


3,5-Zimmer-Wohnung in einer kleinen Wohnanlage mit 6 Wohnungen

CH-1628 Vuadens, Chemin du Margy 11
ZU VERKAUFEN - CHF 760'000.-



~ 91,8 m²



3,5




Erdgeschoss



2027

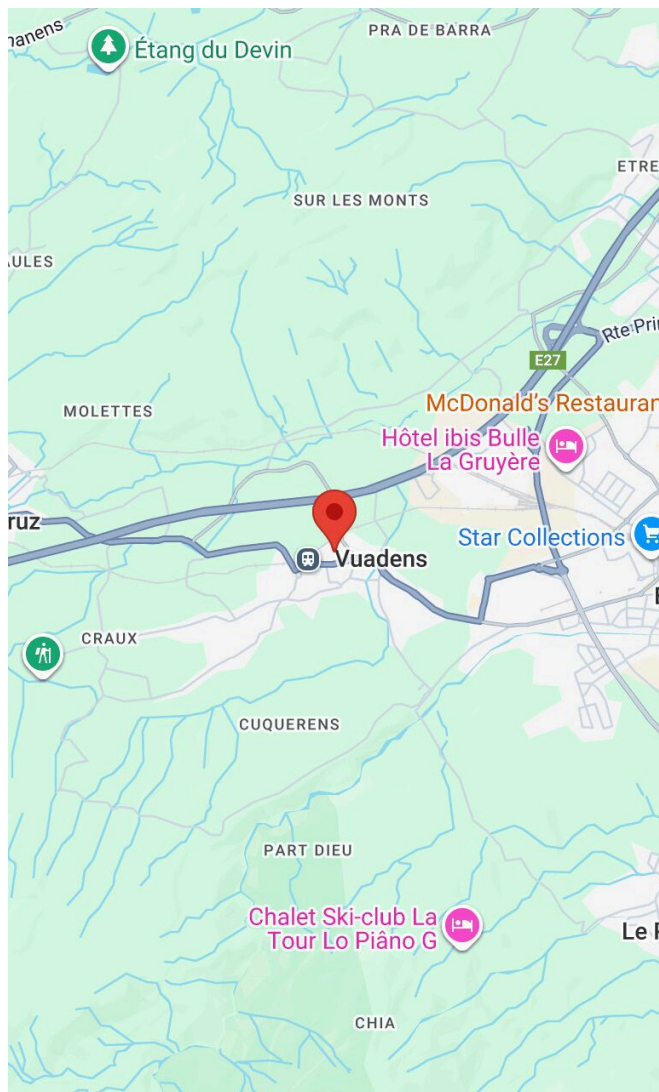


2



~ 16,3 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	Margyl1-02	Heizanlage	Wärmepumpe
Wertquote	02	Wärmeverteilung	Bodenheizung
Zimmer	3.5	Warmwasseraufbereitung	Wärmepumpe
Schlafzimmer	2	Wohnfläche	~ 91.8 m ²
Badezimmer	2	Netto Fläche	~ 91.8 m ²
Anzahl Toiletten	2	Fläche StWE	~ 101 m ²
Stockwerk	Erdgeschoss	Terrassenfläche	~ 16.3 m ²
Baujahr	2027	Kellerfläche	~ 10.9 m ²
Energieeffizienz	A	[!object_field_parkings_ext_covered_sing!]	1
Gebäudehülle	A		

Preis des Objekts	CHF 760'000.-
Anzahl Parkplätze	
1x Gedeckt (nicht inkl.)	CHF 30'000.-
Gesamtpreis	CHF 790'000.-
Nebenkosten StWE	CHF 450.-/Monat exkl. Erneuerungsfonds
Gemeindesteuer	0.82 %
Kirchensteuer	0.06 %
Immobiliensteuer	1 ‰ des Einheitswertes

