



VHB

CONSTRUCTIONS SA

atelier d'architecture
entreprise générale

www.vhb.ch



Villa d'architecte
Noréaz - Fribourg

*"Construire, c'est collaborer avec la terre :
c'est mettre une marque humaine sur un paysage."*

Marguerite Yourcenar



Noréaz depuis le lac de Seedorf

Situation

- **Noréaz (commune de Prez)**

Noréaz est un véritable balcon avec vue sur les Préalpes et le Jura. Sur le territoire communal, on peut admirer un magnifique petit lac, ancien site palafittique inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO et d'une surface de 10 ha : le lac de Seedorf. Ce dernier présente une véritable richesse, tant sur le plan ornithologique que de la flore.

Le village est aussi un point de départ pour des balades en direction des forêts, il est aussi un passage pour les pèlerins de Saint-Jacques de Compostelle. Les coquilles Saint-Jacques figurent sur ses armoiries et rappellent l'emblème des pèlerins (les Jaquets) qui se rendaient à St-Jacques de Compostelle, en Galice espagnole. L'un des chemins y conduisant passait de Fribourg, via Seedorf, pour rejoindre ensuite la Broye, en passant par la forêt de Berley.

Les sportifs ne sont pas en reste car la commune est dotée d'un superbe parcours de VTT et compte de nombreuses activités sportives en son sein.

- **Excellente mobilité**

Commune du district de la Sarine dans le Canton de Fribourg, Noréaz est située à mi-distance entre Fribourg et Payerne, proche des autoroutes A1 et A 12 et du centre commercial d'Avry. L'altitude moyenne du village est de 640 m. Le point le plus élevé se situe à 720 m et le plus bas à 550 m. La commune est desservi par les TPF et se trouve proche des gares de Matran et Grolley.

- **De bonnes infrastructures**

Grâce à son organisation d'accueil de la petite enfance, à ses écoles, à ses commerces et à ses services, Noréaz offre toute l'infrastructure nécessaire et à vue sa population de jeunes parents croître. (Ecole maternelle La Montgolfière, Ecole enfantine sises à Corserey et Ponthaux. Ecole primaire, 13 classes primaires. Cycle d'orientation de Sarine-Ouest, Avry.

Impôts :

Sur le revenu 80%

Sur la fortune 80%

Contribution immobilière : 2 0/00

(source site internet de la commune)



Les villas

- La parcelle

La parcelle art. 655 RF est située Impasse de la Côte, dans un environnement de villas récentes et surplombant la plaine de Seedorf. L'endroit est tranquille et bucolique, il offre un cadre proche de la nature et des randonnées. Le terrain est en légère pente.

- Le projet

Dès le départ, l'axe du projet des deux villas jumelles s'inscrit dans un site exceptionnel et présente une personnalité marquée par la mise en évidence des lignes pures qui signalent une réalisation contemporaine et un excellent niveau de qualité. L'idée de notre architecte est d'offrir un espace à vivre s'ouvrant sur une large terrasse avec des demi-niveaux facilitant le passage d'un étage à l'autre.

Le rez de la villa donne accès en sous-sol à la cave à vin et au local technique. Il s'ouvre ensuite par demi-niveau sur 3 belles chambres et une salle de bain avec wc. Une chambre parentale bénéficie de sa propre salle de bain et wc avec douche à l'italienne.

Élégance, légèreté et transparence caractérisent les volumes accueillant de la partie jour qui se veut à la fois lumineuse et fonctionnelle. Le grand salon s'allonge sur une large terrasse qui préserve l'intimité des deux villas. Une belle cuisine ouverte et moderne favorisant ainsi la convivialité du logement se trouve en demi-niveau. Elle est dotée d'un cellier. Sur le même niveau se trouve une quatrième chambre et un wc-douche.

L'extérieur bénéficie d'un couvert à voiture et d'un réduit ainsi que d'une place de parc.

Avec l'isolation périphérique, les triples vitrages, le système de chauffage à distance moderne et des matériaux de qualité, les deux bâtiments présentent tous les critères favorables aux économies d'énergie et à une existence pérenne.

