

LOSSY



Schönes Anwesen in einer grünen Umgebung
in der Nähe von Freiburg

Preis auf Anfrage



8.5



6



~450 m²

n° ref. **20392R**

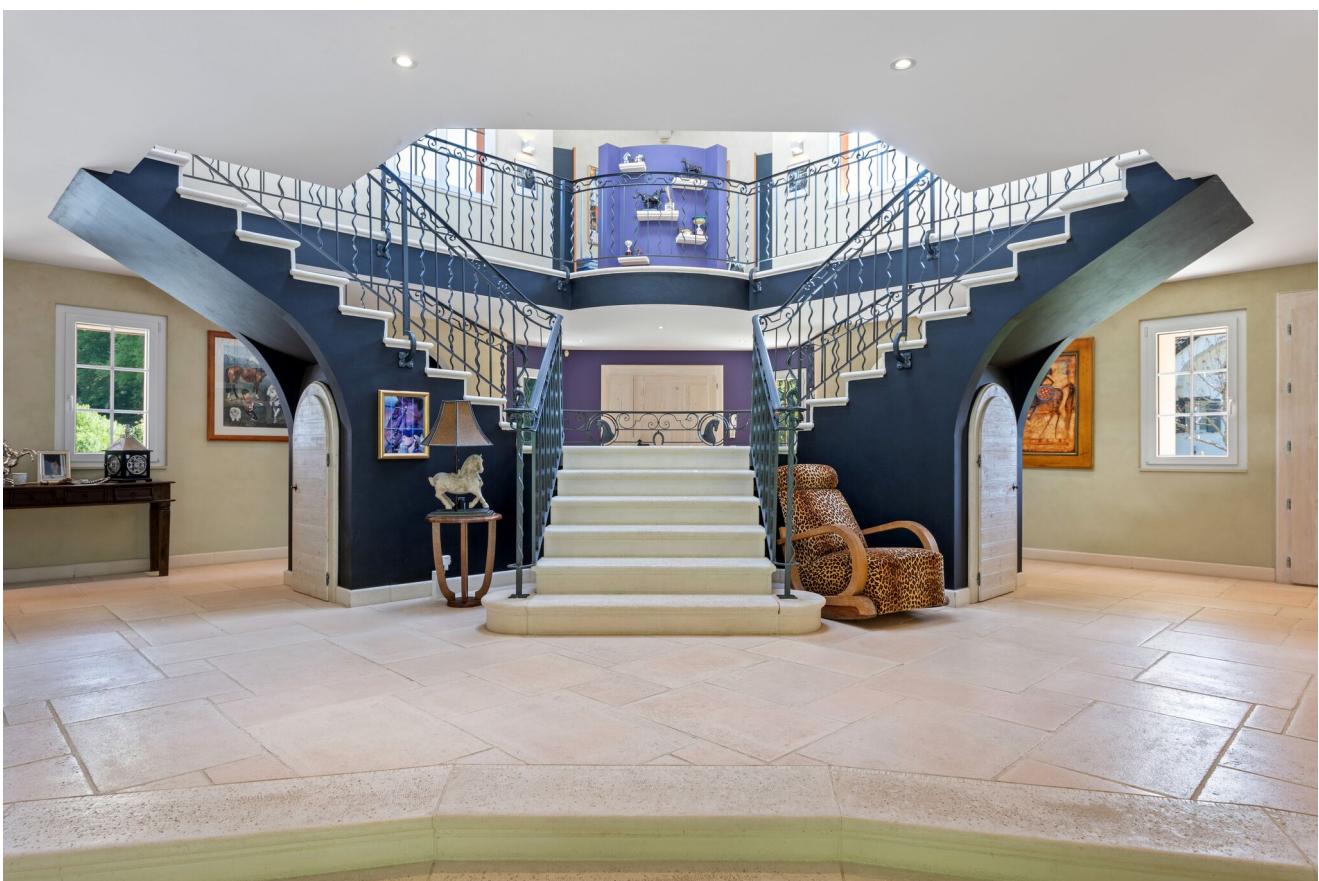


Switzerland | Sotheby's International Realty
Boulevard de Pérrolles 16, 1701 Fribourg

Sandra Saudan

+41 79 374 93 37

sandra.saudan@swsir.ch



LAGE UND BESCHREIBUNG

Dieses wunderschöne Anwesen mit Charakter geniesst eine privilegierte Lage, umgeben von einem grossen grünen Park am Waldrand, geschützt vor jeglicher Belästigung und garantiert eine perfekte Privatsphäre.