Eigenschaften

Umgebung

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

Aussenbereich

- 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



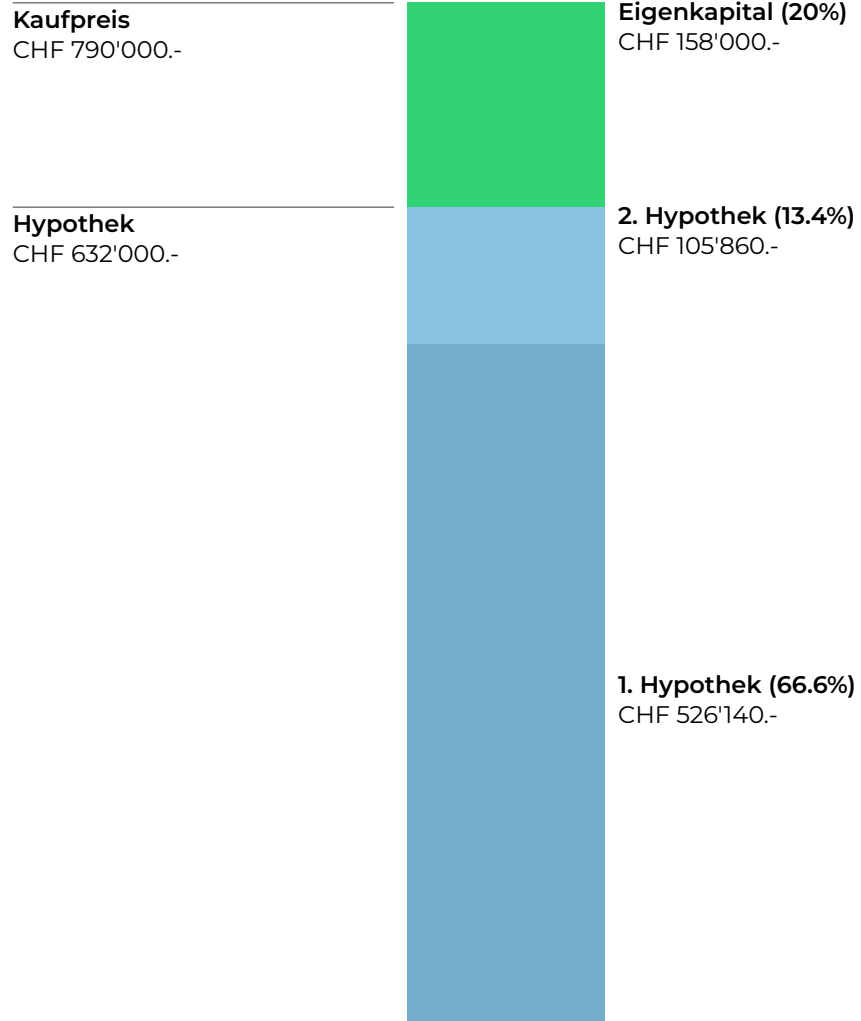








Finanzierungsdaten



Jährliches Einkommen (100%)
CHF 141'094.-

Jährliche Kosten (33%)
CHF 46'561.-



Finanzierungsdaten

Preis des Objekts		CHF 760'000.-
Parkplatz Preis		CHF 30'000.-
Gesamtkaufpreis		CHF 790'000.-
Notar und Grundgebühr	2 %	CHF 15'800.-
Handänderungssteuer	1.50 %	CHF 11'850.-
Kosten für hypothekarische Schuldscheinerstellung	1.20 %	CHF 7'584.-
Gesamtbetrag Anschaffung		CHF 825'234.-

Zinsen 1. Hypothek	2.30 %	CHF 12'101.-
Zinsen 2. Hypothek	2.30 %	CHF 2'435.-
Hypothekarzinsen		CHF 14'536.-
Amortisation 2. Hypothek	6.67 %	CHF 7'061.-
Total Hypotheken-Amortisation		CHF 7'061.-
Betriebs- und Instandhaltungskosten	1 %	CHF 7'900.-
Gesamte Nebenkosten		CHF 7'900.-
Gesamtbetrag pro Jahr		CHF 29'497.-
Gesamtbetrag pro Monat		CHF 2'458.-



