



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
bonacasa - Sécurité et confort	13
Smart Home	14
Courgevaux	15
Plan de situation	16
Contact	17

# 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>	Géothermie & photovoltaïque
<b>Caractéristiques</b>	Résidence intelligente bonacasa
<b>Architecture</b>	cordey architectes
<b>Numéro de parcelle</b>	264

**bonacasa**

cordey  
architekten

---

<b>Début des travaux</b>	Automne 2024	<b>Fin des travaux</b>	2026
<b>Surface habitable nette</b>	81.1 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>	10.3-19.8 m <sup>2</sup>		
<b>Prix de vente</b>	À partir de CHF 575'000		
<b>Place de parking en garage</b>	CHF 35'000		
<b>Box moto/vélo verrouillable</b>	CHF 15'000		



VUE EXTERIEURE



VUE EXTERIEURE

# CUISINE & ESPACE DE VIE LOGEMENT



# PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE

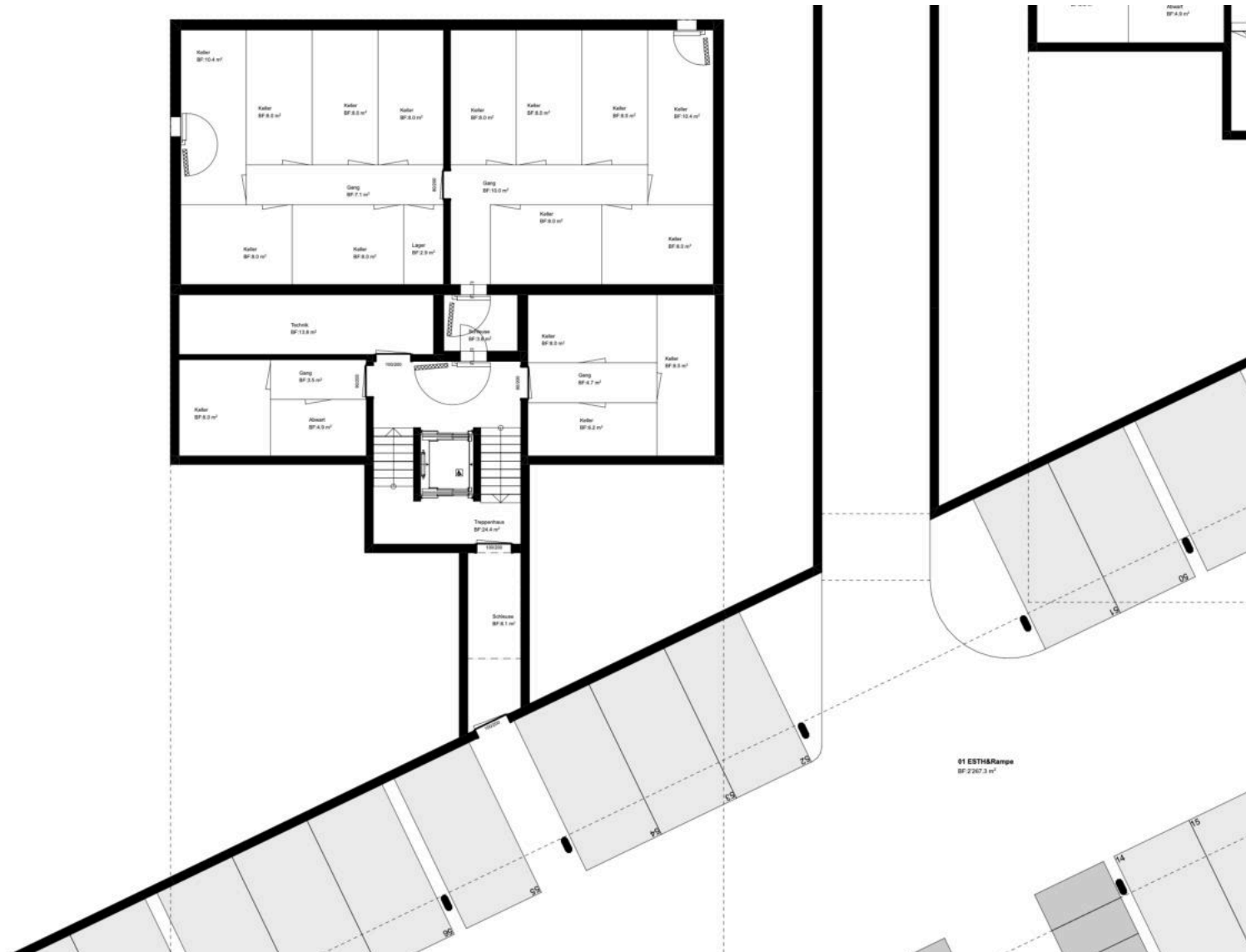




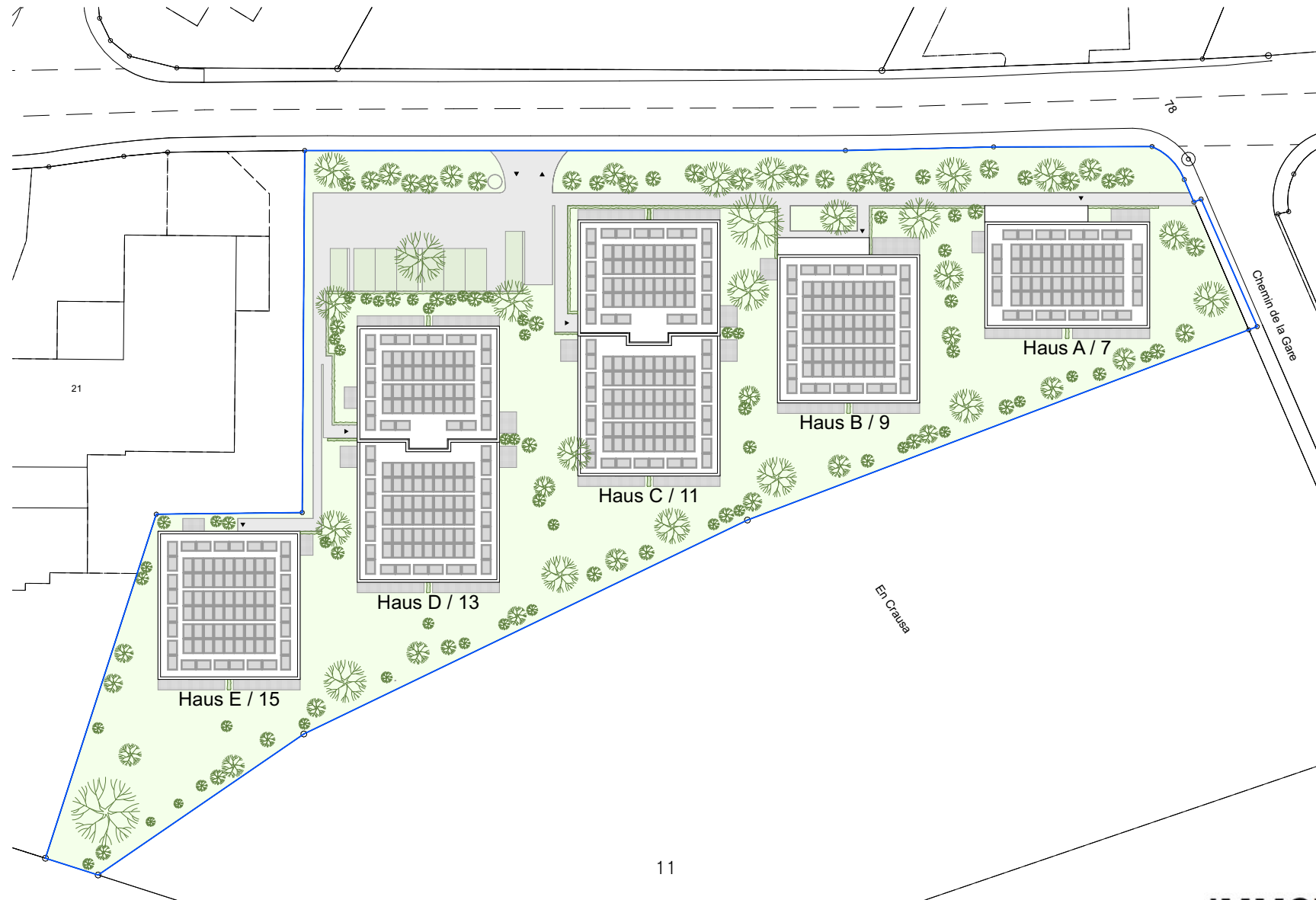
# PLANS DES ÉTAGES SUPÉRIEURS, 2E ÉTAGE, COMBLE



# SOUS-SOL



# 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 conçus pour les familles et les personnes âgées, alliant un style classique et moderne incomparable. Cette résidence se distingue par son accessibilité universelle, sa technologie domotique de pointe, ainsi que ses services à la carte tels que le service d'appel d'urgence, le nettoyage des appartements, le service de blanchisserie et les services de conciergerie, facilitant ainsi votre quotidien. 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.

