

# BOSSONNENS



Gelegenheit! Wunderschönes renoviertes  
Bauernhaus mit 2 Wohnungen

---

**Preis auf Anfrage**



8.5



5



~281 m<sup>2</sup>

n° ref. **18282**



**Switzerland | Sotheby's International Realty**  
Rue du Théâtre 7 bis, 1820 Montreux

**Charlie Gardien**

+41 79 854 95 32

charlie.gardien@swsir.ch



## LAGE UND BESCHREIBUNG

In dem charmanten Dorf Bossonnens, in einer ruhigen und störungsfreien Gegend gelegen, wurde dieses herrliche Gebäude, das aus zwei separaten Wohnungen besteht, zwischen 2009 und 2014 komplett renoviert, mit Geschmack und Raffinesse und mit Respekt für die Architektur und die ursprünglichen Materialien. Es wurde auf zwei Grundstücken mit einer Gesamtfläche von 1.277 m<sup>2</sup> erbaut und verfügt über einen bezaubernden Garten sowie über ein zusätzliches Grundstück, auf dem ein Anbau errichtet werden könnte. Mitten im Herzen der Freiburger Landschaft, im Bezirk Veveyse, bietet diese Immobilie einen privilegierten Lebensraum, weit weg von der täglichen Hektik. Es ist nur 6 Gehminuten von der Bushaltestelle oder dem Bahnhof sowie von kleinen Geschäften entfernt, was es zu einem ausgezeichneten Standort macht. Die Grundschulen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe und das Stadtzentrum von Châtel-St-Denis mit seinen zahlreichen Geschäften ist nur 5 Minuten mit dem Auto entfernt. Das auf 3 Ebenen errichtete, charmante Gebäude verfügt über eine Wohnfläche von ca. 281 m<sup>2</sup> und bietet eine 5,5-Zimmer-Doppelhaushälfte, die

sich auf eine Fläche von ca. 194 m<sup>2</sup> (Erdgeschoss und erste Etage) verteilt, sowie eine 2,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche unter dem Dach. Dieses umgebaute Bauernhaus mit seiner geschickten Mischung aus Naturstein und Holz wird Liebhaber von charaktervollen Objekten mit seinem Charme und seiner warmen Atmosphäre begeistern. Bei der Restaurierung wurde auf jedes Detail geachtet, insbesondere auf den Einbau von natürlichen Lichtschächten zwischen den Etagen, um die Helligkeit der Wohnräume zu optimieren. Der Charme des Alten mit seinen massiven Parkettböden und modernen Akzenten wie dem gewachsenen Betonboden in der Küche verleihen ihm klare und elegante Linien. Im Außenbereich laden die verschiedenen, schön bepflanzten und gestalteten Gartenbereiche zum Entspannen oder zum gemütlichen Beisammensein mit der Familie oder mit Freunden ein, insbesondere rund um den Grillplatz. Eine überdachte Terrasse ist direkt vom Haupthaus aus zugänglich. Ein Anbau im Chalet-Stil, der in eine Garage für 2 Fahrzeuge oder eine andere Nutzung (Werkstatt, Laden, je nach Wunsch des Mieters und vorbehaltlich der

kommunalen Genehmigung) umgewandelt werden kann, wurde ebenfalls auf dem Grundstück errichtet und ein Gemüsegarten angelegt. Diese Immobilie bietet verschiedene Möglichkeiten für einen Käufer, sich nach seinen Wünschen zu gestalten. Interessante Renditechancen bei Teil- oder Vollvermietung der Immobilie.

## FLÄCHEN

Wohnfläche	~ 281 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	~ 1277 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	~ 340 m <sup>2</sup>

## EIGENSCHAFTEN

Anzahl Wohnungen	2
Anzahl Stockwerke	3
Anzahl Zimmer	8.5
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Sanitäranlagen	2
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1827
Renovierungsjahr	2014
Heizungssystem	Gasheizung
Warmwasseraufbereitung	Gasheizung
Wärmeverteilung	Radiator, Bodenheizung
Zweitwohnung	Nicht erlaubt
Energieetikette	C
Gebäudehülle	C
Parkplätze	Ja, obligatorisch

## ANBAU

- Nebengebäude mit Garage für 2 Autos - Keller im Untergeschoss

## DISTANZEN

Öffentliche Verkehrsmittel	133 m
Primarschule	183 m
Kantonsschule/Gymnasium	183 m
Geschäfte	569 m
Restaurants	522 m

## AUFTHEILUNG

### Erdgeschoss

- Weinkeller - Keller - Waschküche - Heizung 6,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche - Halle des Vertriebs - Wohnbereich - Essecke - Vollständig ausgestattete Küche - Bad/WC

### 1. Stock

- 4 Schlafzimmer - Bürobereich - Große offene Galerie, die als Spielzimmer, Werkstatt oder Schlafzimmer genutzt werden kann, mit der Möglichkeit, ein Duschbad anzubauen (Rohre in den Wänden)

### Dachgeschoss

2,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche - Große Eingangshalle mit Wandschränken - Wohnbereich - Offene Küche - Mezzanine in zusätzlichen Schlafplatz umgewandelt - Schlafzimmer - Duschraum/WC mit Waschsäule



## KONSTRUKTION

Die Renovierung dieser Immobilie wurde ganzheitlich durchgeführt, einschließlich der Wiederaufnahme aller Fundamente und der Basis des Gebäudes durch eine Verstärkung/Betonfundamente sowohl im Innen- als auch im Außenbereich, sowie die vollständige Trockenlegung des gesamten Hausumfangs. Die Außenmauern aus Stein wurden komplett erneuert. Das gesamte ursprüngliche Holzwerk (Wände, Rahmen, Türen usw.) wurde komplett überarbeitet, gebürstet, gereinigt und mit Bienenwachs behandelt.