Die Villa bietet eine Wohnfläche von über 450 m² verteilt auf 3 Ebenen und ist auf einem Grundstück von ca. 3'227 m² erbaut.

Die zahlreichen Fenster und die hohe Deckenhöhe sorgen für viel natürliches Licht in den grossen Wohnräumen. Zudem verleihen die ausgewählten Materialien und Farben dem Haus viel Charme.

Alle Räume im Erdgeschoss haben den Vorteil, über einen direkten Zugang zu den Terrassen und dem grossen, wunderschön bepflanzten Garten zu verfügen.

Um diesen optimal nutzen zu können, verfügt er über mehrere Terrassen, einen grossen Swimmingpool und ein poolhouse mit WC/Dusche.

Für Ihren Komfort verfügen die vier Schlafzimmer über ein angrenzendes Duschbad und die Master-Suite über einen grossen Ankleideraum sowie ein Badezimmer mit einer italienischen Dusche.

Eine Waschküche mit Waschsäule, ein beheizter Abstellraum, zwei Abstellräume sowie ein Keller vervollständigen diese Immobilie.

Eine Garage für 3 Fahrzeuge und 6 Aussenparkplätze befinden sich vor dem Anwesen.

FLÄCHEN

Wohnfläche	~ 450 m ²
Grundstücksfläche	~ 3227 m ²
Gebäudevolumen	~ 2972 m ³

EIGENSCHAFTEN

Anzahl Stockwerke	2
Anzahl Zimmer	8.5
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Sanitäranlagen	5
Anzahl Terrassen	3
Baujahr	2010
Zweitwohnung	Nicht erlaubt
Untergeschosse	1
Gemeindesteuern	0.79 %
Immobiliensteuer	2‰ des Einheitswertes

DISTANZEN

Bahnhof	2300 m
Öffentliche Verkehrsmittel	1000 m
Kindergarten	1100 m
Primarschule	1100 m
Geschäfte	2200 m
Post	2300 m
Bank	2600 m
Restaurants	300 m

AUFTeilung

Erdgeschoss

- Eingangshalle
- Garderobe
- Küche mit zentraler Kochinsel
- Essbereich
- Esszimmer
- Wohnzimmer mit Kamin
- Separates WC
- Schlafzimmer mit Bad
- Waschküche
- Duschbad
- Terrassen

- Garten mit Swimmingpool
- Poolhouse mit WC/Dusche

1. Stock

- Galerie
- Schlafzimmer mit Duschbad
- Entspannungsbereich
- 2 Schlafzimmer mit angrenzendem/ durchgehendem Duschbad
- Büroecke
- Mastersuite mit Ankleidezimmer und Badezimmer/italienische Dusche

Untergeschosse

- Technischer Raum
- Keller
- Beheizter Raum



KONSTRUKTION

Die Villa wurde 2010 erbaut und befindet sich in einem perfekten Pflegezustand.

Die Heizung wird von einer Luft-Wasser-Wärmepumpe erzeugt und über den Boden verteilt.

Annehmlichkeiten wie Handtuchheizkörper in den Badezimmern, Wasserenthärter, Zentralstaubsauger und Moskitonetze verbessern den täglichen Komfort.

Ausserdem sind das Garagentor sowie die Eingangstore elektrisch betrieben.

Die zahlreichen Wandschränke sowie das Ankleidezimmer in der Mastersuite bieten Ihnen viel Platz für Ihre Habseligkeiten.

UMGEBUNG

- Dorf
- Ländlich
- Geschäfte
- Bank
- Post
- Restaurant(s)
- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Kinderfreundlich
- Kinderkrippe
- Kindergarten
- Primarschule
- Manege
- Sportzentrum

AUSSENBEREICH

- Terrasse(n)
- Garten
- Ruhige Lage
- Begrünung
- Abstellraum
- Garage
- Carport
- Schwimmbad
- Gebaut auf ebenem Gelände

INNENBEREICH

- Offene Küche
- Gäste-WC
- Ankleideraum
- Keller

- Abstellraum
- Einbauschrank
- Smartes Thermostat
- Wasserenthärter
- Fliegengitter
- Cheminée
- Doppelverglasung
- Hell
- Lichtdurchflutet
- Mansarde
- Sichtbalken
- Mit Charme

AUSSTATTUNG

- Möblierte Küche
- Moderne Küche
- Kochinsel
- Glaskeramik
- Backofen
- Steamer
- Mikrowelle
- Kühlschrank
- Tiefkühler
- Geschirrspüler
- Waschmaschine
- Wäschetrockner
- Dusche
- Badewanne
- Gegensprechanlage
- Elektrisches Tor
- Zentralstaubsauger

BODEN

- Parkett

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.