## **Un environnement sans obstacle**

Les normes de construction de bonacasa garantissent une attention minutieuse aux détails dans la conception de chaque appartement. L'ensemble du complexe est conçu sans obstacles, dépassant largement les normes SIA 500 en matière d'"accessibilité universelle" établies par les cantons. Cela s'applique en particulier à tous les appartements, y compris les balcons et les douches. Les salles de bains sont équipées de manière standard de carreaux de céramique modernes et de douches à l'italienne sans seuil.

## **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 d'une source géothermique, exploitée par une pompe à chaleur, et est également générée 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

# BONACASA – SÉCURITÉ ET CONFORT

bonacasa

Les logements conçus selon le concept bonacasa sont adaptés à toutes les étapes de la vie, car ils sont construits pour être intergénérationnels. Leurs agencements offrent une flexibilité d'aménagement et une accessibilité sans seuil. La technologie domestique connectée garantit sécurité et confort. De plus, grâce aux services bonacasa et aux prestations de conciergerie, la vie devient plus agréable.

## Services à la carte

Chez bonacasa, vous avez le pouvoir de choisir les services optionnels qui correspondent à vos besoins. Grâce à l'application bonacasa, l'ensemble de notre gamme de services est toujours à portée de main. Une simple prise de contact vous met en relation avec notre centre de service bonacasa, tandis que notre concierge, présent sur place, assure un suivi régulier du complexe et reste votre interlocuteur dédié.

## Nettoyage des appartements

Tout le monde ne veut pas nettoyer sa maison soi-même et tout le monde ne peut pas le faire. Parfois, on veut juste s'offrir un nettoyage de printemps ou un lavage de vitres. Heureusement, bonacasa propose un service de ménage professionnel pour répondre à ces besoins.

## Service de blanchisserie

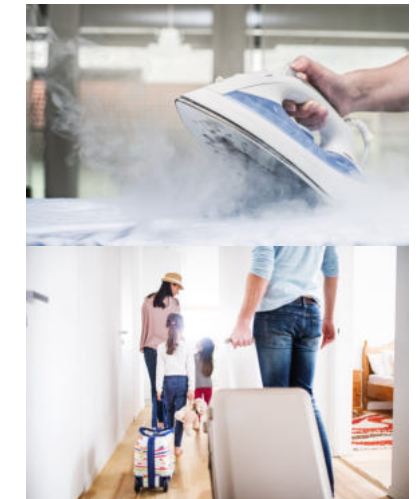
Laver, nettoyer et repasser - vêtements, literie ou rideaux. Fini d'attendre à la laverie. Le linge est récupéré sur demande dans l'appartement et vous est rendu impeccable.

## Service de vacances

Lors de vos vacances, vous méritez de vous détendre sans vous soucier de votre domicile. Notre service inclut des contrôles réguliers de votre appartement, l'aération, l'arrosage des plantes, la collecte du courrier, et bien plus encore, sur demande.

## Service d'appel d'urgence 24h/24 et 7j/7

Le service d'urgence en option procure aux résidents, qu'ils soient jeunes ou plus âgés, la tranquillité d'esprit en sachant qu'ils sont toujours pris en charge en toute sécurité. Il peut être déclenché via un bouton sur un bracelet, un téléphone fixe ou un smartphone, ou encore par le biais de la technologie domestique moderne. Dans tous les cas, il établit une communication vocale avec le centre d'appels d'urgence, qui prend ensuite les mesures nécessaires et entre en contact avec les proches et/ou les services d'urgence.



# SMART HOME

Dans tous les appartements "En Crausa", vous avez la possibilité d'équiper en option tous les appartements avec des technologies domestiques de pointe, fournies par des fabricants innovants et de renom. Cette intégration de la technologie domestique en réseau ne se contente pas d'améliorer le confort et la sécurité de votre vie quotidienne, elle se distingue également par sa convivialité d'utilisation exceptionnelle.

## Accès rapide et sécurisé

Le lotissement propose une solution d'accès sécurisé et rapide, offrant la possibilité d'une entrée numérique ou d'un coffre-fort à clés. En cas d'intervention médicale, les équipes d'urgence pourront pénétrer dans votre appartement sans délai, permettant ainsi une prise en charge immédiate des secours critiques. De plus, sur demande, un service d'appel d'urgence est disponible 24 /7.

## Fonction Welcome Goodbye

Notre système "Welcome-Goodbye" offre une commodité inégalée. Une simple pression sur le bouton à l'entrée permet de régler instantanément l'éclairage selon vos préférences. En quittant votre domicile, une simple pression sur le même bouton active la fonction "Goodbye", éteignant toutes les lumières, fermant les stores et désactivant tous les appareils électriques personnalisés.

## Boîte à colis intelligente

Grâce à notre boîte à colis dotée d'un service de notification numérique, vos colis atteindront leur destination, même en votre absence.