- Prix de vente

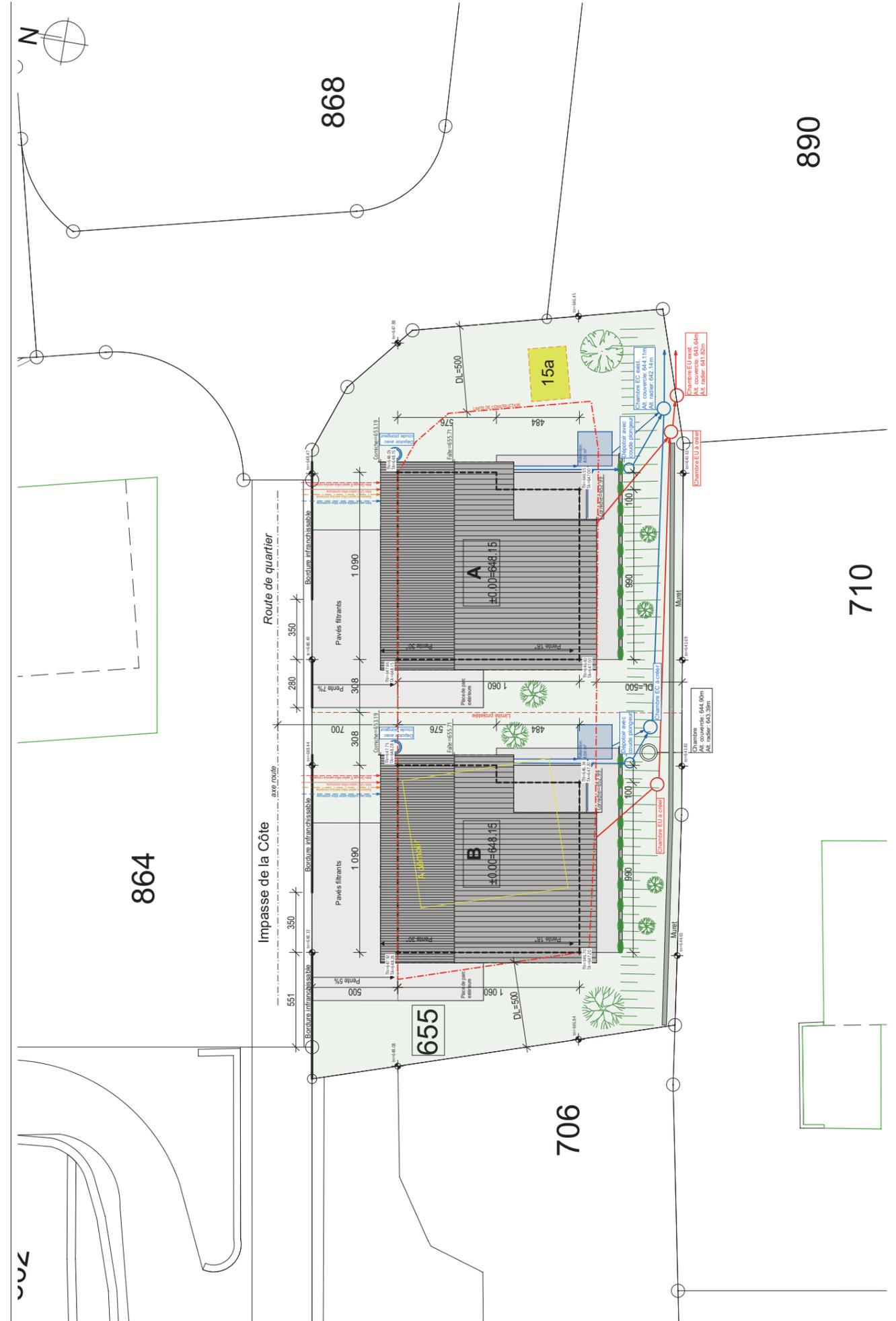
Villa surface de parcelle 424 m²

CHF 1'090.000

Villa surface de parcelle 470 m²

