzahl Toiletten	2	Fläche StwE	~ 117.2 m ²
Baujahr	2027	Terrassenfläche	~ 16.8 m ²
Energieeffizienz	A	Kellerfläche	~ 10.7 m ²
Gebäudehülle	A	[!object_field_parkings_ext_covered_sing!]	1

Preis des Objekts CHF 855'000.-

Anzahl Parkplätze

1x Überdachter
Parkplatz (nicht inkl.) CHF 30'000.-

Gesamtpreis CHF 885'000.-

CHF 535.-/Monat
Nebenkosten StWE exkl.
Erneuerungsfonds

Gemeindesteuer 0.82 %

Kirchensteuer 0.06 %

Immobiliensteuer 1 ‰ des
Einheitswertes

Eigenschaften

Umgebung

- Dorf
- Villenviertel
- Geschäfte
- Bank
- Post
- Restaurant(s)

Aussenbereich

- Balkon(e)
- Terrasse(n)

Innenbereich

- Behindertengerecht
- Lift

- Apotheke
- Bushaltestelle
- Kindergarten
- Primarschule
- Fussballplatz

- Carport

- Offene Küche
- Gäste-WC

Ausstattung

- Moderne Küche
- Waschmaschine
- Wäschetrockner

Boden

- Fliesen

Ausrichtung

- Westen

Besonnung

- Gut

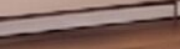
- Dusche
- Photovoltaik-Paneele
- Glasfaser

- Parkett













Finanzierungsdaten

Kaufpreis
CHF 885'000.-

Hypothek
CHF 708'000.-

Eigenkapital (20%)
CHF 177'000.-

2. Hypothek (13.4%)
CHF 118'590.-

1. Hypothek (66.6%)
CHF 589'410.-

Jährliches Einkommen (100%)
CHF 158'064.-

Jährliche Kosten (33%)
CHF 52'161.-

Finanzierungsdaten

Preis des Objekts		CHF 855'000.-
Parkplatz Preis		CHF 30'000.-
Gesamtkaufpreis		CHF 885'000.-
Notar und Grundgebühr	2 %	CHF 17'700.-
Handänderungssteuer	1.50 %	CHF 13'275.-
Kosten für hypothekarische Schuldscheinerstellung	1.20 %	CHF 8'496.-
Gesamtbetrag Anschaffung		CHF 924'471.-

Zinsen 1. Hypothek	2.30 %	CHF 13'556.-
Zinsen 2. Hypothek	2.30 %	CHF 2'728.-
Hypothekarzinsen		CHF 16'284.-
Amortisation 2. Hypothek	6.67 %	CHF 7'910.-
Total Hypotheken-Amortisation		CHF 7'910.-
Betriebs- und Instandhaltungskosten	1 %	CHF 8'850.-
Gesamte Nebenkosten		CHF 8'850.-
Gesamtbetrag pro Jahr		CHF 33'044.-
Gesamtbetrag pro Monat		CHF 2'754.-



Barbara Progin
Directrice

026 565 40 40, 079 270 06 06
contact@barbaraprogin.immo
FR



REGIE BULLE SA

Rue Nicolas-Glasson 8

1630 Bulle

+41 26 563 63 63

info@regiebulle.ch

www.regiebulle.ch

VUADENS MARGY 11
Démolition maison et construction immeuble, art.588, 623,

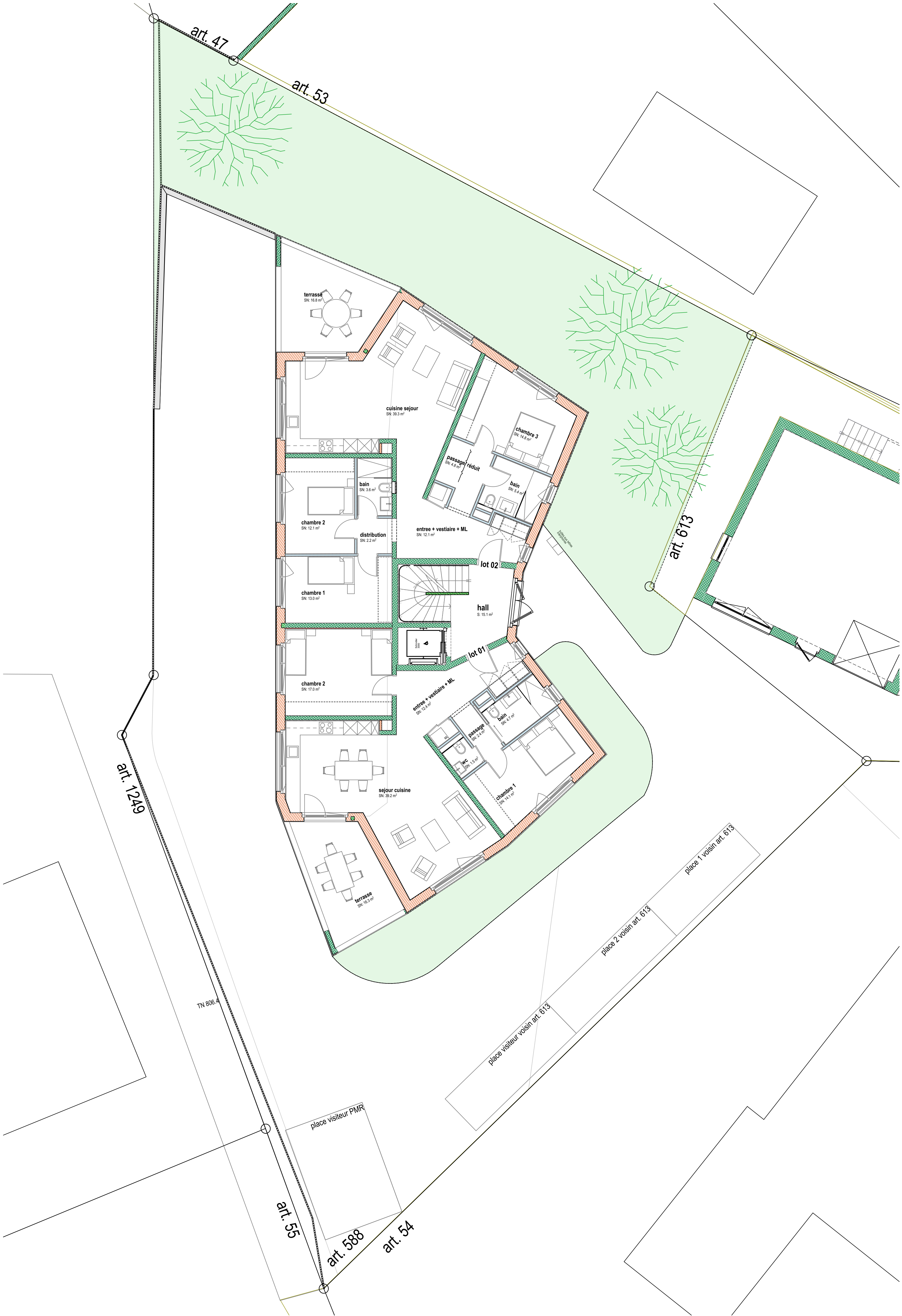
Propriétaires: Jean-Bernard et Micheline Repond