## Protection contre la grêle

En cas d'orage, notre système de protection automatique contre la grêle ouvre les stores, préservant ainsi les lamelles de tout dommage.

## Détecteur de fumée

Des détecteurs de fumée alertent rapidement les occupants, contribuant ainsi à prévenir les incendies.

## Température de confort

Vous pouvez ajuster la température avec précision grâce à notre affichage numérique, et le mode Eco vous permet de réaliser des économies en abaissant automatiquement la température.

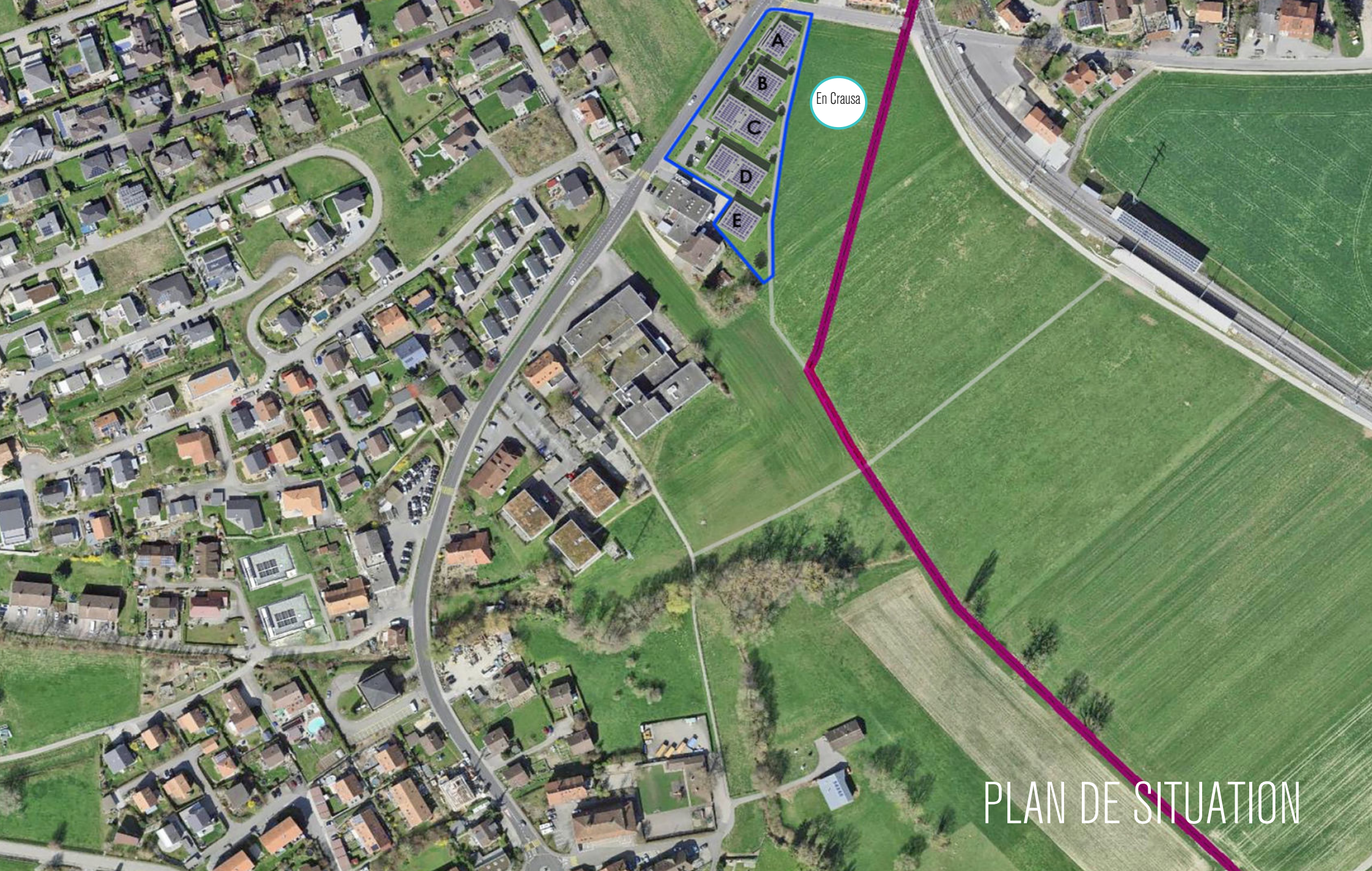
## Fonction d'absence

Pendant vos vacances, vous avez la possibilité d'activer le mode "Absence" sur demande. Les lumières s'allumeront et s'éteindront automatiquement, et les stores se déplaceront de manière automatisée.

# 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)