## AUSSENBEREICH

- Eingeschlossener Garten mit Grill - Überdachte Terrasse vor dem Eingang - Großes Gartenhäuschen 35 m<sup>2</sup>. - Verschiedene Obstbäume, Gemüsegarten

## UMGEBUNG

- Dorf
- Villenviertel
- Ländlich
- Geschäfte
- Restaurant(s)
- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Primarschule

## AUSSENBEREICH

- Terrasse(n)
- Garten
- Ruhige Lage
- Hütte
- Box
- Gebaut auf ebenem Gelände

## INNENBEREICH

- Separate WC's
- Keller
- Mit Charme

## AUSSTATTUNG

- Möblierte Küche
- Badewanne
- Dusche

## ZUSTAND

- Gut

## BESONNUNG

- Günstig
- Ganzer Tag besonnt

## AUSSICHT

- Ländlich

## STIL

- Charakteristisches Haus

## VERKAUFSANGABEN

Preis

Preis auf Anfrage

Verfügbarkeit

Nach Vereinbarung

Rechtsform

En nom propre

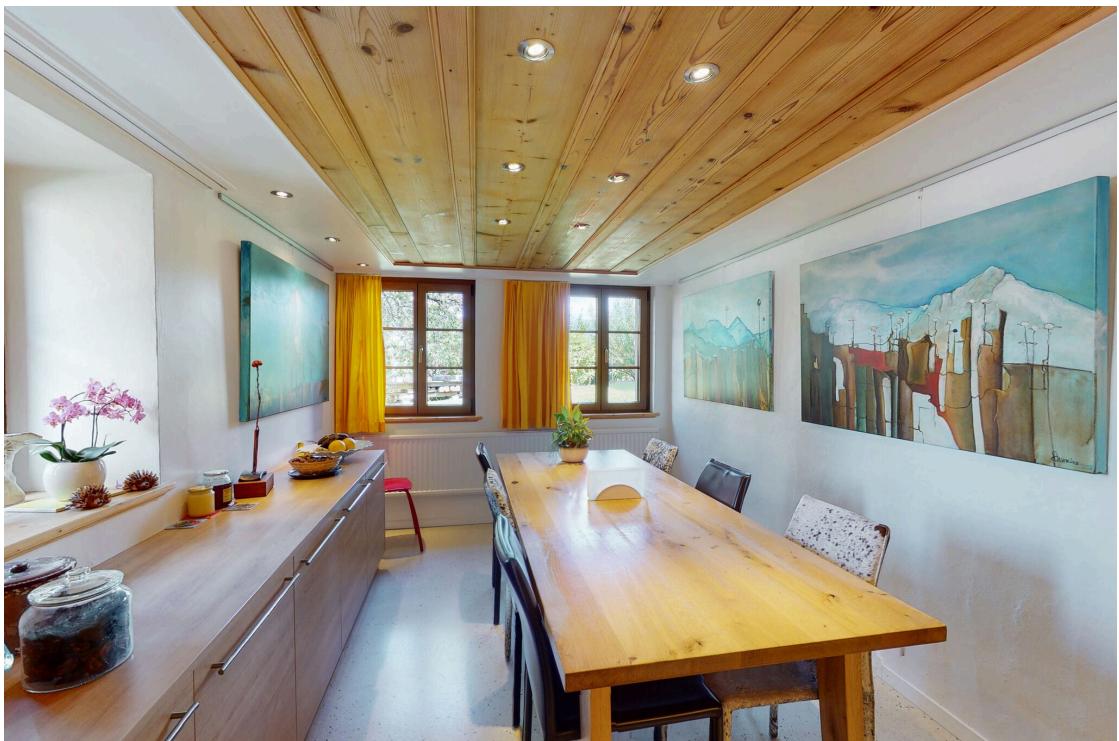
Die auf diesem Dokument erteilten Auskünfte werden zu Informationszwecken erteilt und besitzen keinen vertraglichen Charakter. Es darf nicht ohne Erlaubnis an Dritte weitergeleitet werden.

Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



[www.switzerland-sothebysrealty.ch](http://www.switzerland-sothebysrealty.ch)

Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



[www.switzerland-sothebysrealty.ch](http://www.switzerland-sothebysrealty.ch)

Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY



[www.switzerland-sothebysrealty.ch](http://www.switzerland-sothebysrealty.ch)