- Stein

ZUSTAND

- Sehr gut

AUSRICHTUNG

- Süden
- Westen

BESONNUNG

- Optimal
- Ganzer Tag besonnt

AUSSICHT

- Schöne Aussicht
- Ländlich
- Garten
- Park

STIL

- Charakteristisches Haus



Voll ausgestattete Küche mit zentraler Kochinsel



Essbereich



Küche offen zum Esszimmer



Esszimmer



Geräumiges Wohnzimmer mit Kamin



Geräumiges Wohnzimmer mit Kamin



Schlafzimmer en suite mit eigenem Duschbad



Waschraum



Galerie



Schlafzimmer en suite mit eigenem Duschbad



Schlafzimmer en suite mit angrenzendem Duschbad



Angrenzendes/Durchgehendes Duschbad



Master-Suite mit Ankleideraum



Privates Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Whirlpool-Badewanne



Grosses Schwimmbecken und Poolhaus mit WC/Dusche



Grosser Pool



Terrasse und bepflanzter Garten



Das Anwesen mit Poolhaus



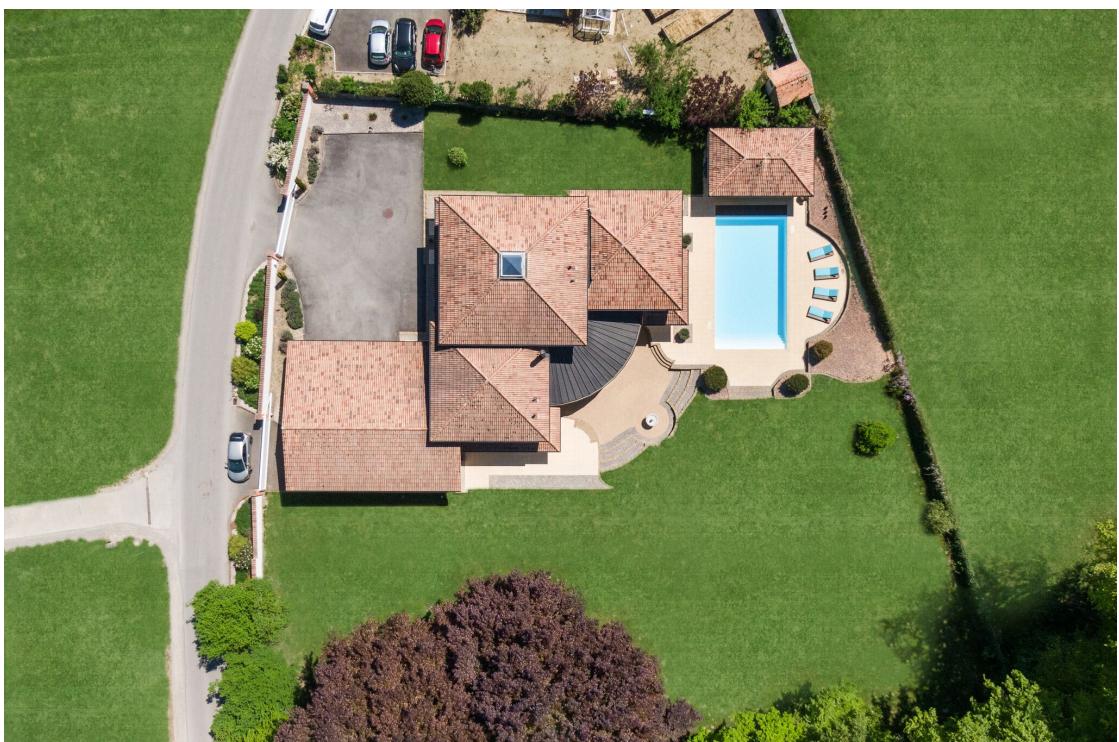
In einer grüner Umgebung



Die Eigenschaft



Am Waldrand



Die Parzelle

CONSTRUCTION D'UNE VILLA FAMILIALE
AVEC GARAGE ET PISCINE A LOSSY

M. ET MME LAZZAROTTO

COUPES

DATE	05/06/08	MODIFIE	DATE
ECHELLE	1:100		
PLAN N°	23/1002		
DESSIN	C3-F-J		
FORMAT	63 x 50		

ATELIER D'ARCHITECTURE
Jean-Denis Collaud
Rte d'Engelberg 11
1733 Granges-Pecq
TEL: 022/448-51-31
FAX: 022/448-54-88
E-mail: jdcollaud@alibert.ch