Barbara Progin
Directrice

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



REGIE BULLE SA

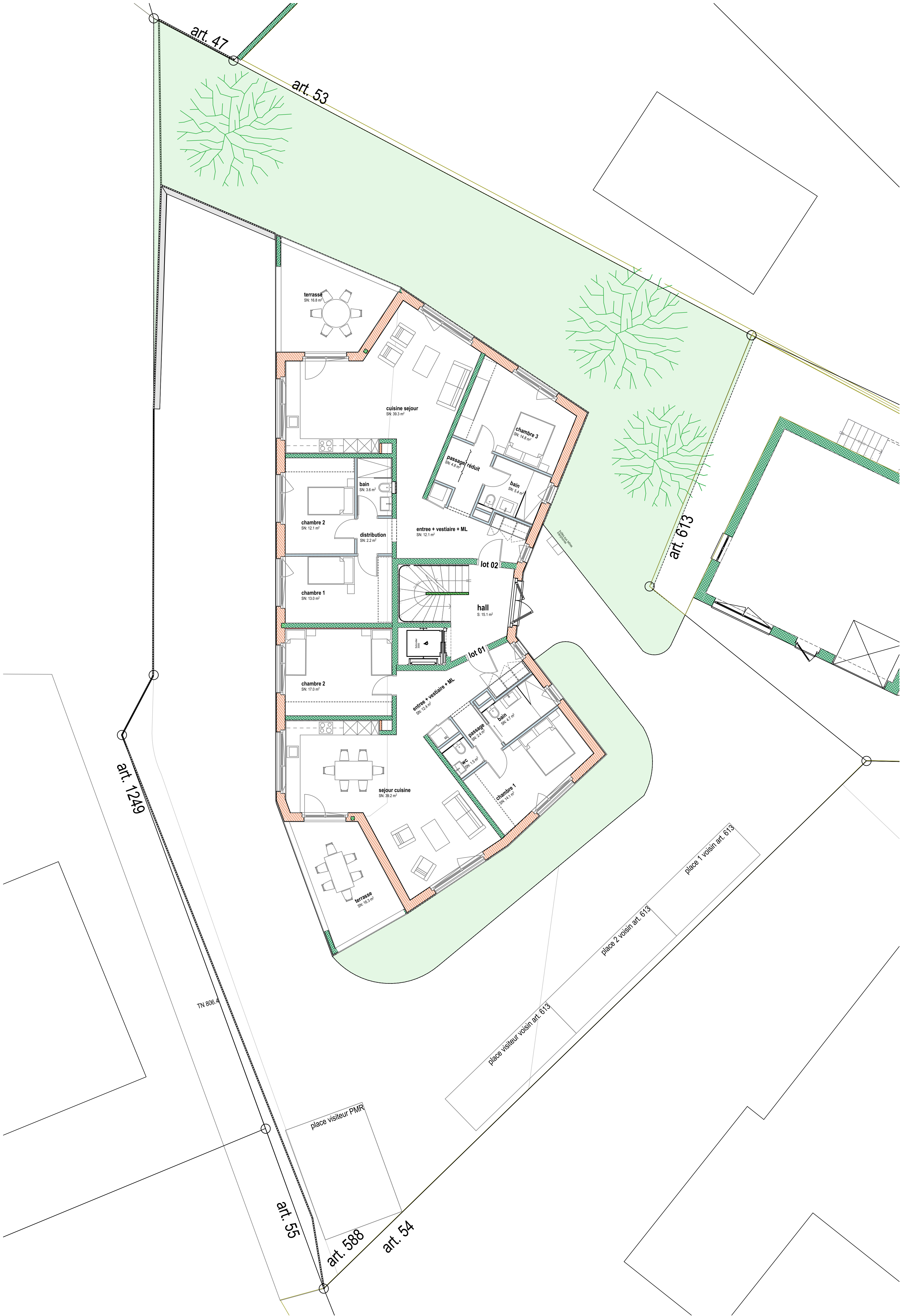
Rue Nicolas-Glasson 8

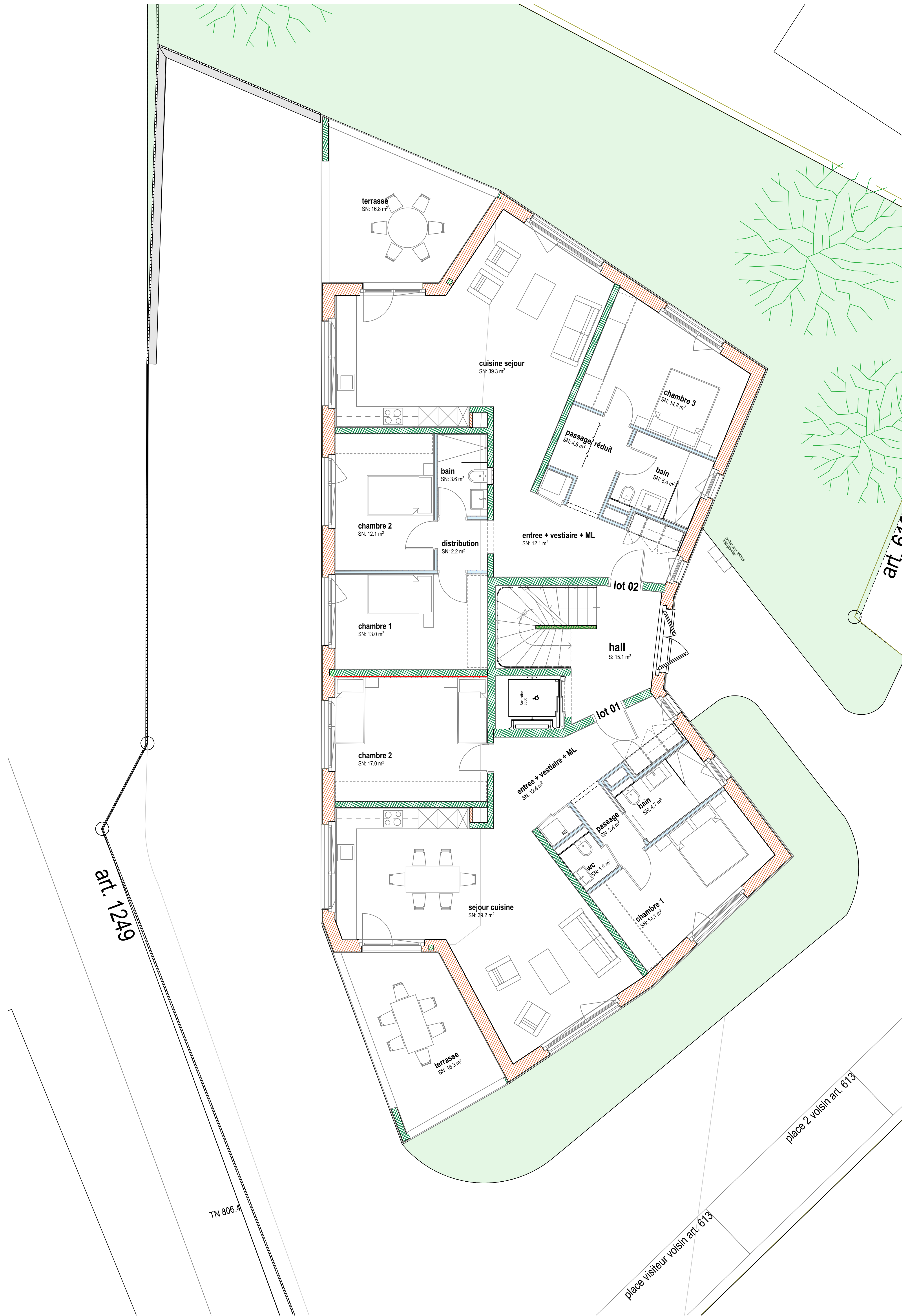
1630 Bulle

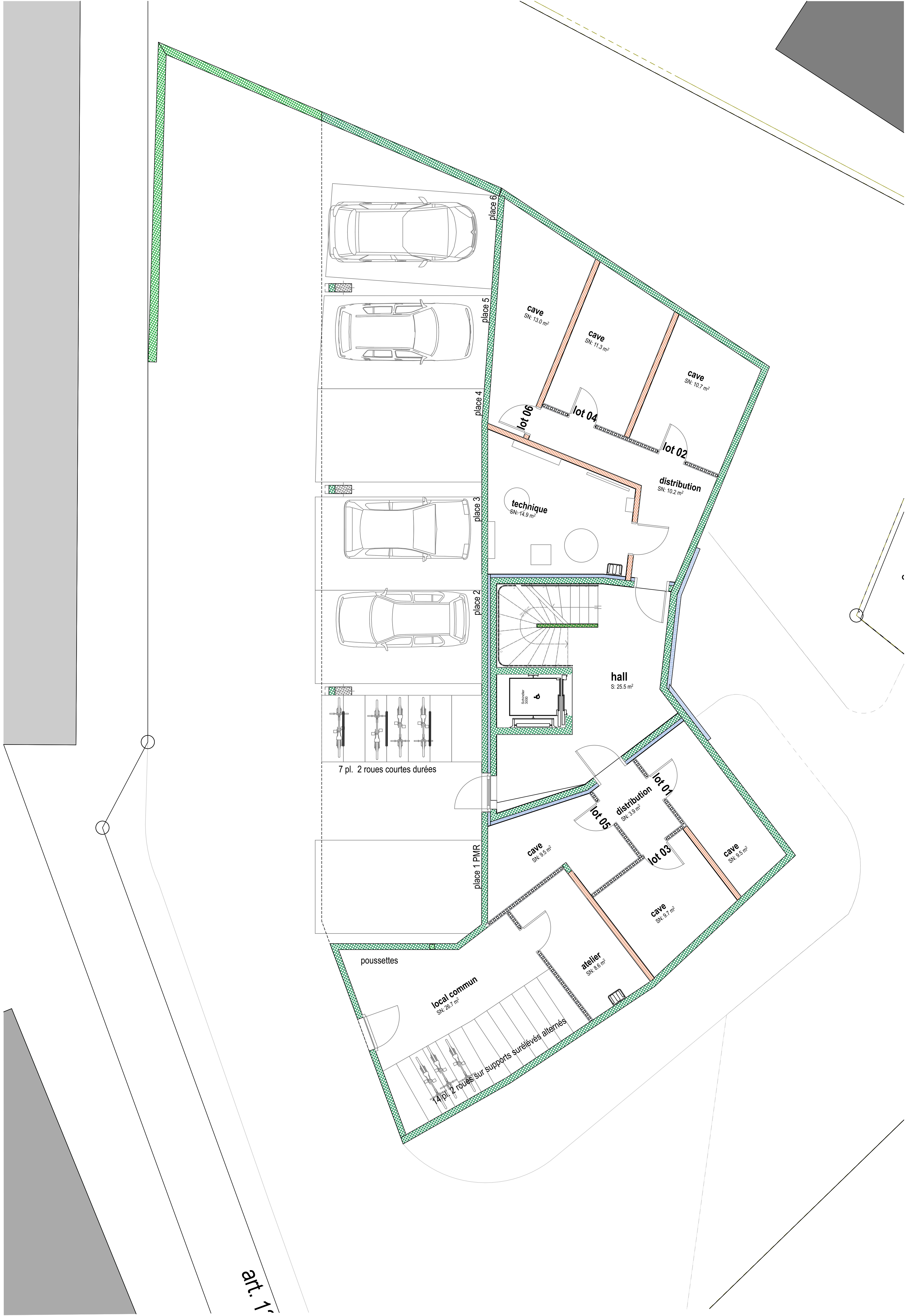
+41 26 563 63 63

info@regiebulle.ch

www.regiebulle.ch



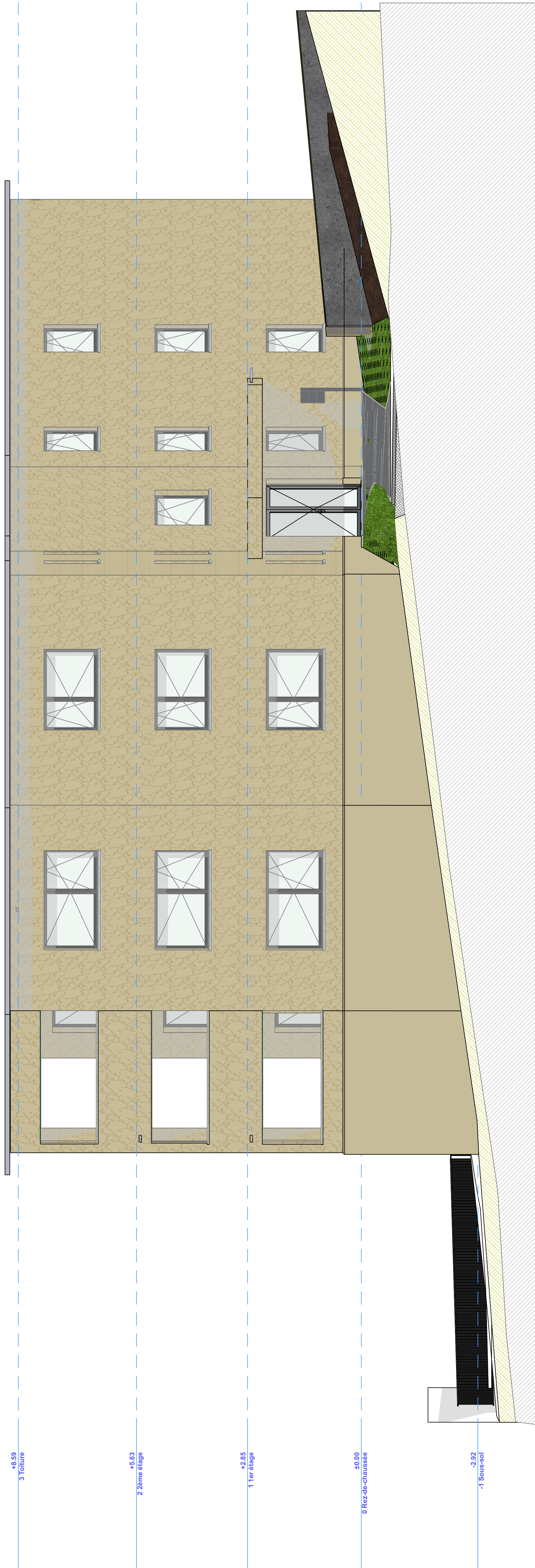




art. 1

Propriétaires: Jean-Bernard et Micheline Repond

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