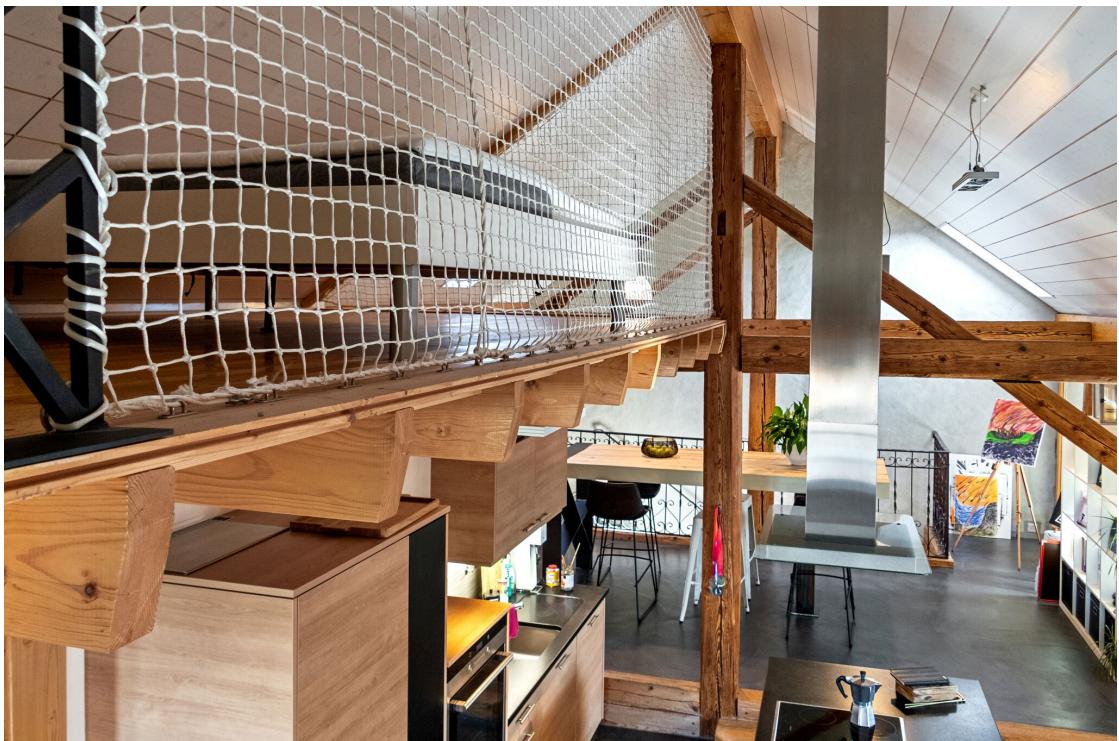


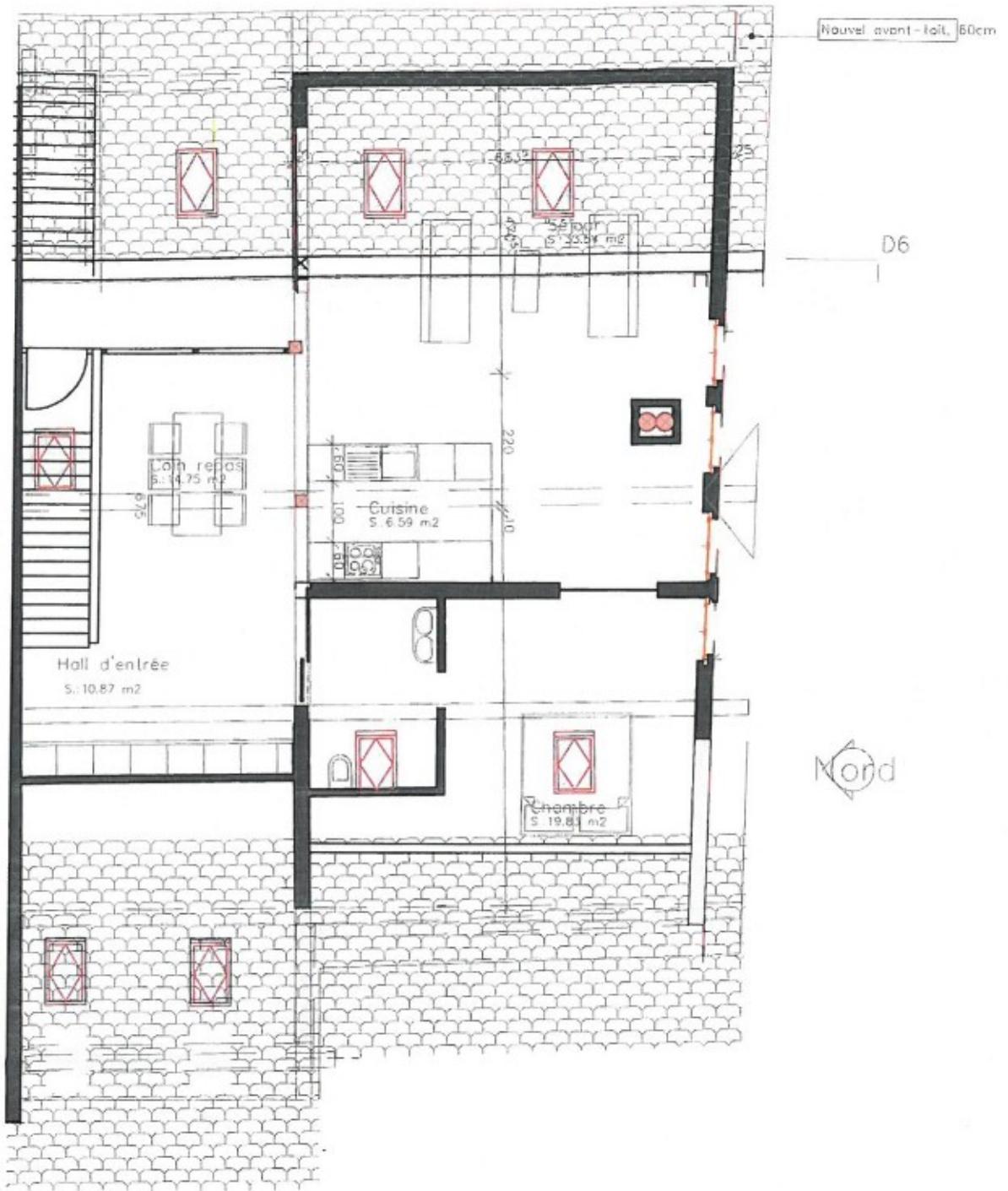


Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY