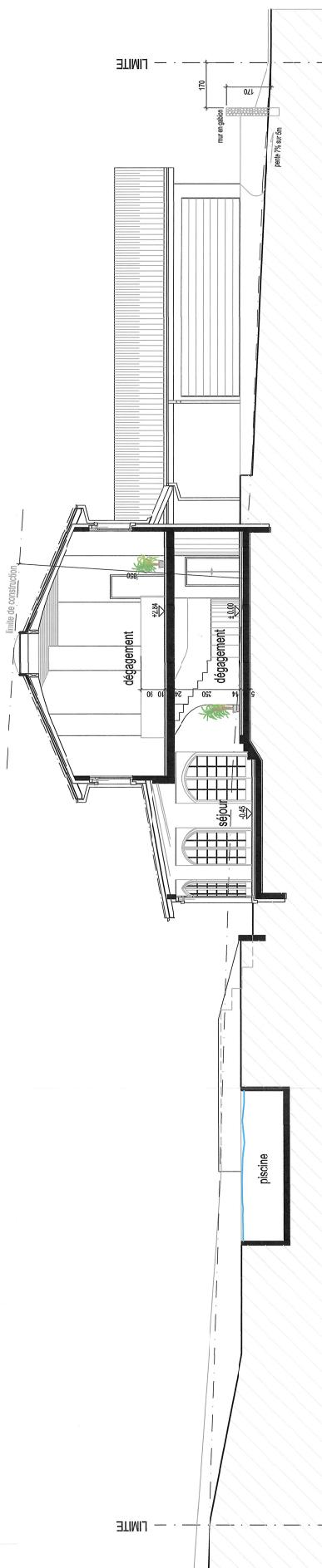
LE REQUERANT



limite de construction



COUPE B-B



COUPE A-A

CONSTRUCTION D'UNE VILLA FAMILIALE
AVEC GARAGE ET PISCINE A LOSSY

M. ET MME LAZZAROTTO

ATELIER
D'ARCHITECTURE

Jean-Denis Collaud
Hte d'Engersberg 11
1783 Granges
-Payer

Tel: 026468-51-31
Fax: 026468-51-41
Email: jdc@collaud.ch

FACADES

DATE	05.06.08	MODIFIE	DATE
ECHELLE	1 : 100		22.07.08
PLAN N°	231/003		
DESSIN	C.O+J		
FORMAT	90 x 64		

LE REQUERANT

L'ARCHITECTE

PLAN MODIFIE

Service des constructions
et du l'aménagement
du territoire et de l'urbanisme
Cité administrative
1701 Fribourg



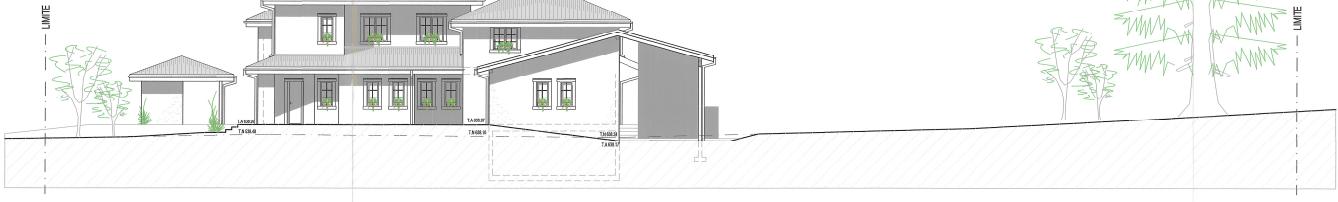
FACADE SUD-EST



FACADE SUD-OUEST



FACADE NORD-OUEST



FACADE NORD-EST

CONSTRUCTION D'UNE VILLA FAMILIALE AVEC GARAGE ET PISCINE A LOSSY

M. ET MME LAZZAROTTO
ATELIER D'ARCHITECTURE
Jean-Denis Colaud
Rue d'Ensisheim 11
78340 Goussainville
Tél. 01 30 80 00 18
Fax: 01 30 80 00 18
E-mail: colaud@altelnet.ch