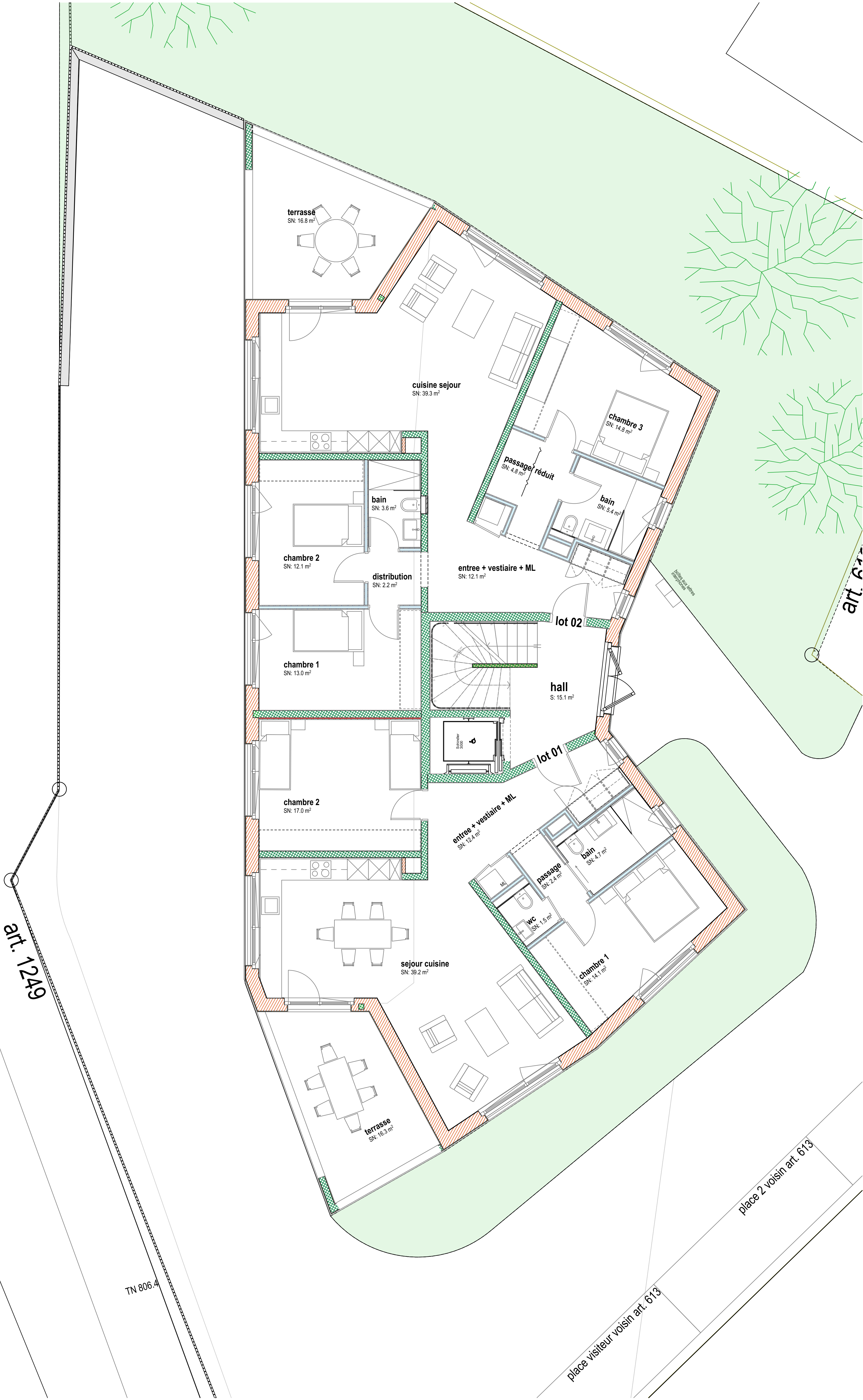
Étages_Coupes_Façades
situation 0+

Plans fournis à titre indicatif pouvant faire l'objet d'adaptation.