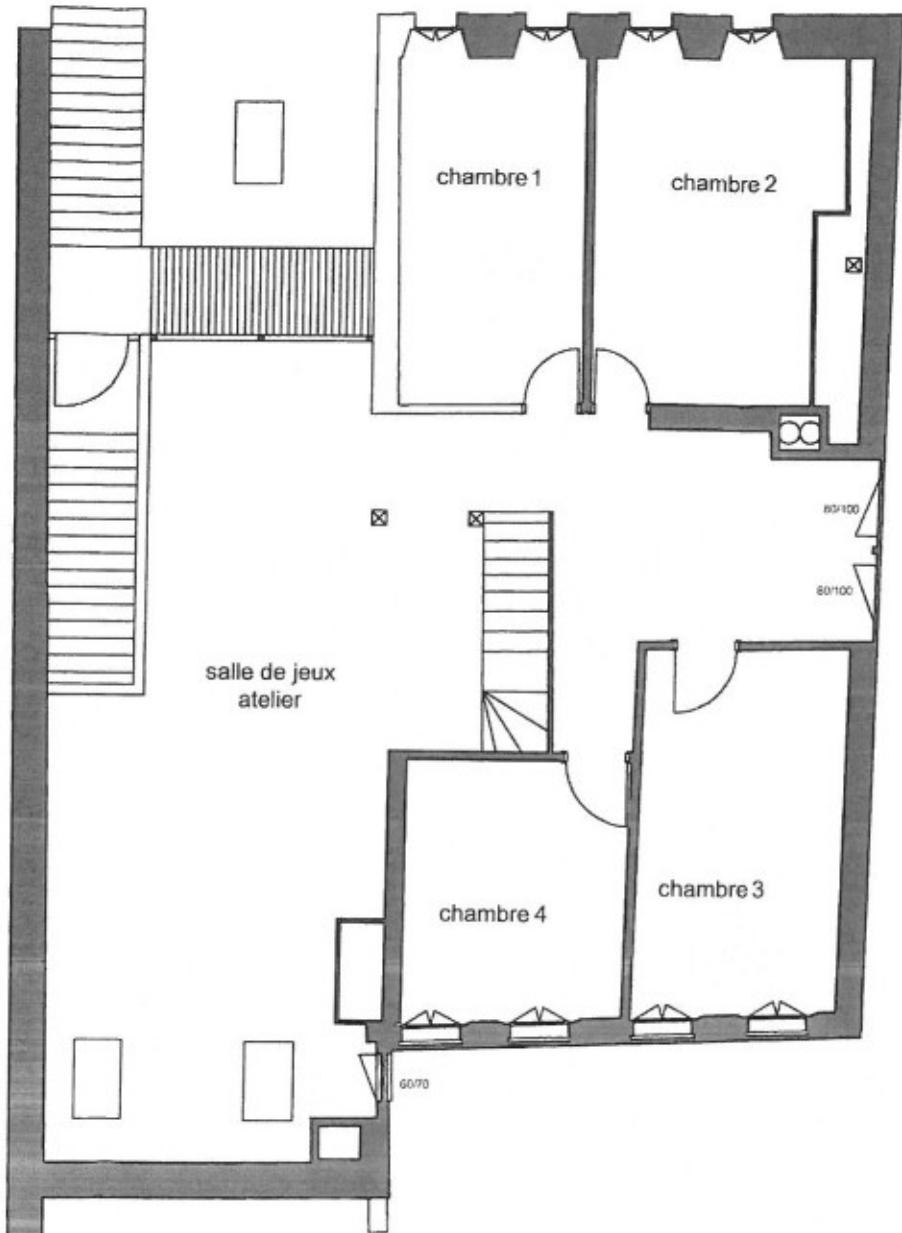


[www.switzerland-sothebysrealty.ch](http://www.switzerland-sothebysrealty.ch)