SSOL / REZ/ETAGE

DATE	05.08.08	MODIFIE	DATE
ECHEANCE	1-100		
PLAINT	23/1/001		
DESSIN	C.L.C.-F.J		
FORMAT	80 x 60		

LE REQUEURANT

L'ARCHITECTE

Service des constructions
et de l'aménagement
Rue des Chamoises 17
Case postale
11701 Fribourg

Architectural floor plan of a building with various rooms and dimensions. The plan includes a staircase, a central entrance, and multiple rooms labeled 'fines' and 'fach meister stuecke'. A red dashed line and a red arrow indicate a specific path or measurement. Blue dashed lines show the overall building footprint and room boundaries. Dimensions are marked in centimeters (cm) and millimeters (mm).

SOUS-SOL

This detailed architectural floor plan illustrates a modern house layout with the following key features and dimensions:

- Exterior and Garage:** The house is 1200 units wide and 200 units deep. It includes a 3-car garage (7.8m x 12.0m) with a 3.0m high garage door, located on the left side.
- Ground Floor:** The main entrance is on the right, leading into a large living room (18.0m x 12.0m) with a fireplace. Adjacent to the living room is a dining room (6.0m x 4.0m) and a kitchen (6.0m x 4.0m) with a central island. A large staircase leads to the upper floor.
- Upper Floor:** The upper floor contains four bedrooms:
 - Bedroom 1: 12.0m x 7.0m, featuring a double bed and a balcony (3.0m x 2.0m).
 - Bedroom 2: 12.0m x 7.0m, featuring a double bed.
 - Bedroom 3: 12.0m x 7.0m, featuring a double bed.
 - Bedroom 4: 12.0m x 7.0m, featuring a double bed.
- Staircases:** There are two main stairs: one leading from the garage level up to the main entrance, and another leading from the ground floor up to the upper floor.
- Swimming Pool:** A large swimming pool (12.0m x 6.0m) is located on the right side of the upper floor area.
- Landscaping:** The property includes a large garden area (1200 units wide x 200 units deep) with various trees, shrubs, and a paved walkway.
- Dimensions:** The overall width of the house is 1200 units, and the depth is 200 units. Internal rooms and spaces are labeled with their respective widths and depths, such as 12.0m x 7.0m for the bedrooms and 18.0m x 12.0m for the living room.

REZ-DE-CHAUSSEE



Données « Intercapi » Bien-fonds La Sonnaz / 179

Cet extrait n'a aucun effet juridiquement valable !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	2235.FR223511 La Sonnaz
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	179
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 42979 81094 54
Surface	3'227 m ² , Mensuration fédérale
Mutation	01.07.2002 010-ACE Nouvelle mensuration 22.06.2006 010-2006/3466/0 08.07.2008 010-2008/3712/0 09.07.2012 010-2012/3985/0
Numéro(s) plan(s):	9
Part de surface grevée	
Désignation de la situation	Route des Sarrazins
Couverture du sol	Chemin, 0 m ² Jardin d'agrément, 0 m ² Piscine, 0 m ² Place (revêtue), 0 m ²
Bâtiments/Constructions	Habitation individuelle, N° d'assurance: 107 Route des Sarrazins 107 Couvert, N° d'assurance: 107 Route des Sarrazins 107 Couvert, N° d'assurance: 107a Route des Sarrazins 107a
Mention de la mensuration officielle	
Observation	
Immeubles dépendants	Aucun(e)

Propriété

Copropriété simple pour 1/2 Lazzarotto Roberto, 09.08.1968,	08.07.2008 010-2008/3715/0 Achat
Copropriété simple pour 1/2 Lazzarotto Karine, 31.12.1967,	08.07.2008 010-2008/3715/0 Achat

Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 al. 1 c de l'Ordonnance sur le registre foncier)

08.07.2008 010-2008/3715/0 Immeuble non soumis à la LDFR ID.010-2008/001088

Servitudes

01.01.1907 010--	(C) Chemin de servitude selon plan ID.010-2001/002419
13.11.1969 010-89791	(C) Câble téléphonique ID.010-2001/002420 en faveur de Swisscom (Schweiz) AG, Ittigen 26.10.2000 010-5432 04.02.2008 010-2008/600/1

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage immobilier)

Selon le registre foncier

Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

Explications :

1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C=charge; D=droit; CD=charge/droit; DI=droit sans contre-écriture ou sans contre-écriture complète au fonds servant.
3. ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit
4. Les données de l'état descriptif de l'immeuble, à l'exception des observations, proviennent directement de la mensuration officielle et sont établies sous la responsabilité du Service du cadastre et de la géomatique.