CHF 1'120.000

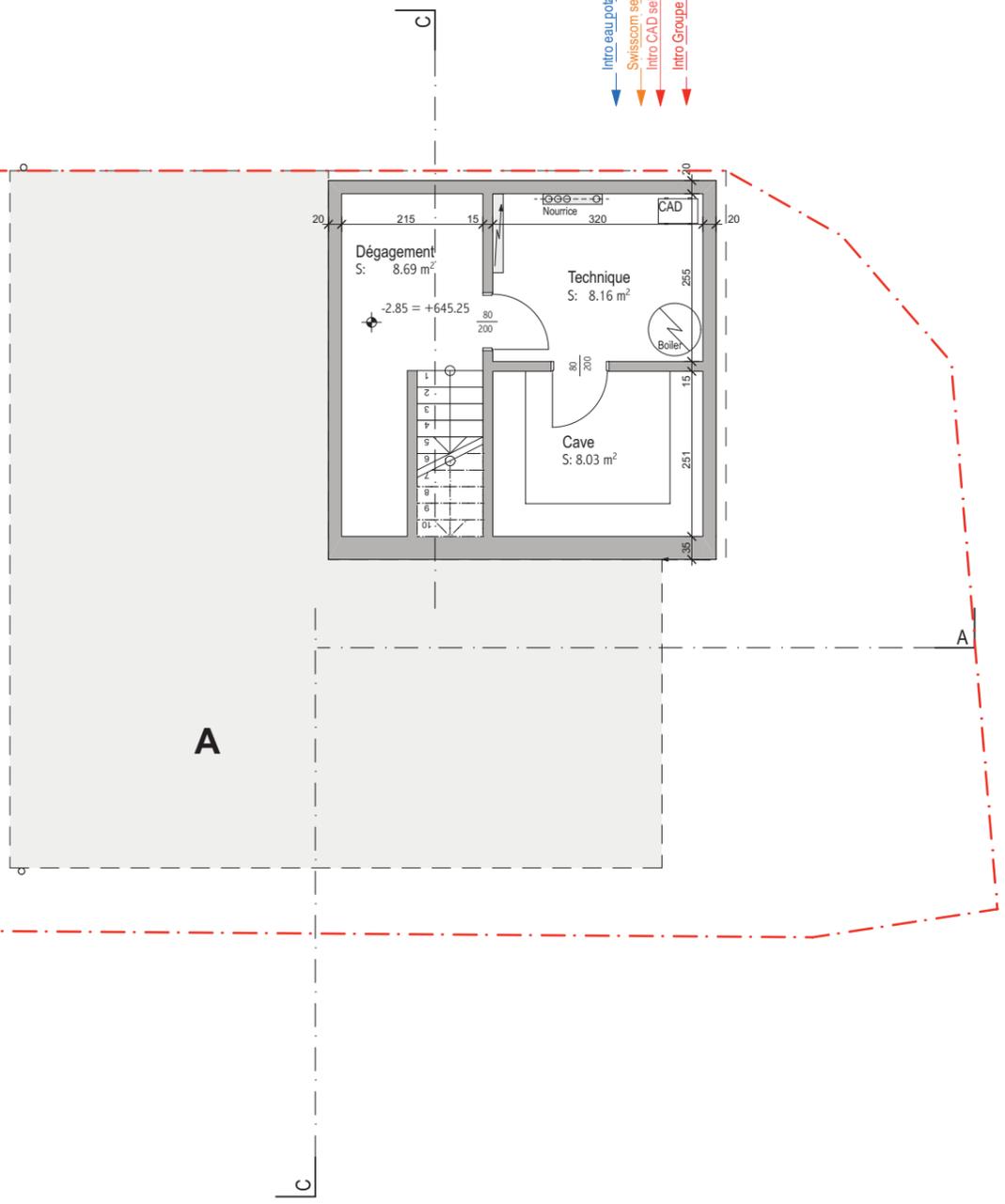
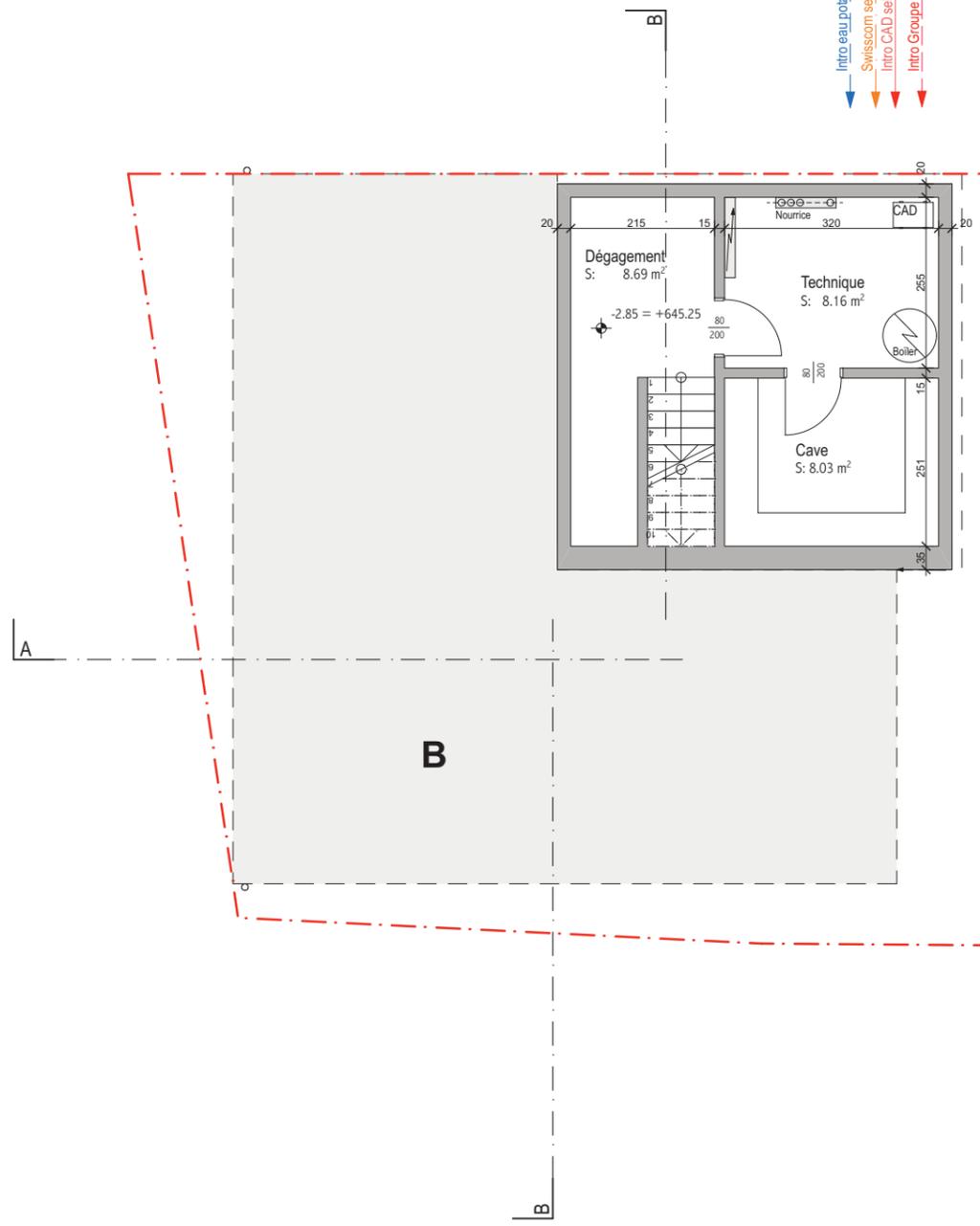
PERMIS EN FORCE