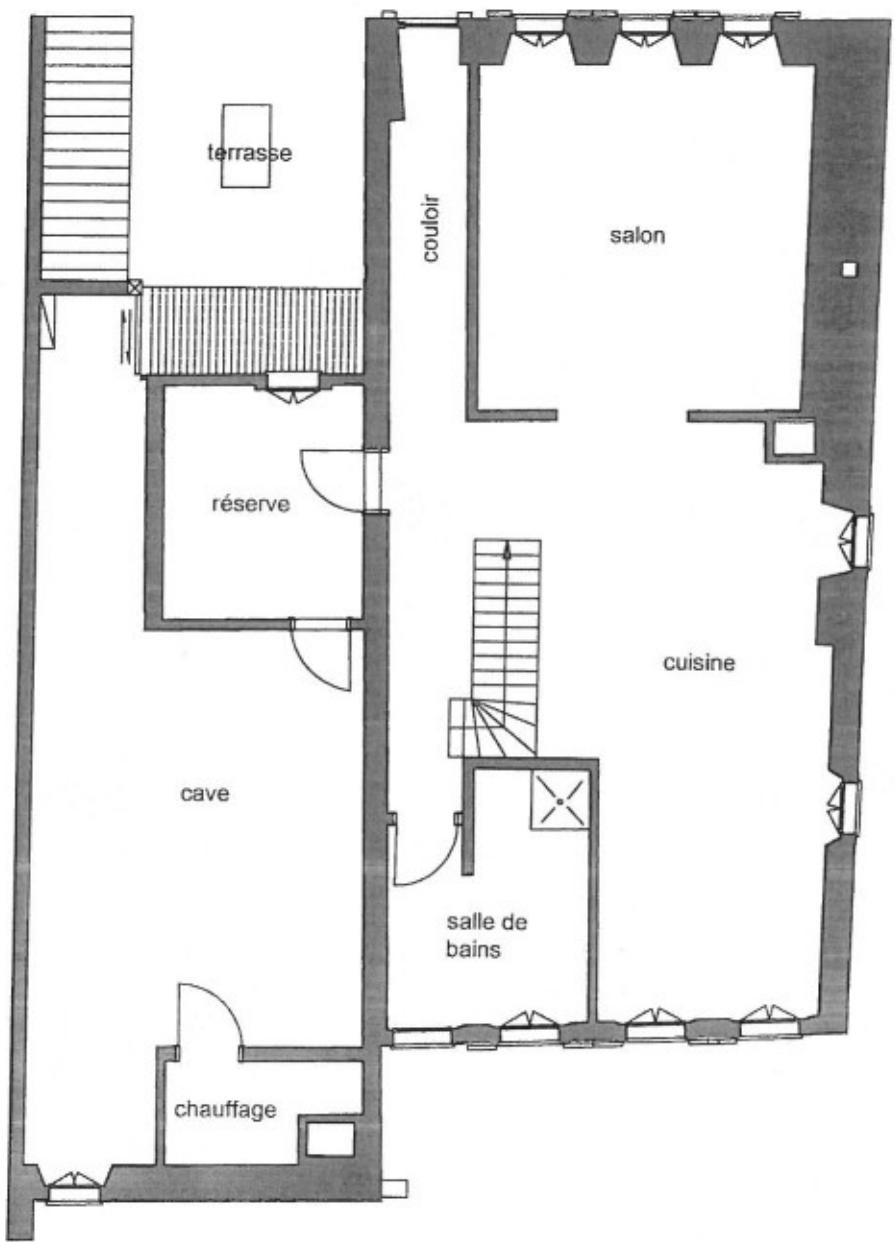




## Combles

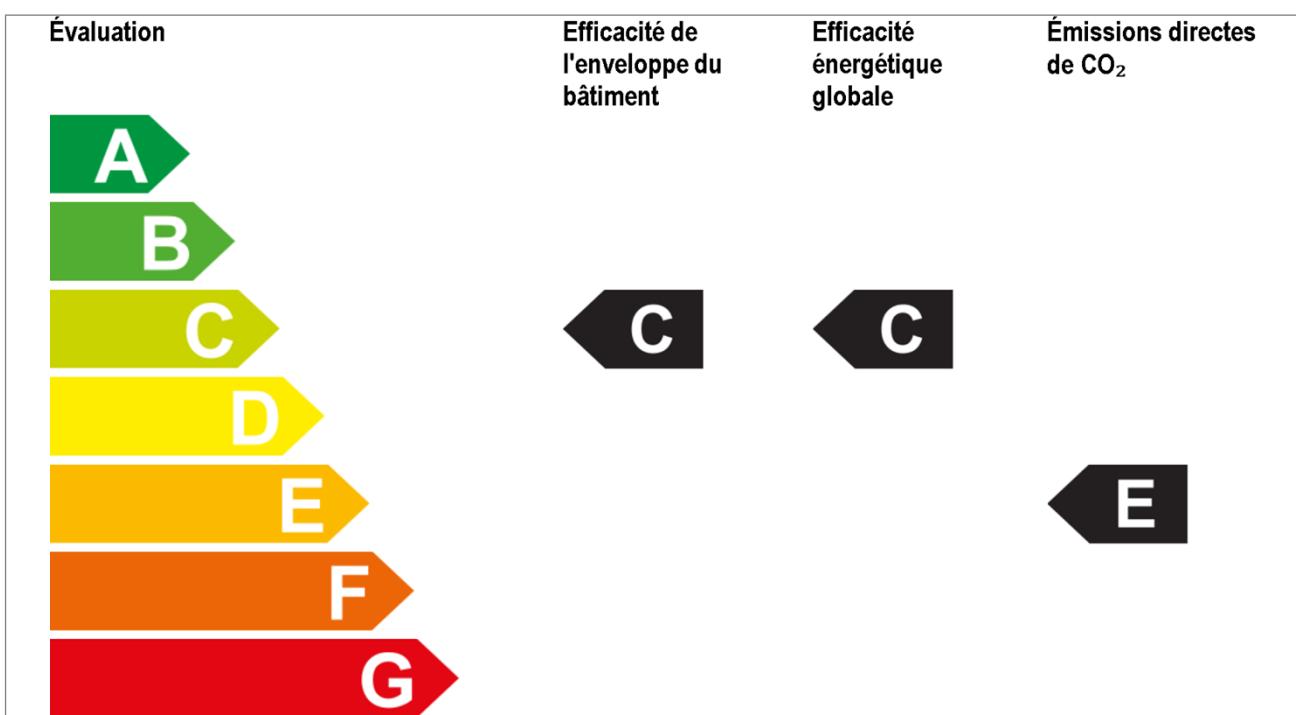


Etage



Rez-de chaussée

Adresse/Nom de projet	Chemin de la Chapelle 11 1615 Bossonnens	
Année de construction	1827	
Catégorie de bâtiment	Habitat individuel	
N° EGID_EDID	1549230_0	