Cet extrait a été imprimé le 24.05.2022 avec les options suivantes:

Données historiques:

Non affiché

Numéro de radiation:

Non affiché

Structure détaillée de la propriété:	Non affiché
ID des autres droits:	Affiché
ID des gages immobiliers:	Affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG
Portail cartographique du canton de Fribourg

Légende

Demandes de permis de construire en traitement

Procédure ordinaire

Procédure simplifiée

Secteurs soumis à PAD (aménagement local)

A l'étude

En vigueur

En modification

En cours d'abrogation

Abrogé

Suspendu

Abandonné

PAD à faire

Zones à bâtir et périmètres d'habitat à maintenir (aménagement local, PAZ)

Zone centre

Zone de centre protégé

Zone résidentielle à haute densité

Zone résidentielle à moyenne densité

Zone résidentielle à faible densité

Zone de résidence secondaire

Zone mixte

Zone d'activités

Zone d'intérêt général

Zone libre



**COMMISSION D'ESTIMATION DE
L'ETABLISSEMENT CANTONAL
D'ASSURANCE DES BATIMENTS**

PROTOCOLE ET DECISION D'ESTIMATION

No assuré **81014**
District **Sarine**
Commune **132**
No rue **La Sonnaz**
No bâtiment **1050**
No entrée bâti. **107**

Propriétaire	Lazzarotto Roberto et Karine			
Adresse	Route des Sarrazins 107			
NP et localité	1782 Lossy-Formangueires		Pays	
Régie ou administrateur			PPE Langue	Non F
Cadastre folio		Plan folio 9	Article	179
Propriétaire du fonds	Le(s) même(s)			
Géomètre	Géodétec		Figure-t-il au plan (cadastre) ?	Non
Coordonnées	574.380/187.360		Faut-il modifier le plan ?	Oui
Altitude	639			
Commune	La Sonnaz		District	Sarine
Lieu-dit ou nom rue	Route des Sarrazins			
Motif de l'estimation	Neuf		Date avis ECAB	26.08.2010
No du permis constr.	24-08/A/0407		Début des travaux	30.08.2009
Date du permis	08.09.2008		Fin des travaux	30.04.2010
Code AEA	20.1		Risque artisanal ou industriel	Non
Affectation	Maison familiale			
Nbr. niveaux	3	Nbr apparts.	1	Bâtiment protégé classe
Risques spéciaux no.		% soumis		
Classe	2	Situation	Non contigu(e)	Etat du bâtiment
Indexation	Oui			Bon
Mur coupe-feu	Non	Ascenseur	Non	Détection
Paratonnerre	Non	Sprinkler	Non	Citerne
Parafoudre	Non	Type de chauffage	Pompe à chaleur	Aucune

Les matériaux synthétiques posés après 1991 ne sont pas assurés contre la grêle.

	Nouvelle estimation	Ancienne estimation
Date d'estimation	05.10.2011	
Estimation de base	1'586'000	
Suppl. valeur à neuf	%	%
Valeur assurée	1'586'000	
Investissement		
M3	2'972	
Année de construction	2010	de transformation

Remarques:

RECLAMATION *Voir annexe: Extrait de dispositions légales*

Reçu à l'ECAB le **25 OCT. 2011**

La commission d'estimation

Le (Vice) Président

**Page Gérald
Boschung Pierre**

Contrôle direction

Enregistrement TED

Détail cubage: page(s) suivantes(s)

Envoyé pour notification le **18.10.2011**

A1 002 z 1007 - 50000

5.2.3/08.09.2010

**Page Gérald
Bureau : Gérald Page
Vice-Président de la Commission
d'estimation des bâtiments de la Sarine
CP 106
1772 Ponthaux
026 305 42 08**



COMMISSION D'ESTIMATION DE
L'ETABLISSEMENT CANTONAL
D'ASSURANCE DES BATIMENTS

No assuré 81014
District Sarine
Commune 132
No rue La Sonnaz
No bâtiment 1050
No entrée bâti. 107