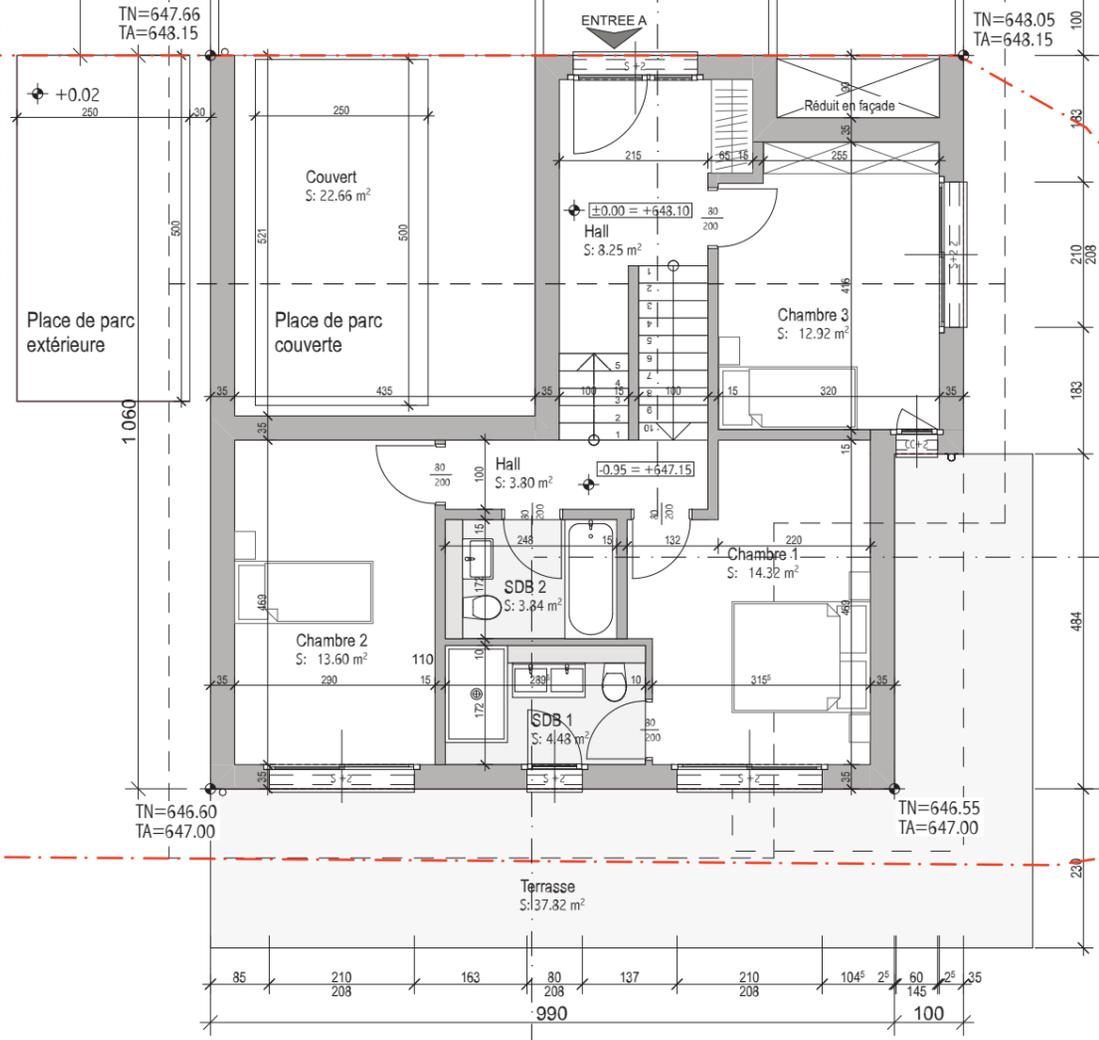
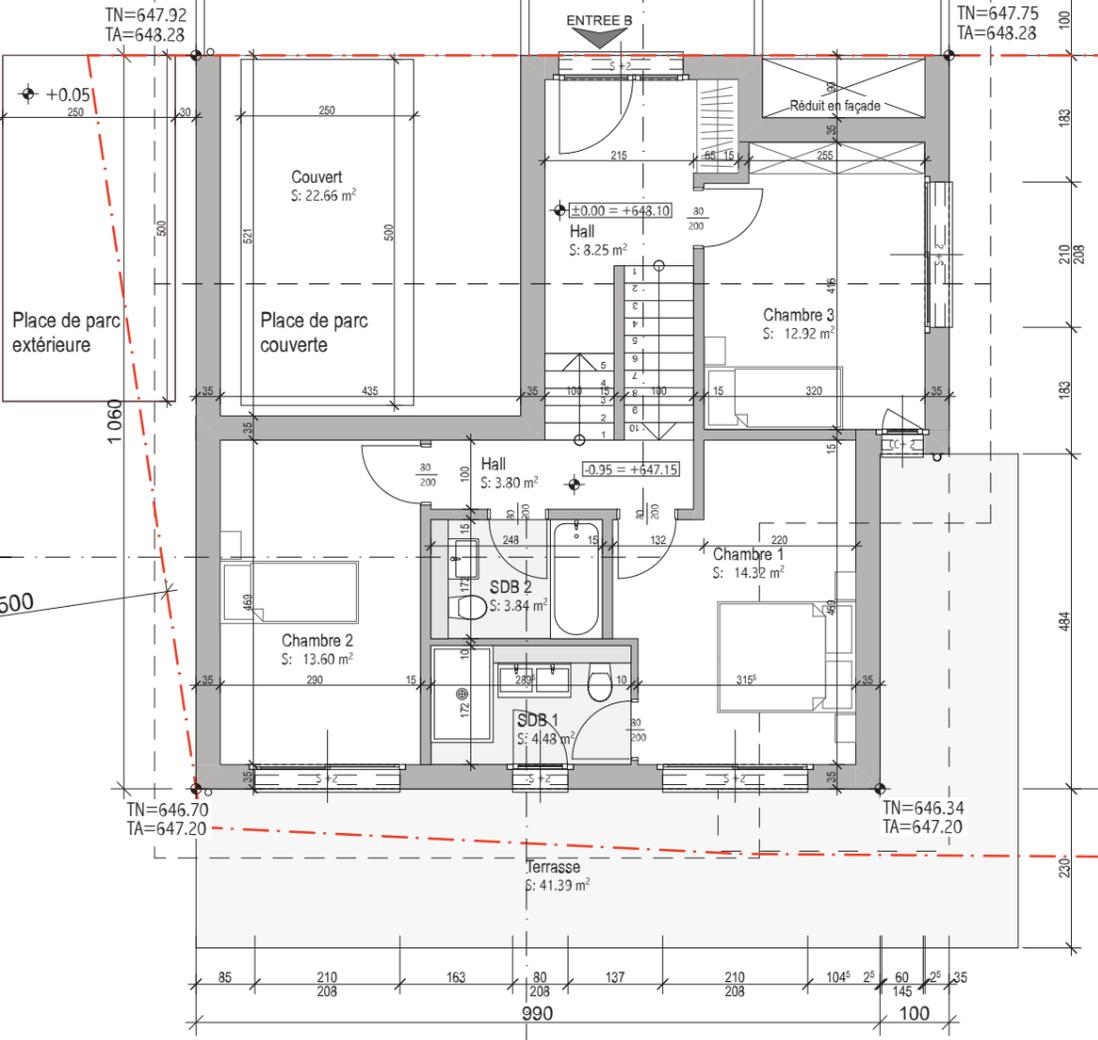