Données (valeurs calculées, Qh,eff)		Authentification	
Efficacité de l'enveloppe	52 kWh/(m <sup>2</sup> a)	Date d'établissement	31.01.2023
Efficacité énergétique globale	116 kWh/(m <sup>2</sup> a)	Émetteur (expert.e)	
Émissions directes de CO <sub>2</sub>	15 kg/(m <sup>2</sup> a)	Marine Schalk	
Émissions de gaz à effet de serre	21 kg/(m <sup>2</sup> a)	ECODIAG SA	
Consommation mesurée (basée sur des valeurs moyennes)		Route de Morges 45	
Chauffage	19'960 kWh/a	1110 Morges	
Eau chaude	8'550 kWh/a		
Énergie auxiliaire et ménagère	5'340 kWh/a		

Signature   
**ECODIAG**  
VOTRE SPÉCIALISTE DIAGNOSTIC

**ECODIAG S.A.**  
 Rue de Lausanne 45  
 1110 Morges  
 Tél. : +41 21 546 78 78  
 info@ecodiag.ch  
[WWW.ECODIAG.CH](http://WWW.ECODIAG.CH)



Konferenz Kantonaler Energiedirektoren  
 Conférence des directeurs cantonaux de l'énergie  
 Conferenza dei direttori cantonali dell'energia  
 Conferenza dals directurs chantunals d'energia

## Description du bâtiment

Généralités		Valeurs U [W/(m²K)]			Producteur de chaleur		Degré de couverture / rendement		
Total de la surface de référence énergétique [m²]	361		Contre extérieur ou enterré ≤ 2 m	Contre espace non chauffé ou enterré > 2 m	Chaudière gaz à condensation	100 % / 0.95	Eau chaude sanitaire	Année de construction	
Nombre d'appartements	2								
Nombre moyen de pièces	≤ 4.5								
Étages entiers	3	Toits/plafonds	0.20	-					
Facteur d'enveloppe	1.68	Murs	0.44	-					
Station météo		Sols	0.18	-					
Bern-Liebefeld		Fenêtres et portes	1.5	-					
Affectation du bâtiment (Surface de référence énergétique [m²])					Puissance thermique spécifique [W/m²]				
Habitat individuel (361)					Puissance thermique spéc. *	21			
Installations de ventilation		V/AE [m³/(hm²)] Débit d'air neuf thermiquement actif	Production d'électricité	Puissance [kWc]	Gain [kWh/a]	Indicateurs énergétiques standard [kWh/(m²a)]	Valeur-limite	Valeur-cible	
Ventilation par fenêtres, enveloppe étanche	0.70	Inst. PV effect Inst. PV prise en c.	- -	- -	Efficacité de l'enveloppe du bâtiment (SIA 380/1:2016)	42	42		
Hotte aspirante	Bon	Installation CCF			Efficacité énergétique globale (SIA CT 2031/CECB)	101			
Extraction air vicié Salle de bains/WC	Bon								

PC = producteur de chaleur, ECS = eau chaude sanitaire, PV = photovoltaïque, kWc = puissance crête, CCF = couplage chaleur-force, prise en c. = prise en compte

\* La puissance thermique spécifique  $P_h$  représente une valeur d'optimisation uniquement, et ne sert pas au dimensionnement, même approximatif.

## Évaluation

Efficacité de l'enveloppe du bâtiment	C	L'enveloppe du bâtiment présente une isolation thermique performante, respectant les exigences actuelles pour les bâtiments existants.
Efficacité énergétique globale	C	L'efficacité énergétique globale est satisfaisante. Le besoin pondéré (chauffage, ECS, électricité) dépasse de 1.5 fois celui des nouvelles constructions.
Émissions directes de CO <sub>2</sub>	E	Le bâtiment émet beaucoup de CO <sub>2</sub> en raison d'un chauffage purement fossile (gaz). Il est recommandé de passer à un système utilisant les énergies renouvelables.

Enveloppe du bâtiment				Technique du bâtiment			
	Intact	Légèrement usé	Usé		Chauffage	Eau chaude	Électricité
Très bon	Sol			Très bon			
Bon	To, Fe			Bon			
Moyen	Mu			Moyen			
Insuffisant				Insuffisant			

Les éléments de construction et les composants des installations techniques sont répartis en quatre groupes en fonction de leur qualité du point de vue de l'énergie. En outre, l'état général des éléments (intact, légèrement usé, usé) aide à décider si une amélioration est réalisable et en vaut la peine. Légende: To, Mu, Sol = toiture/plafond, murs, Sol ext. / ≤ 2 m contre terrain, Fe = fenêtres ext., Pl c. n-c., Mu c. n-c., Sol c. n-c. = Plafond, Mur, Sol contre non-chauffé ou > 2 m contre terrain

## Indications en vue d'une éventuelle rénovation

### Enveloppe du bâtiment

Murs	Les murs en moellons du rez-de-chaussée sont partiellement isolés par l'intérieur. La façade supérieure en structure bois est isolée et atteint une valeur U<0.25 W/m².K.
Toits	La toiture est isolée sur chevrons. Elle atteint une bonne performance thermique (U<0.20 W/m².K).
Sols	Les radiers ont complètement été refaits et atteignent une très bonne performance (U<0.25 W/m².K).
Fenêtres	Les fenêtres sont en PVC double vitrage performant.