Echelle **1:71.43** Plan
Date **14.04.26**

ITIS ARCHITECTES sàrl
Pérolles 36 CH- 1700 Fribourg
Tél. 026 323 21 09 E-mail office@itis-architectes.ch





VUADENS MARGY 11
Démolition maison et construction immeuble, art.588, 623,

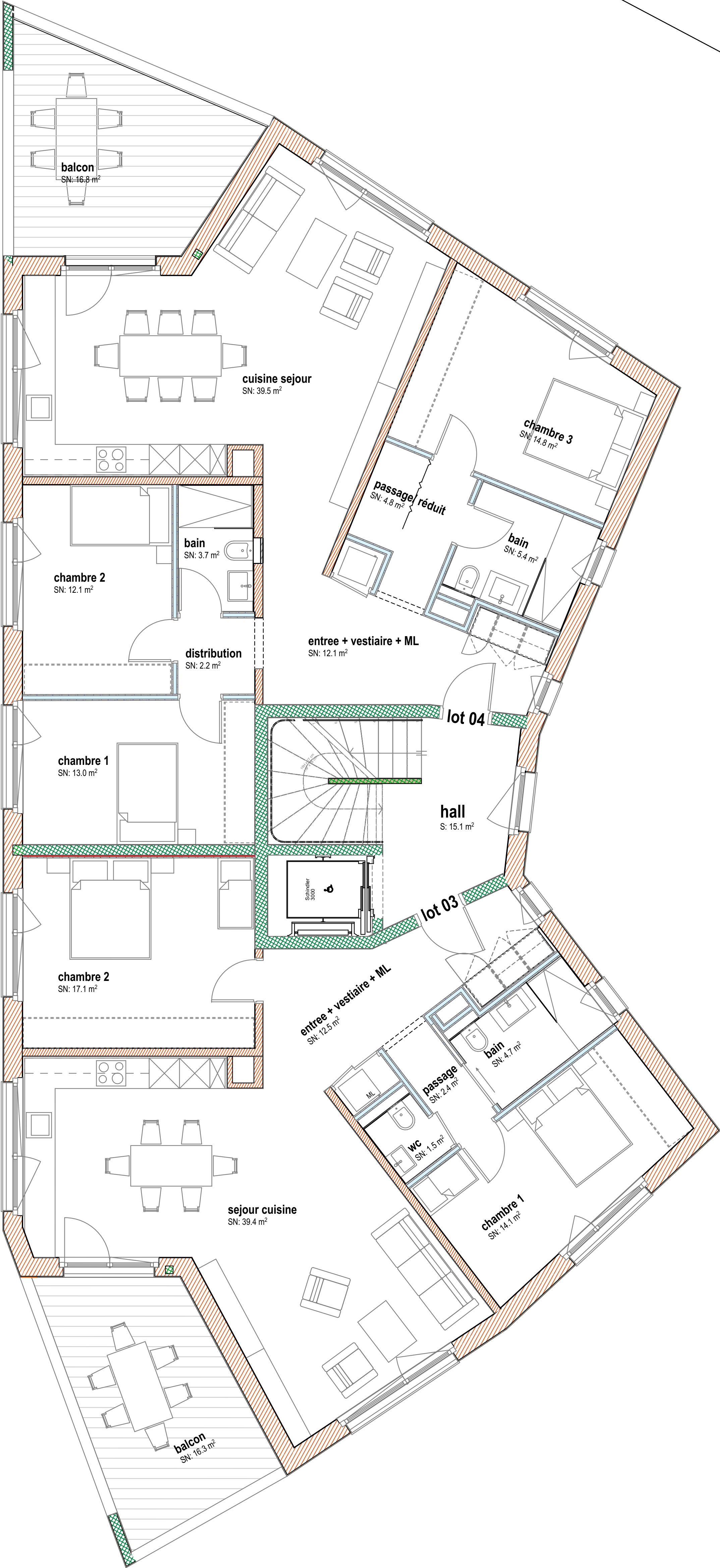
Propriétaires: Jean-Bernard et Micheline Repond