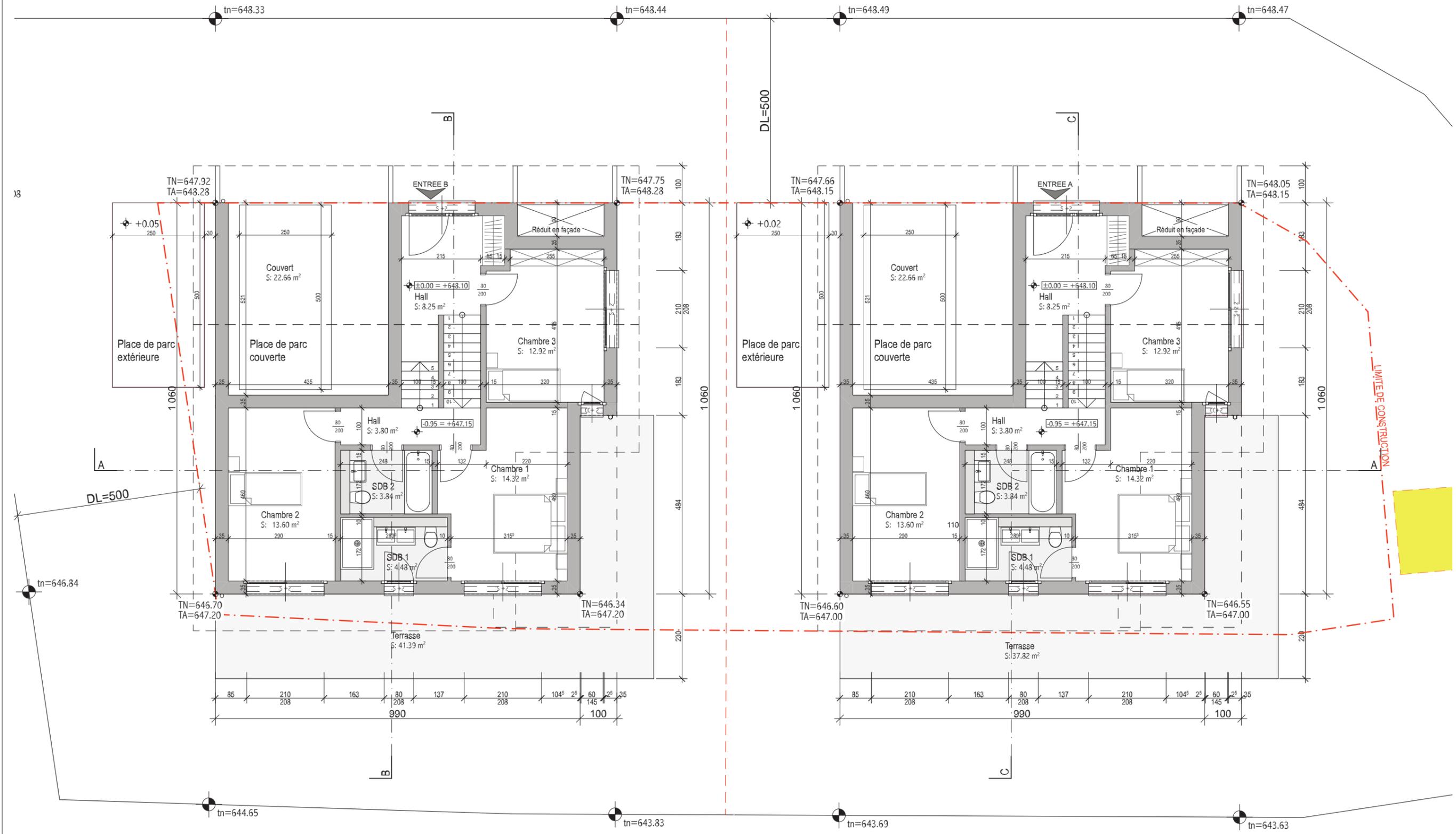