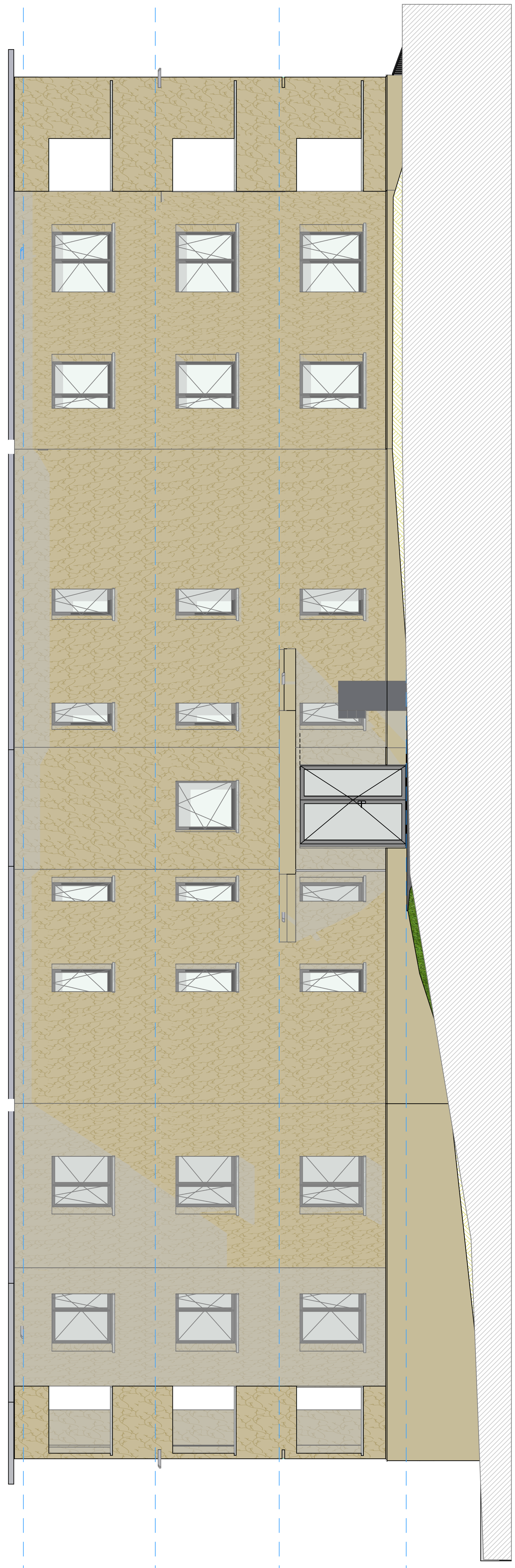
+8.59
3 Toiture

+5.63
2 2ème étage

+2.85
1 1er étage

+0.00
0 Rez-de-chaussée

-1.29
-1 Sous-sol



+8.59
3 Toiture

+5.63
2 2ème étage

+2.85
1 1er étage

+0.00
0 Rez-de-chaussée

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 0.7 W/m²K

Valeur acoustique du vitrage : Rw+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 : Rw+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

coupoles 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-congélateur 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 faiences