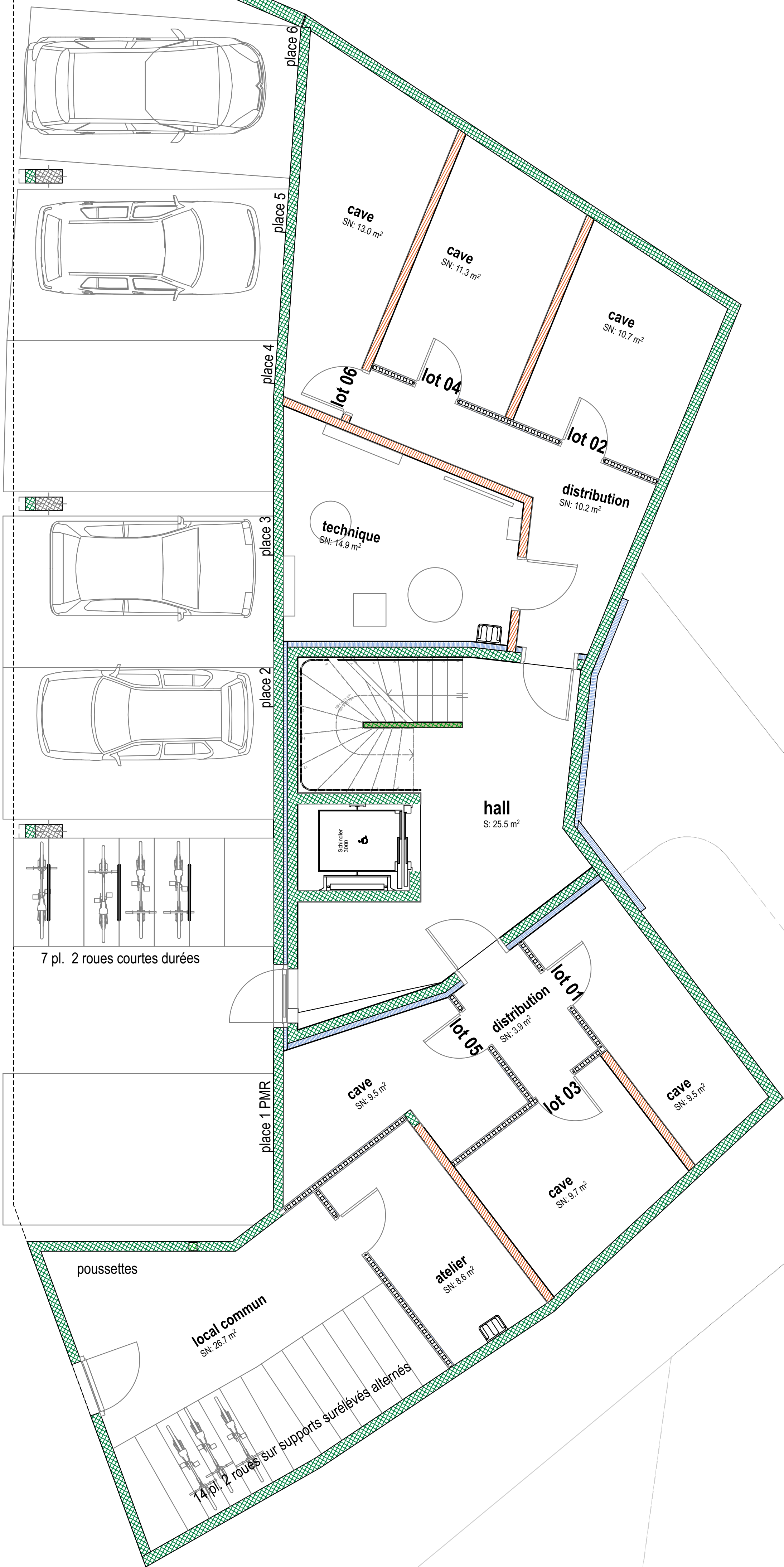
Étages_Coupes_Façades
+1

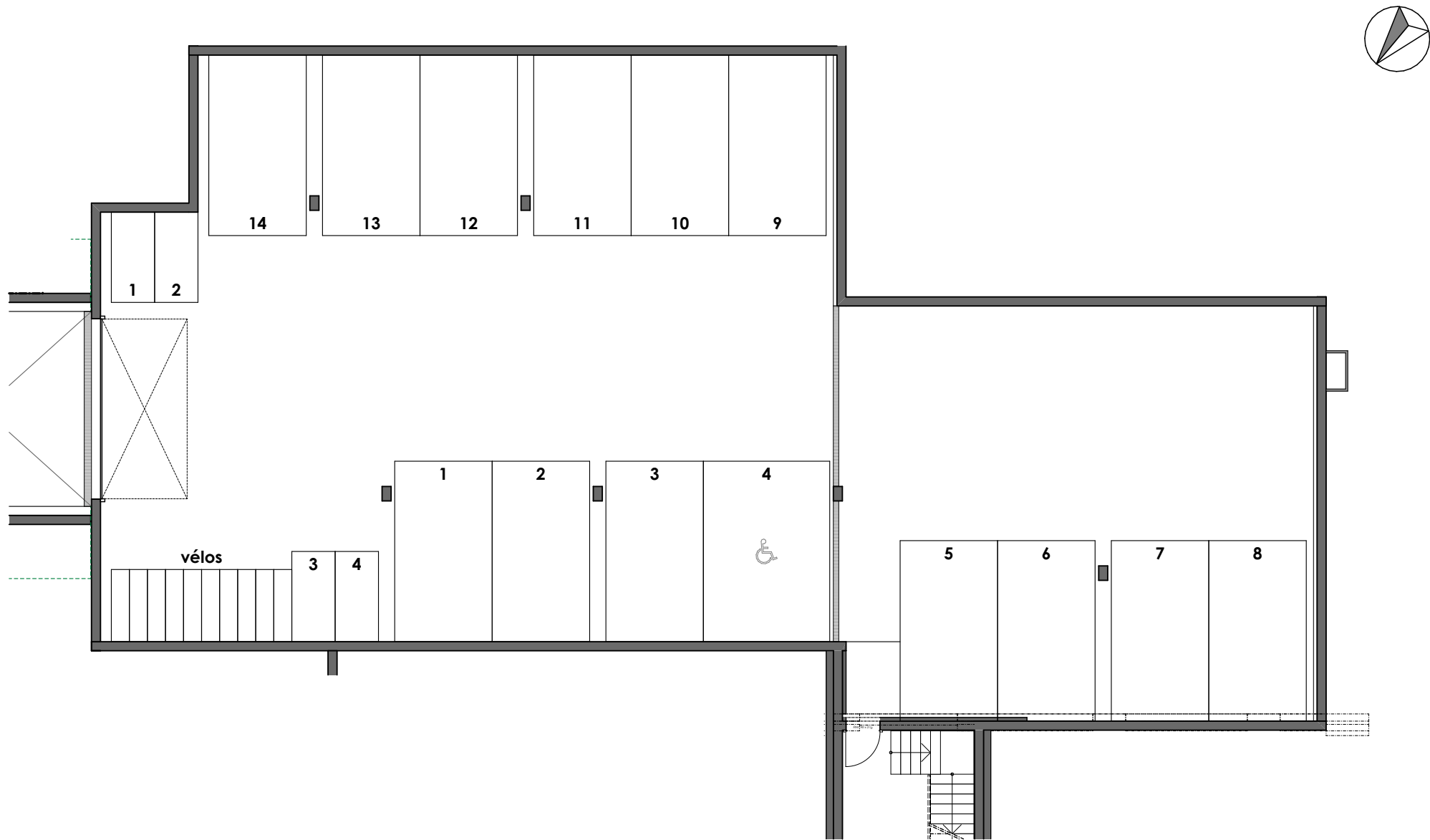
Plans fournis à titre indicatif pouvant faire l'objet d'adaptation.