- Intro eau potable selon infos commune
- Swisscom selon infos service concerné
- Intro CAD selon infos commune
- Intro Groupe E selon infos service concerné

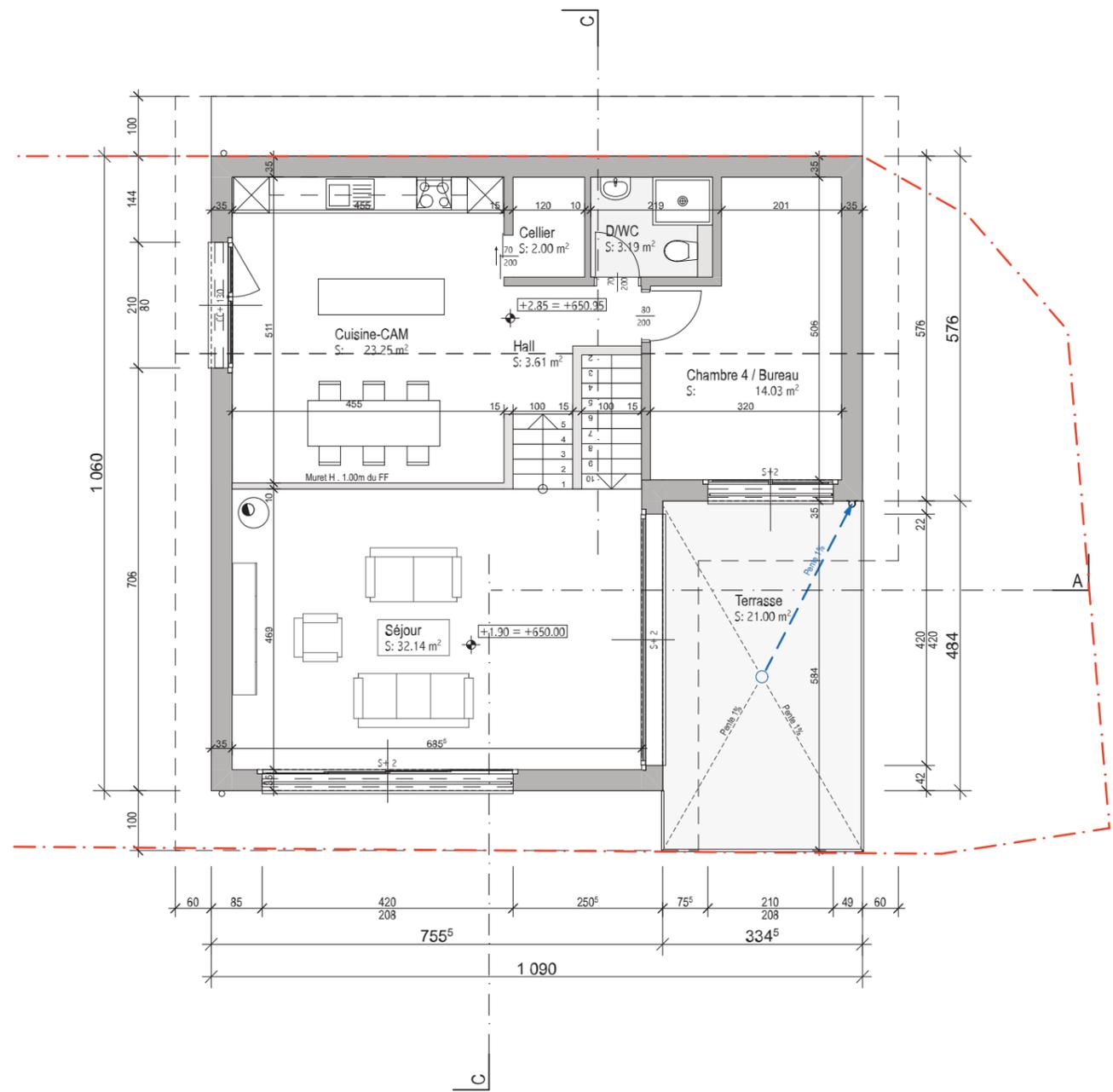
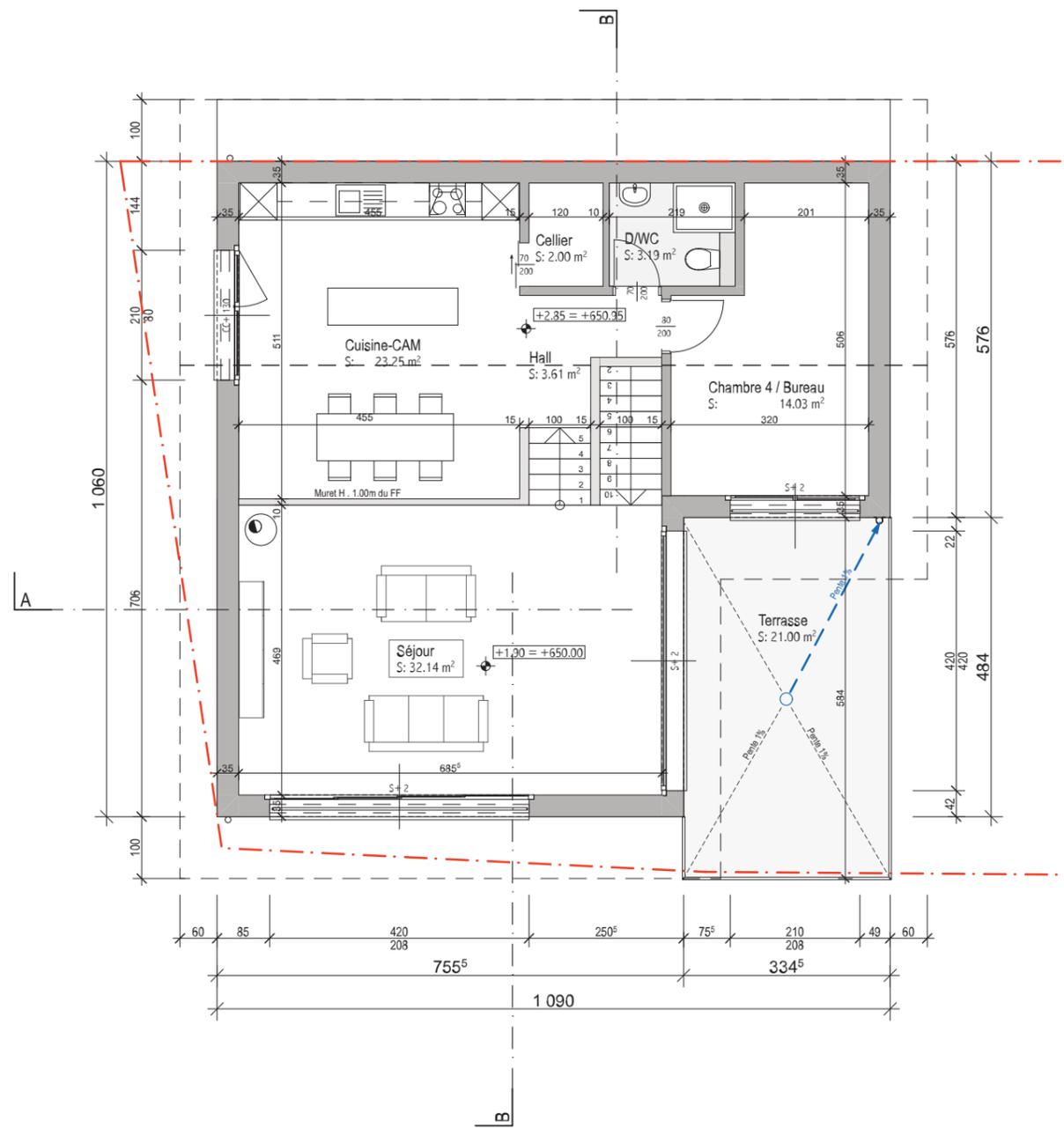
- Intro eau potable selon infos commune
- Swisscom selon infos service concerné
- Intro CAD selon infos commune
- Intro Groupe E selon infos service concerné

