

BOSSONNENS



Cachet and authenticity! Magnificent renovated farmhouse with 2 dwellings

CHF 2'400'000.-



8.5



5



~281 m²

n° ref.

5864069_18282



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

Charlie Gardien
+41 79 854 95 32
charlie.gardien@swsir.ch



SITUATION AND DESCRIPTION

Located in the charming village of Bossonnens, in a quiet, nuisance-free neighborhood, this superb building comprising two separate dwellings was completely renovated between 2009 and 2014, with taste and refinement and with respect for the original architecture and materials.

Erected on two plots totaling 1,277 sq.m., it benefits from a charming pleasure garden as well as an additional area of land that could potentially accommodate an annex construction.

Located in the heart of the Fribourg countryside, in the Veveyse district, this property boasts a privileged living environment, far from the daily hustle and bustle. Just a 6-minute walk from the bus stop or train station, as well as small shops, it enjoys an excellent location. Elementary school are also close by, and downtown Châtel-St-Denis and its many shops are just a 5-minute drive away.

Built on 3 levels, this charming building offers approx. 281 m² of living space, including a 5.5-room duplex

apartment of approx. 194 m² (ground and 1st floor) and a 2.5-room attic apartment of approx. 87 m². Combining the charm of exposed stone and wood, this converted farmhouse will delight lovers of character objects with its cachet and warm atmosphere.

During its restoration, every finishing detail was carefully thought out, notably integrating natural light wells between the floors to optimize the brightness of the living rooms. The charm of the old with its solid parquet floors and contemporary touches such as a waxed concrete floor in the kitchen, give it clean, elegant lines.

Outdoors, its various beautifully treed and landscaped garden areas invite you to relax or share good times with family or friends around its barbecue area in particular. A covered terrace is directly accessible from the main dwelling.

A chalet-style annex, which can be converted into a garage for 2 vehicles or another use (workshop, store, at the tenant's discretion and subject to municipal

authorization), has also been built on the base plot, and a vegetable garden has been created.

This property offers a range of possibilities for a purchaser to project his or her own personal vision. Rental income from attic accommodation.

SURFACES

Living area	~ 281 m ²
Surface of parcel	~ 1277 m ²
Useful surface	~ 340 m ²

CHARACTERISTICS

Number of flats	2
Number of floors above ground	3
Number of rooms	8.5
Number of bedrooms	5
Number of bathrooms	2
Number of terraces	1
Year of construction	1827
Year of restoration	2014
Heating system	Gas
Domestic water heating system	Gas
Heating installation	Radiator, Floor
Second home	Non authorized
Energy efficiency	C
Building envelope	C
Parking places	Yes, obligatory

ANNEXES

- Annex with garage for 2 cars
- Basement cellar

DISTANCES

Public transports	133 m
Primary school	183 m
Secondary II school	183 m
Stores	569 m
Restaurants	522 m

DISTRIBUTION**Ground floor**

- Storeroom
- Cellar
- Laundry room
- Heating

6.5-room apartment with approx. 220 m² living space

- Distribution hall
- Living room
- Dining area
- Fitted kitchen
- Bathroom/wc

1st floor

- 4 bedrooms
- Study
- Large open gallery that could be used as a playroom, workshop or bedroom with the possibility of adding a shower room (pipes waiting in the walls)

Under the roof

2.5-room apartment with approximately 120 m² of living space

- Large entrance hall with wall cabinets
- Living room
- Open kitchen
- Mezzanine converted into additional sleeping space
- Bedroom
- Shower room/WC with laundry column



CONSTRUCTION

The renovation of this property was carried out in a complete manner including the resumption of all the foundations as well as the building bases by a reinforcement/concrete footing on both the interior and exterior parts, likewise the entire periphery of the house is fully drained.

The exterior stone walls have been completely rebuilt. All original woodwork (walls, framework, doors, etc...) has been completely redone, brushed, cleaned and treated with beeswax.