### Installations techniques

Chauffage	La chaudière à gaz de 2009 assure le chauffage. Son efficacité énergétique est correcte. Toutefois, l'agent énergétique "gaz" ne s'inscrit plus dans la volonté politique. La distribution est faite par le sol+radiateurs.
Eau chaude sanitaire	La production d'eau chaude sanitaire est assurée par la chaudière existante. Conduites non isolées. Envisager la pose d'une installation solaire thermique pour couvrir une partie des besoins en eau chaude sanitaire.
Autres appareils électriques	La plupart des appareils électriques correspondent à l'état actuel de la technique.

## Dispositions à prendre et recommandations

Enveloppe du bâtiment	La rénovation énergétique complète du bâtiment a permis d'atteindre une excellente performance pour cette ancienne bâisse. Aucune mesure supplémentaire est nécessaire.
Étanchéité à l'air de l'enveloppe du bâtiment	Les fenêtres existantes sont récentes et étanches à l'air. Par conséquent, il est nécessaire d'aérer "en grand" quelques minutes, quelques fois par jour afin de garantir une bonne qualité d'air intérieur, spécialement en période de chauffe. Par contre, laisser une fenêtre ouverte, par exemple en imposte, durant une longue période en hiver provoque des pertes de chaleur très importantes.
Chauffage	Le générateur de chaleur ne correspond plus tout à fait à l'état actuel de la technique. En cas de remplacement, étudier un système basé sur des énergies renouvelables. Le remplacement d'une installation fonctionnant au gaz naturel par une installation de chauffage à bois automatique ou pompe à chaleur est subventionné. Des allégements fiscaux sur l'investissement dans les énergies renouvelables sont possibles presque partout en Suisse. Conditions sur <a href="https://www.leprogrammebatiments-fr.ch/mesures-subventionnees/">https://www.leprogrammebatiments-fr.ch/mesures-subventionnees/</a> Veiller à optimiser l'équilibrage hydraulique et isoler les conduites et les armatures selon la législation en vigueur.
Eau chaude sanitaire	L'efficacité de production d'eau chaude est mauvaise. Envisager la pose d'absorbeurs solaires pour couvrir une grande partie des besoins en eau chaude sanitaire. Environ 1-2 m <sup>2</sup> par habitant sont nécessaires pour couvrir plus de la moitié des besoins annuels. Des subventions sont proposées pour ces installations. Les conduites d'eau chaude sont à isoler selon les exigences légales en vigueur.
Autres appareils électriques	La plupart des appareils électriques a une efficacité énergétique convenable. Les appareils en fin de vie sont à remplacer. Envisager de couvrir une partie des besoins électriques de la maison par une installation solaire photovoltaïque.
Comportement de l'occupant	Le CECB® donne une évaluation de l'état du bâtiment dans des conditions d'utilisation et d'occupation standard. Ainsi, les recommandations du document CECB® ne concernent que le corps du bâtiment et ses installations techniques. Toutefois, un comportement en accord avec la problématique énergétique est l'une des mesures les plus efficaces et les plus payantes que l'on puisse prendre. En particulier, en apportant tout le soin nécessaire à l'aération, en abaissant la température des locaux la nuit et en cas d'absence, en fermant les stores le soir, en éteignant systématiquement les lumières inutiles et/ou en installant des détecteurs de présence, on économise énormément. L'habillement de l'occupant est également important. En hiver, un habillement de saison (pull, pantalon, chaussette) est recommandé pour un confort dans le bâtiment. En effet une tenue vestimentaire insuffisante pour la saison va induire une augmentation du chauffage et donc de la consommation énergétique.
Revalorisation	Une rénovation énergétique est une occasion unique d'améliorer à long terme le confort et la valeur d'un bâtiment. Il est recommandé de passer aux énergies renouvelables afin d'atteindre une performance globale excellente.

## Renseignements généraux

Le Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB) permet de déterminer la qualité énergétique des bâtiments d'habitation, administratifs, scolaires peu complexes, de restauration ou de commerce. Il contient également des indications sur les améliorations techniques possibles en matière d'énergie. Les résultats sont obtenus par un procédé simplifié utilisant des estimations. Les indications du CECB ne peuvent en aucun cas donner lieu à des prétentions en matière de responsabilité civile. Le CECB est établi par la méthode de l'évaluation hybride décrite dans le Cahier technique 2031 de la SIA. L'énergie est pondérée par les facteurs de pondération nationaux.

### Que dit le CECB et à quoi sert-il?

Le CECB indique de combien d'énergie un bâtiment a besoin en conditions normales d'exploitation. Ce besoin est illustré par une étiquette énergétique et ses classes A à G. Le CECB caractérise un bâtiment, et non son utilisation; il peut donc y avoir des écarts entre les besoins mentionnés et les consommations effectives, en fonction du comportement des habitants. Le CECB apporte une information transparente dans les transactions immobilières et les relations avec les locataires; tout le monde est au clair sur le confort et la facture énergétique à venir. En outre, le CECB sert de base à l'étude des améliorations énergétiques possibles du bâtiment.