Echelle **1:50** Plan **08.1.6**
Date **14.04.26**

ITIS ARCHITECTES sàrl
Pérolles 36 CH- 1700 Fribourg
Tél. 026 323 21 09 E-mail office@itis-architectes.ch







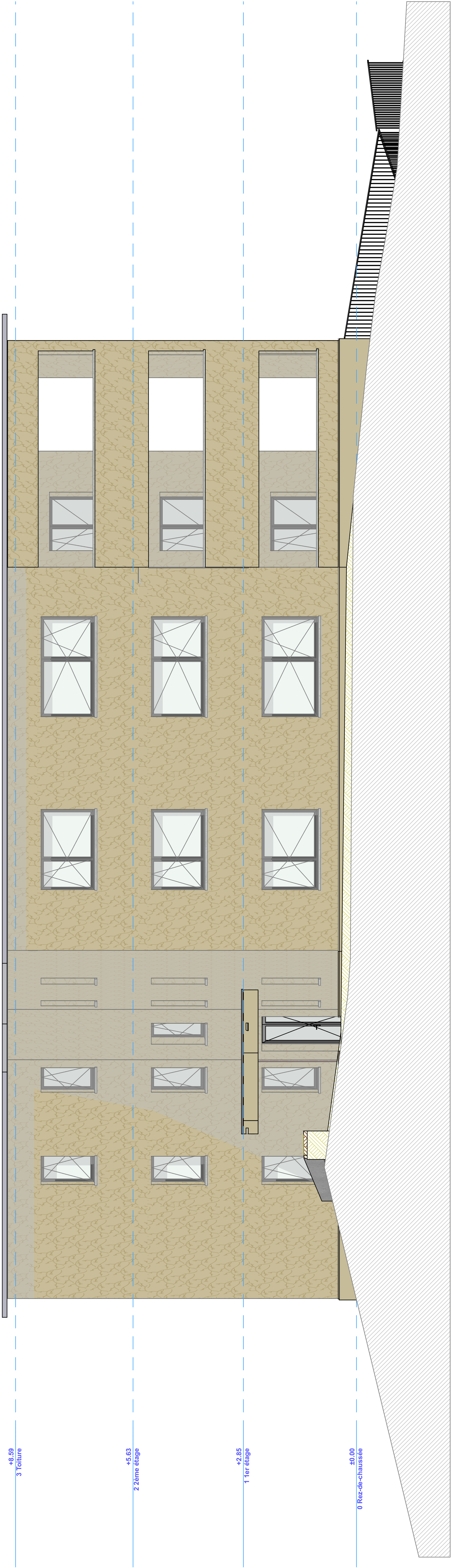
VUADENS MARGY 11
Démolition maison et construction immeuble, art.588, 623,

Propriétaires: Jean-Bernard et Micheline Repond

Étages Coupes Façades
FACADES SUD et NORD

Plans fournis à titre indicatif pouvant faire l'objet d'adaptation.

Echelle **1:50** Plan **08.1.14** **ITIS ARCHITECTES** sàrl
Pérolles 36 CH- 1700 Fribourg
Date **14.04.26** Tél. 026 323 21 09 E-mail office@itis-architectes.ch



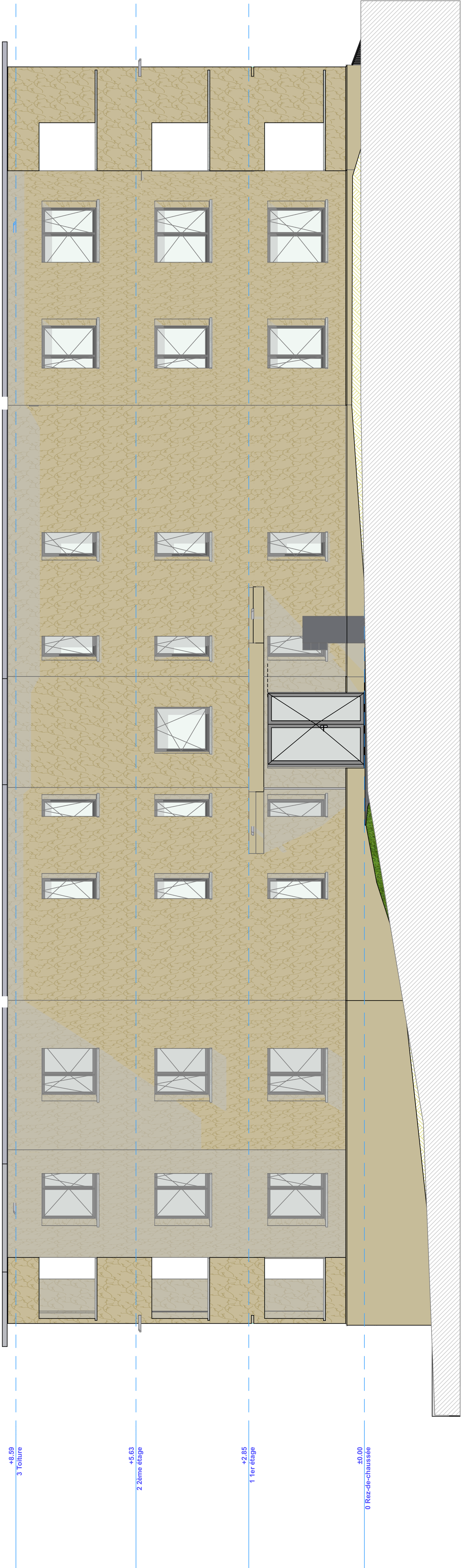
VUADENS MARGY 11
Démolition maison et construction immeuble, art.588, 623,

Propriétaires: Jean-Bernard et Micheline Repond

Étages Coupes Façades
FACADES OUEST et EST

Plans fournis à titre indicatif pouvant faire l'objet d'adaptation.