PROTOCOLE ET DECISION D'ESTIMATION

Désignation	PV Fact.	Opérat.	Longueur	Largeur	Hauteur	Cube	P/Unité	Surpr.	TOTAL Fr.
SOUS-SOL :									
Cave - fitness - local chauffage			6.50	19.80	3.00	386	400		154'400
			1.30	7.80	3.00	30	400		12'000
REZ :									
Garage - réduit			12.80	6.50	5.00	416	300		124'800
REZ ET 1ER ETAGE :									
Habitation			7.00	7.70	6.50	350	600		210'000
Séjour habitation			7.35	7.35	5.00	270	650		175'500
REZ :									
Habitation			5.70	3.85	3.00	66	600		39'600
			7.80	3.95	3.00	92	600		55'200
Hall - cage d'escalier			8.50	8.50	9.00	650	600		390'000
REZ :									
Habitation			3.80	1.80	4.50	31	600		18'600
			3.80	1.80	4.50	31	600		18'600
1ER ETAGE :									
Habitation			3.50	0.95	3.00	10	650		6'500
			3.50	0.95	3.00	10	650		6'500
			7.80	7.80	3.50	213	650		138'450
Couvert terrasse			5.30	1.50	3.50	28	400		11'200
			8.50	1.40	3.50	42	400		16'800
			1.40	2.30	3.50	11	400		4'400
			1.80	2.40	3.50	15	400		6'000
			1.80	2.40	3.50	15	400		6'000
			4.10	1.40	3.50	20	400		8'000
			1.40	4.10	3.50	20	400		8'000
Abri camion			12.80	4.15	5.00	266	300		79'800
Coupole 1.40 x 1.40	1.00	*					10'000		10'000
Total						2'972	505		1'500'350

Installations diverses	Qté.	P/Unité	TOTAL Fr.
Moteur de porte de garage	1	1'500	1'500
Cheminée de salon	1	40'000	40'000
Moteur de coupole	1	1'500	1'500
Aspirateur centralisé	1	5'900	5'900
Moustiquaires - en bloc	1	3'300	3'300
Aucune autre installation			
Total			52'200

COMMISSION D'ESTIMATION DE
L'ETABLISSEMENT CANTONAL
D'ASSURANCE DES BATIMENTS

PROTOCOLE ET DECISION D'ESTIMATION

No assuré	81014
District	Sarine
Commune	132
No rue	La Sonnaz
No bâtiment	1050
No entrée bât.	107

Installations de chauffage	Qté.	P/Unité	TOTAL Fr.
Pompe à chaleur air-eau - 8 kW - 2009	1	16'000	16'000
Sous-station et groupe de vannes	4	750	3'000
Accumulateur 400 lt.	1	5'000	5'000
Aucune autre installation			
Total			24'000

Installations sanitaires	Qté.	P/Unité	TOTAL Fr.
Chauffe-eau 400 lt. combiné	1	4'500	4'500
Adoucisseur	1	5'000	5'000
Aucune autre installation			
Total			9'500

TOTAL	TOTAL Fr.	1'586'050
	TOTAL ARRONDI A	1'586'000
	PRIX MOYEN M3 Fr.	534

Madame Karine Lazzarotto
Monsieur Roberto Lazzarotto
Route des Sarrazins 107
1782 Lossy

Affaire traitée par : Florian Cavigelli
Ligne directe : +41 79 36115 65
E-mail : florian.cavigelli@cardis.ch

Fribourg, le 22 avril 2022

Votre propriété sise à la Route des Sarrazins 107 à Lossy

Chère Madame Lazzarotto, cher Monsieur Lazzarotto,

Nous avons le plaisir de vous transmettre, en annexe et pour vos dossiers, un exemplaire du contrat de courtage relatif à la vente de votre propriété susmentionnée, dûment contresigné par nos soins.

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente et, dans l'intervalle, restons à votre entière disposition pour tout complément d'information.

En vous priant de croire, chère Madame Lazzarotto, cher Monsieur Lazzarotto, à l'assurance de nos sentiments distingués.

Cardis SA



Florian Cavigelli
Courtier

Annexe : mentionnée

Genève • Nyon • Morges • Lausanne • Yverdon • Riviera • Villars-sur-Ollon • Valais • Fribourg • Neuchâtel • Berne

Cardis SA • Boulevard de Pérrolles 16 • 1700 Fribourg
Tél. +41 26 347 17 77 • www.cardis.ch

Each Office is Independently Owned And Operated