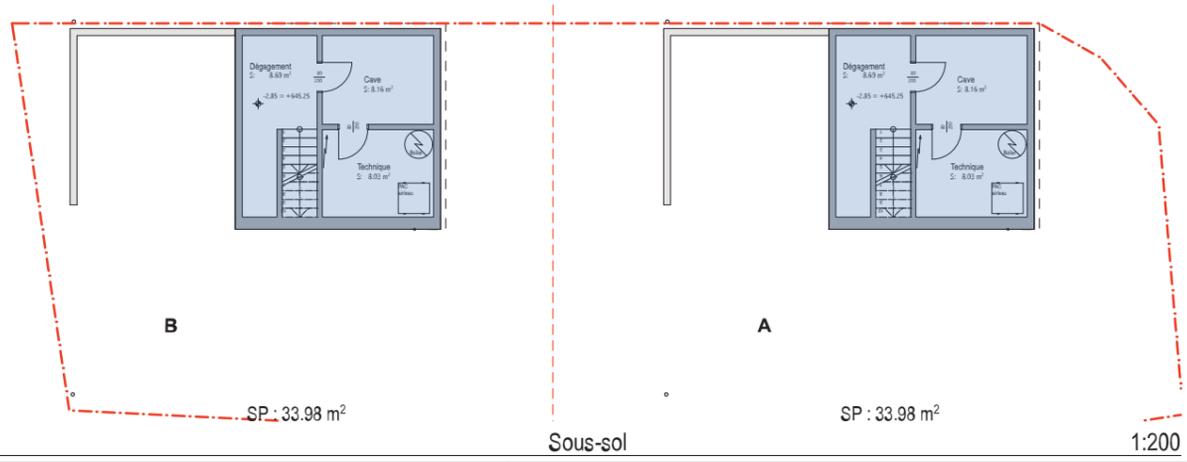
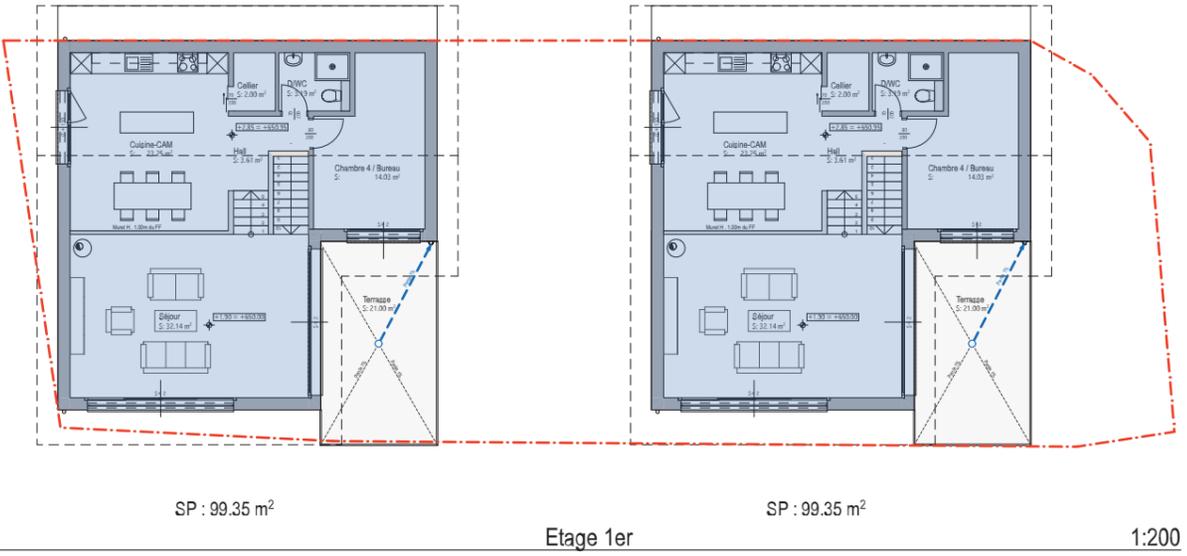