Echelle 1:50 Plan 08.1.15
Date 14.04.26
ITIS ARCHITECTES sàrl
Pérolles 36 CH- 1700 Fribourg
Tél. 026 323 21 09 E-mail office@itis-architectes.ch



Vuadens, Margy 11
Article 588
Construction d'un immeuble de 6 logements
Descriptif général selon code des frais de constructions (CFC)

Situation au 2026 02 03

CFC

0 Terrain

- 05 Conduites de raccordement aux réseaux (hors parcelle)
- 052-055 Adduction d'eau, multimédia et électricité, y compris fouille et raccordements

1 Travaux préparatoires

- 11 Déblaiement, préparation du terrain
- 111 Défrichage
- 112 Démontage
Démolition de la villa existante
- 15 Adaptation du réseau de conduites existant
- 152 Canalisations
nouveau raccordement (EC/EU séparatif) sur réseau communal

2 Bâtiment

- 21 Gros oeuvre 1
- 201 Fouilles en pleine masse
- 211 Travaux de l'entreprise de maçonnerie
- 211.0 Installation de chantier
L'installation de chantier et les équipements seront dimensionnés selon les besoins et les conditions du projet
Mise en place de tous les branchements provisoires et nécessaires au chantier et de toutes les signalisations nécessaires aux directives de la SUVA et aux exigences de la Police des Constructions
Réalisation des travaux de gros-oeuvre à l'aide d'engins de levage adaptés au projet
Nettoyage, tri sélectif et évacuation des déchets, y compris taxes correspondantes, pour toute la durée des travaux
- 211.4 Canalisations
Regards de contrôle et cheminées eaux claires et eaux usées
Curage des canalisations en fin de chantier.
- 211.6 Maçonnerie et béton armé
Classe de résistance, épaisseur et teneur en armature selon dimensionnement de l'ingénieur civil

Fondations
Radier et fondations de poteaux en béton armé, dimensionnement selon calcul de l'ingénieur civil.

Murs

Murs porteurs en béton armé ou en maçonnerie, épaisseur selon calcul de l'ingénieur civil.

Les murs de façades sont en briques terre cuite isolante

Murs non porteurs du sous-sol en maçonnerie et claires de bois

Dalles

Dalles en béton armé, épaisseur selon calcul de l'ingénieur civil.

Percements

Carottages, rhabillages, forages, obturations, fermetures extérieures, gardes-corps provisoires, protections.

22 Gros oeuvre 2

221 Fenêtres, portes extérieures

221.0 Fenêtres en pvc métal

Fenêtres et portes-fenêtres de l'ensemble de l'immeuble, ouvrants en oscillo-battant

Triple vitrage, sécurité des verres selon normes SIGAB 002

Valeur thermique du vitrage $U \leq 0.7 \text{ W/m}^2\text{K}$

Valeur acoustique du vitrage : R_w+C de 30 dB à 36 dB, selon étage et orientation, selon exigences normes SIA 181

Étanchéité à l'air et à l'eau, renvois d'eau en aluminium, seuils accessibles aux personnes à mobilité réduite

221.5 Portes extérieures en aluminium

Portes d'entrée: -Type : porte EI30, cadre bois entre embrasures, avec vantail de porte en bois

Valeur acoustique de la porte : R_w+C de 30 dB à 31 dB, selon étage et orientation, selon exigences normes SIA 181

Étanchéité à l'air et à l'eau, seuils accessibles aux personnes à mobilité réduite

225 Étanchéités

Toiture plate isolée :

Pare-vapeur, isolation en pente, épaisseur selon calcul énergétique, étanchéité bicouche bitumineuse, natte drainante et substrat avec végétation ou panneaux solaires photovoltaïques

coupole d'accès et d'extraction de fumée sur dalle de toiture, verre feuilleté selon normes SIGAB 002, valeur thermique selon calcul énergétique

226 Crépissage de façade:

226.2 Crépissage de façade

Crépissage extérieur minéral

228 Dispositifs extérieurs de fermeture, équipement de protection contre le soleil:

Stores à lamelles orientables pour les fenêtres des chambres et pour les portes-fenêtres des séjours et des salles à manger, sans sonde météo.

23 Installations électriques

Généralités :

Introduction: électricité, médias par fibre.

Installation provisoire : tableau provisoire de chantier.

Montage et raccordement du coffret d'introduction dans le local technique.

Tableau de comptage dans local technique.

Mise à terre.

Raccordement et câblage de l'installation de chauffage et du chauffe-eau.

Raccordement de l'installation solaire photovoltaïque.

Raccordement et câblage des ventilations.

Installations courant faible : introduction téléphonique, multimédia, interphone.

Toutes les installations électriques sont construites selon les normes USIE en vigueur.

Introductions électriques, TV et téléphone au sous-sol.

Les appartements sont connectés à la fibre-optique.

Les appartements disposent d'une connexion pour le modem internet dans l'espace séjour.

Locaux communs :

Cage d'escalier

Plafonnier, type à définir par concepteur, fonctionnement avec détecteur de mouvement.

Luminaires et éclairage de secours au rez-de-chaussée et au sous-sol.

Sonnette devant chaque porte palière.

Caves

Douille et ampoule, commande avec interrupteur, prise T13, sur compteur de l'appartement.