 - 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.

*Chemin du Margy 11
Vuadens*

	Lot n° 2.02	3,5 pièces	Lot n° 2.01	4,5 pièces
2EME ETAGE	S. habitable	91.93 m ²	S. habitable	108.00 m ²
	S. terrasse	15.95 m ²	S. terrasse	16.76 m ²
	S. cave	10.54 m ²	S. cave	10.41 m ²
	S. pondérée (estimée)	100.82 m ²	S. pondérée (estimée)	117.48 m ²
	Charges PPE estimées	0 CHF	Charges PPE estimées	0 CHF
	Prix de vente hors PP	0 CHF	Prix de vente hors PP	0 CHF
	Place de parc numéro	0	0 CHF	0 CHF
		Réservé		Réservé
1ER ETAGE	Appartement n° 1.02	3,5 pièces	Lot n° 1.01	4,5 pièces
	S. habitable	91.93 m ²	S. habitable	108.10 m ²
	S. terrasse	15.95 m ²	S. terrasse	16.70 m ²
	S. cave	10.54 m ²	S. cave	11.30 m ²
	S. pondérée (estimée)	101.01 m ²	S. pondérée (estimée)	117.60 m ²
	Charges PPE estimées	0 CHF	Charges PPE estimées	535 CHF
	Prix de vente hors PP	0 CHF	Prix de vente hors PP	860'000 CHF
	Place de parc numéro	0	0 CHF	30'000 CHF
	Réservé			
REZ-DE-CHAUSSEE	Lot n° 0.02	3,5 pièces	Lot n° 0.01	4,5 pièces
	S. habitable	91.80 m ²	S. habitable	107.70 m ²
	S. terrasse	16.30 m ²	S. terrasse	16.80 m ²
	S. cave	10.90 m ²	S. cave	10.70 m ²
	S. pondérée (estimée)	101.00 m ²	S. pondérée (estimée)	117.20 m ²
	Charges PPE estimées	450 CHF	Charges PPE estimées	531 CHF
	Prix de vente hors PP	760'000 CHF	Prix de vente hors PP	855'000 CHF
	Place de parc numéro	0	30'000 CHF	30'000 CHF
	Réservé			
	Acompte versé			
	Vendu			