### Que signifient les classes de l'étiquette énergétique?

L'étiquette énergétique figure, avec ses classes A à G, sur la couverture du document CECB. L'évaluation de l'efficacité énergétique du bâtiment qu'elle permet est double:

- L'efficacité de l'enveloppe du bâtiment indique la qualité de la protection thermique, autrement dit les performances isolantes des fenêtres et de l'isolation des murs, de la toiture et du plancher.  
L'efficacité de l'enveloppe détermine les besoins en chauffage du bâtiment.
- L'efficacité énergétique globale comprend, outre les besoins pour le chauffage, la production d'eau chaude, l'électricité pour les appareils fixes et les luminaires, également la production d'électricité propre. Les sources d'énergie utilisées sont pondérées avec les facteurs de pondération nationaux : 2 pour l'électricité, 1 pour le pétrole et le gaz, 0,5 pour le bois et 0 pour la chaleur solaire, qui n'est donc pas prise en compte.
- La classification des émissions directes de CO<sub>2</sub> indique la quantité de CO<sub>2</sub> émise par le bâtiment pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire. Cela dépend de la quantité d'énergie renouvelable utilisée et de l'efficacité énergétique. Des émissions de CO<sub>2</sub> nulles correspondent à la classe A, le changement de classe se fait par paliers de 5 kg/(m<sup>2</sup>a). Les émissions en amont, par exemple pour la production d'électricité ou de chauffage à distance, ne sont pas prises en compte. Ces émissions en amont sont déclarées, y compris les émissions directes de CO<sub>2</sub>, comme émissions de gaz à effet de serre, mais n'ont pas d'influence sur l'évaluation.

	Efficacité de l'enveloppe du bâtiment	Efficacité énergétique globale	Émissions directes de CO <sub>2</sub>
A	Excellente isolation thermique (toit, façade, cave), fenêtres avec triple vitrage (par ex. Minergie-P).	Installations techniques du bâtiment à haut rendement pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire, éclairage et équipements efficaces ; utilisation d'énergies renouvelables et production propre d'électricité (par ex. Minergie-A).	Le bâtiment ne génère pas d'émissions directes de CO <sub>2</sub> .
B	Nouvelles constructions satisfaisant aux critères de la catégorie B selon la législation en vigueur.	Enveloppe et installations techniques conformes aux standards des nouvelles constructions, utilisation d'énergies renouvelables (par ex. modèles de rénovation Minergie).	Le bâtiment ne génère que de très faibles émissions de CO <sub>2</sub> , par exemple pour couvrir les pointes de charge.
C	Bâtiment ancien dont l'enveloppe a subi une réhabilitation complète (par ex. avec modèles de rénovation Minergie).	Bâtiment entièrement réhabilité (enveloppe et installations techniques), le plus souvent combiné avec l'utilisation d'énergies renouvelables.	Le bâtiment émet peu de CO <sub>2</sub> , peut-être en raison de la combinaison d'une très bonne enveloppe du bâtiment avec un chauffage fossile ou une couverture des pointes de consommation par énergie fossile.
D	Bâtiment ancien ayant bénéficié ultérieurement d'une bonne isolation, mais avec des ponts thermiques subsistants.	Bâtiment largement réhabilité, avec toutefois des lacunes manifestes, ou sans recours à des énergies renouvelables.	Le bâtiment émet d'importantes émissions de CO <sub>2</sub> . Une réduction peut être envisagée grâce à l'utilisation d'énergie renouvelable et l'amélioration de l'enveloppe du bâtiment.
E	Bâtiment ancien dont l'isolation thermique a été améliorée, y.c. avec nouveaux vitrages isolants.	Bâtiment ancien partiellement rénové, avec par ex. nouveau générateur de chaleur et éventuellement de nouveaux appareils et éclairage.	Le bâtiment émet beaucoup de CO <sub>2</sub> , par exemple en raison d'un chauffage purement fossile (mazout ou gaz) ou d'une enveloppe de bâtiment jugée insuffisante.
F	Bâtiment partiellement isolé thermiquement.	Bâtiment avec divers nouveaux éléments (enveloppe du bâtiment, installations techniques, éclairage, etc.)	Le bâtiment émet trop de CO <sub>2</sub> et présente un potentiel considérable pour le passage aux énergies renouvelables et l'amélioration de l'enveloppe du bâtiment.
G	Bâtiment ancien sans isolation ou avec une isolation ultérieure insuffisante, avec fort potentiel de rénovation.	Bâtiment ancien avec installations techniques dépassées, sans énergies renouvelables, et avec fort potentiel d'amélioration.	Le bâtiment est chauffé par des énergies fossiles et émet beaucoup de CO <sub>2</sub> . L'utilisation d'énergies renouvelables et l'amélioration de l'enveloppe du bâtiment sont fortement recommandées.

### Minergie

Minergie et CECB utilisent les mêmes méthodes pour calculer les indices énergétiques. Un CECB permet de classer les bâtiments existants et neufs sur une échelle de A à G. Les trois labels Minergie définissent des valeurs limites exactes et comportent des exigences supplémentaires, par exemple sur le renouvellement d'air, l'autoproduction d'électricité, le monitoring, la protection thermique estivale ou l'émission de gaz à effet de serre pendant la construction. Les nouveaux bâtiments certifiés Minergie sont systématiquement classés au moins en catégorie B / B, Minergie-P au moins en catégorie A / B et Minergie-A en catégorie B / A. Cependant, l'inverse n'est pas vrai : un bâtiment ayant une bonne classification CECB n'est pas équivalent à un bâtiment certifié Minergie.  
[www.minergie.ch/fr](http://www.minergie.ch/fr)

### Autres informations

Utilisez le site des Directeurs Cantonaux de l'Énergie EnDK. C'est la plate-forme pour des informations complètes: conseils, brochures, adresses des Services Cantonaux de l'Énergie et des conseillers en Énergie, bases légales, programmes de subvention, etc. [www.endk.ch/fr](http://www.endk.ch/fr)