LIMITE DE CONSTRUCTION







Calcul IBUS 2 Villas :

| | |
|---|-----------------------------|
| SP Sous-sol | 122.68 m ² |
| SP Rez-de-chaussée | 172.42 m ² |
| SP Etage | 198.70 m ² |
| SP totale | 493.80 m² |
| Surface parcelle 655 | 894.00 m ² |
| IBUS : 493.80 m² / 894.00 = | 0.55 |
| Règlement | 0.60 |

Calcul IOS 2 Villas :

| | |
|---|-----------------------|
| SDC construite au sol | 221.40 m ² |
| Surface parcelle 655 | 894.00 m ² |
| IOS : 221.40 m² / 894 = | 0.24 |
| Règlement | 0.25 |

SI
SI
SI
SI
SI
IE
R



A propos de VHB Constructions SA

Une démarche résolument swiss-made

VHB Constructions SA réalise aussi bien des travaux de constructions neuves, de rénovations ou de transformations. Elle intervient également sur des bâtiments de type locatifs, PPE, à vocation artisanale ou industrielle. La direction générale du projet et la direction des travaux sont assurées par VHB Constructions SA tandis que les travaux proprement dits sont exécutés par des maîtres-d'états sélectionnés.

Le travail bien fait et la qualité d'exécution ne sont pas un luxe

VHB Constructions SA a fait le choix, dès sa création, de choisir des maîtres d'états, artisans, à même de garantir la bonne exécution des travaux. VHB Constructions SA est fière de collaborer avec des hommes et des femmes issus des filières professionnelles suisses. Ils revendiquent une formation de qualité. Héritiers d'un savoir-faire propre aux exigences locales, ils sont l'assurance d'un projet pérenne délivré dans les règles de l'art et conformément aux engagements.

Des projets sincères

La rentabilité financière d'un projet ne doit pas entacher sa réalisation, nous considérons comme un devoir de concevoir un patrimoine pérenne et qualitatif. De ce fait, nous nous attachons à produire des projets sincères, contextuels et philosophiques alliant l'aspect économique et la qualité architecturale. **Les plans de votre projet ne sortent pas d'un tiroir.** Ils sont la traduction de nos rencontres et de vos envies sur le terrain.

Une réputation bancaire

Nous offrons toutes les garanties financières qu'un maître d'ouvrage est en droit d'attendre d'une entreprise générale sérieuse. Et nous entretenons d'excellentes relations avec les banques locales (listing de nos accréditations bancaires sur demande). Dès votre projet défini, nous cherchons déjà à rationaliser la construction. Nous calculons le rendement du bien immobilier et vous tenons informé de l'évolution de son projet et de son coût garanti. Il n'y a pas de mauvaises surprises et les banques le savent.

Une gestion efficace

Depuis plus de 15 ans, VHB Constructions SA planifie, dirige et gère toutes les prestations liées à la bonne réalisation de constructions neuves, la transformation ou la rénovation de biens existants.