Gaine de l'ascenseur

Lumière de la gaine, commande avec interrupteur.

Interrupteur 400V pour l'ascenseur.

Local technique

Plafonnier type tube lumineux, à définir par concepteur, commande avec interrupteur, prise.

Installation électrique pour les installations de chauffage et sanitaire.

Parking type couvert à voitures

Plafonnier type tube lumineux, à définir par concepteur, fonctionnement avec détecteur de mouvement.

Tube en attente devant chaque place de parc pour possibilité d'installation de borne électrique ultérieurement.

Appartements :

Raccordement multimédia dans chaque appartement.

Entrée / hall

Raccord pour plafonnier, commande avec interrupteur et prise simple ;

1 prise T13 dont 1 commandée par interrupteur.

Tableau électrique dans armoire

Gong sonnette.

Chambre enfant, bureau

Raccord pour plafonnier, commande avec interrupteur et prise simple.

2 prises T13 dont 1 commandée par interrupteur.

Prise multimédia vide (pas connectée).

Thermostat.

Chambre parent

Raccord pour plafonnier, commande avec interrupteur et prise simple.

3 prises T13 dont 1 commandée par interrupteur.

Prise multimédia.

Thermostat.

Séjour

Raccord pour plafonnier, commande avec interrupteur et prise simple.

3 prises T13 dont 1 commandée par interrupteur.

Prise multimédia, avec possibilité de brancher le modem sur la fibre optique.

Commande store.

Thermostat.

Salle à manger

Raccord pour plafonnier, commande avec interrupteur et prise simple.

3 prises T13 dont 1 commandée par interrupteur.

Prise multimédia vide (pas connectée).

Thermostat.

Cuisine

Raccord pour plafonnier, commande avec interrupteur et prise simple.

1 prise T13.

2 raccords pour plafonnier pour cuisine, commande avec interrupteur

Alimentation 400V pour le four.

Alimentation 400V pour le lave-vaisselle.

Alimentation 400V pour le réfrigérateur-congérateur combiné.

Alimentation 400V pour la hotte.

Alimentation 400V pour le vitrocéram.

Sanitaire douche

Toute l'installation avec Fi.

Raccord pour plafonnier, commande avec interrupteur et prise simple.

Alimentation 230V pour extracteur d'air.

Raccordement pour meuble de pharmacie.

Sanitaire wc

Toute l'installation avec Fi.

Raccord pour plafonnier, commande avec interrupteur et prise simple.

Alimentation 230V pour extracteur d'air.

Colonne de lavage

Toute l'installation avec Fi.

Raccordement pour colonne de lavage, une par appartement.

	Terrasse
	Plafonnier, type à définir par concepteur, commande avec interrupteur.
	1 prise T13 IP.
239	Installation de panneaux photovoltaïques
	28 modules de panneaux solaires photovoltaïques pour une puissance totale de 9.1 kW.
	L'électricité produite par les panneaux solaires est autoconsommée par les locaux communs.
	Le surplus d'électricité produit par les panneaux solaires est revendu au fournisseur.
24	Installations CVC
242	Installation de chauffage
	Production de chaleur
	La production de chaleur et d'eau chaude du bâtiment est effectuée par une pompe à chaleur avec sondes géothermiques.
	Distribution de chaleur
	Distribution de chaleur des logements par chauffage au sol intégré en chape.
	Thermostat avec vannes activées électriquement.
	Compteur de chaleur pour chaque appartement.
244	Installation de ventilation:
	Ventilation avec extraction en toiture pour les salles de bain et wc
25	Installations sanitaires
251	Appareils sanitaires courants
	Généralités:
	Compteur d'eau chaude et d'eau froide dans chaque appartement.
	Fourniture et pose des appareils
	Appareils sanitaires selon liste sanitaire et liste de prix.
258	Agencement de cuisine
	Les budgets suivants comprennent les meubles, les appareils ménagers, hotte et équipements, le mélangeur, le plan de travail, les ferments et les finitions des cuisines. Les cuisines sont définies par le concepteur.
	Budget pour cuisine: 29'000.00 CHF TTC
26	Installations de transport
261	Ascenseurs
	Ascenseur capacité 8 personnes, cabine 110/140 cm, 630 kg, adapté aux personnes à mobilité réduite, choix selon concepteur.
27	Aménagements intérieurs 1
271	Plâtrerie
271.0	Crépis et enduits intérieurs
	Murs béton et brique terre cuite des appartements : enduit et finition selon concepteur
	Plafond des appartements : enduit de plâtre, peinture mate blanche.
	Murs des salles-de-bain / douche : crépissage ciment pour carrelage.
271.1	Cloisons, revêtement plâtre
	Cloisons intérieures type placoplâtre, ossature métallique, remplissage laine minérale.

272	Ouvrages métalliques
272.2	Eléments métalliques courants Garde-corps des balcons et des terrasse attique, type et couleur selon concepteur.
273	Menuiserie
273.0	Portes intérieures en bois Portes du sous-sol Cadre en applique type Combimodule ou équivalent, élément ouvrant en bois à peindre, EI30, garnitures. Portes de communication des appartements Type selon choix du concepteur.
273.1	Armoire murale et rayonnage à l'entrée Selon détail du concepteur. Armoires murales dans les chambres Positionnement d'armoires murales possible dans les chambres, non comprises et en option.
275	Cylindres de sûreté, combinaison de fermeture Selon plan de fermeture Cylindres pour portes type Kaba 20 ou équivalent. Fourniture de clé appartement, nombre 4, avec clé unique pour porte d'entrée, boîte aux lettres et cave.
28	Aménagements intérieurs 2
281	Revêtement de sol
281.0	Chapes Chape flottante sur isolation thermique ou phonique, avec chauffage de sol.
281.6	Carrelages et faïences Dans salles d'eau des appartements, type à définir selon concepteur. Budget de CHF 60.-/m2 fourniture TTC, pose standard. Joint en accord avec le choix du carrelage selon concepteur.
281.7	Revêtements de sol en bois Dans tous les locaux des logements sauf salles d'eau, type à définir selon concepteur. Budget de CHF 80.-/m2 fourniture TTC, pose standard.
281.9	Cage d'escalier Matérialité selon concepteur.
4	Aménagement extérieurs Selon plan concepteur
41	Constructions
411	Travaux de l'entreprise de maçonnerie Place d'accès et place de parc visiteur en bitume Bordures, caniveaux, grilles avec raccordement aux canalisations. Escalier extérieur en béton brossé Stationnement vélo sous couvert, sol en bitume
42	Jardins Selon plan concepteur Engazonnement, plantations, place de jeux, bancs.

44	Installations
443	Installations électriques
	Eclairage extérieur selon concepteur.

9 Equipement général

90	Mobilier et équipement
909	Divers
	Boîtes aux lettres.
	Supports pour vélos.
94	Petit inventaire
	Signalétique
	Marquage des places de stationnement.

Conditions d'exécution

Ce document est établi de manière provisoire et correspond à l'avancement actuel des plans et choix des matériaux et équipements. Il sera complété ultérieurement afin de transmettre aux futurs propriétaires une information complète.

Les plans des appartements, l'organisation des espaces, le choix des matériaux, des couleurs et des équipements sont établis par le concepteur. Des adaptations ne sont pas envisagées. Seules de légères variations sont possibles (choix personnalisé d'appareils de cuisine ou de salle de bain, couleur d'un mur...). L'intégration d'armoires murales dans les chambres est possible, en option.

Toute modification, variation ou prestation complémentaire demandée par l'acquéreur et apportant une différence par rapport à la réalisation en version de base fera l'objet d'une rémunération en faveur de l'architecte planificateur/coordonateur des travaux, voire des ingénieurs mandataires, à raison de CHF 135.- HT par heure de travail effective.

La Direction des travaux se réserve la possibilité de modifier en tout temps, à qualité égale ou supérieure, les matériaux ou l'exécution décrits dans le présent descriptif.

Ne sont pas compris dans le budget de construction et le prix de vente le matériel de nettoyage et de jardinage, containers, panneaux d'affichage etc. Le prix des cuisines comprend l'ensemble des équipements.

La désignation des produits ou marques mentionnés dans le descriptif n'oblige le vendeur qu'en ce qui concerne le standard de qualité.

L'immeuble est réalisé sur la base des lois et des normes SIA en vigueur au jour du dépôt de l'autorisation de construire.

Toutes les prestations énumérées dans le présent descriptif sont convenues exclusivement avec les entreprises adjudicataires choisies par la Direction des travaux et le promoteur.

Ne peuvent pas faire l'objet de modifications par l'acquéreur, ni avant, ni après la livraison du bâtiment:

La structure porteuse (dalles, murs, piliers, escaliers);

L'enveloppe du bâtiment, notamment la toiture, les façades, les ouvertures extérieures

Les menuiseries extérieures, les portes palières (y compris sens d'ouverture, dimension et revêtements),

Les murs entre logements;

Les parties communes de la propriété par étage, de même que les places de parcs, les locaux techniques, ainsi que les aménagements extérieurs;

Les gaines techniques privées et/ou collectives;

La production et la distribution de chauffage, les techniques de ventilation, les écoulements et alimentations sanitaires;

Le concept énergétique du projet.

Tableau Synoptique des ventes

Chemin du Mergy 11
Vuadens

2EME ETAGE	Lot n° 2.02 3,5 pièces S. habitable 91.93 m ² S. terrasse 15.95 m ² S. cave 10.54 m ² S. pondérée (estimée) 100.82 m ² Charges PPE estimées 0 CHF Prix de vente hors PP 0 CHF Place de parc numéro 0 0 CHF Vendu	Lot n° 2.01 4,5 pièces S. habitable 108.00 m ² S. terrasse 16.76 m ² S. cave 10.41 m ² S. pondérée (estimée) 117.48 m ² Charges PPE estimées 540 CHF Prix de vente hors PP 865'000 CHF Place de parc numéro 0 30'000 CHF
	Appartement n° 1.02 3,5 pièces S. habitable 91.93 m ² S. terrasse 15.95 m ² S. cave 10.54 m ² S. pondérée (estimée) 101.01 m ² Charges PPE estimées 0 CHF Prix de vente hors PP 0 CHF Place de parc numéro 0 0 CHF Vendu	Lot n° 1.01 4,5 pièces S. habitable 108.10 m ² S. terrasse 16.70 m ² S. cave 11.30 m ² S. pondérée (estimée) 117.60 m ² Charges PPE estimées 535 CHF Prix de vente hors PP 860'000 CHF Place de parc numéro 0 30'000 CHF
	Lot n° 0.02 3,5 pièces S. habitable 91.80 m ² S. terrasse 16.30 m ² S. cave 10.90 m ² S. pondérée (estimée) 101.00 m ² Charges PPE estimées 450 CHF Prix de vente hors PP 760'000 CHF Place de parc numéro 0 30'000 CHF Vendu	Lot n° 0.01 4,5 pièces S. habitable 107.70 m ² S. terrasse 16.80 m ² S. cave 10.70 m ² S. pondérée (estimée) 117.20 m ² Charges PPE estimées 531 CHF Prix de vente hors PP 855'000 CHF Place de parc numéro 0 30'000 CHF
REZ-DE-CHAUSSEE	Réservé	
	Acompte versé	
	Vendu	