OUTSIDE CONVENIENCES

- Enclosed pleasure garden with barbecue
- Covered terrace in front of entrance
- Large garden shed 35 m²
- Various fruit trees, vegetable garden

Switzerland

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY

NEIGHBOURHOOD

- Village
- Villa area
- Green
- Shops/Stores
- Restaurant(s)
- Railway station
- Bus stop
- Primary school

OUTSIDE CONVENIENCES

- Terrace/s
- Garden
- Quiet
- Shed
- Box
- Built on even grounds

INSIDE CONVENIENCES

- Separated lavatory
- Cellar
- With character

EQUIPMENT

- Furnished kitchen
- Bath
- Shower

CONDITION

- Good

EXPOSURE

- Favourable
- All day

VIEW

- Rural

STYLE

- Character house

FINANCIAL DATA

Price

CHF 2'400'000.-

Availability

To be discussed

Judicial form

En nom propre

This document is not legally binding and is supplied for information purposes only. It may not be distributed to third parties without authorisation.









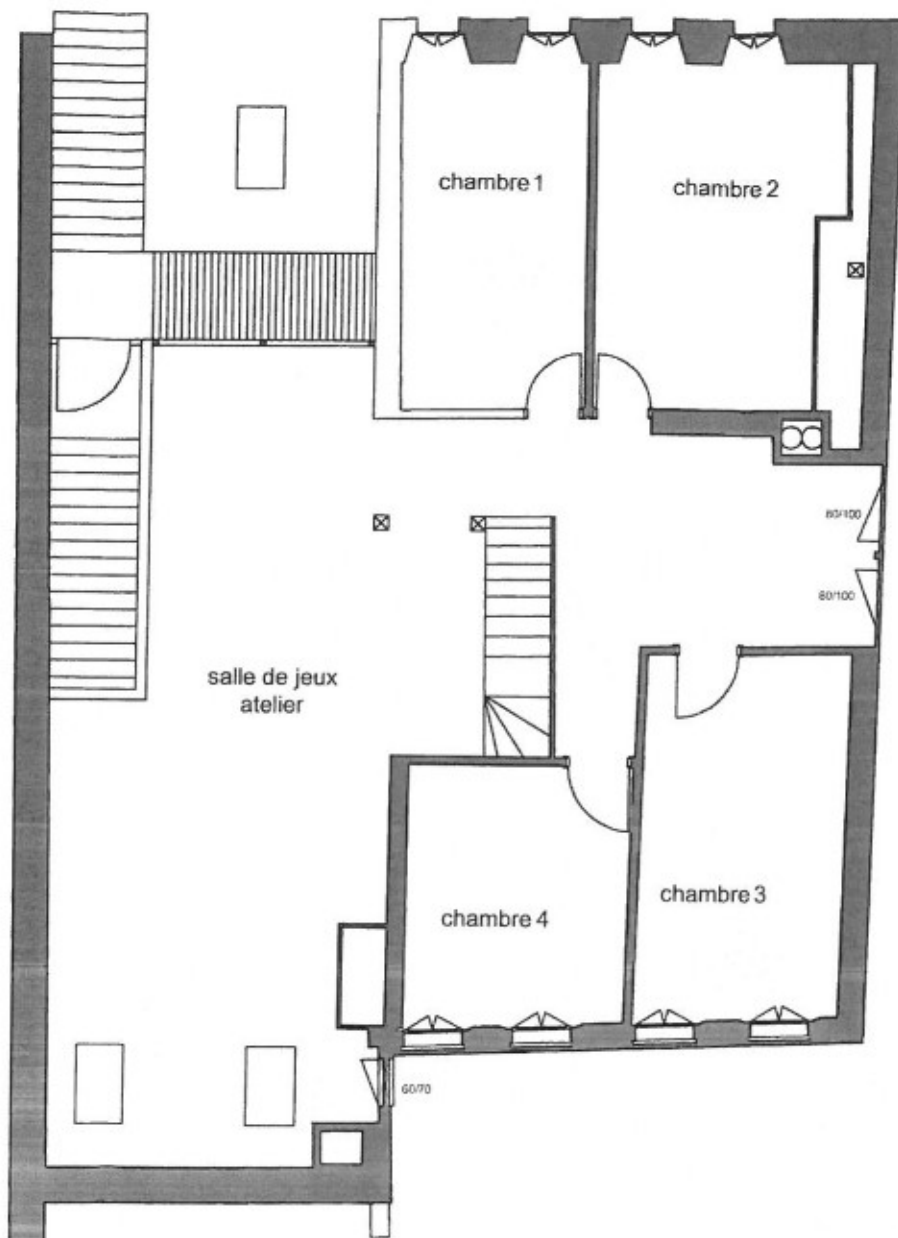




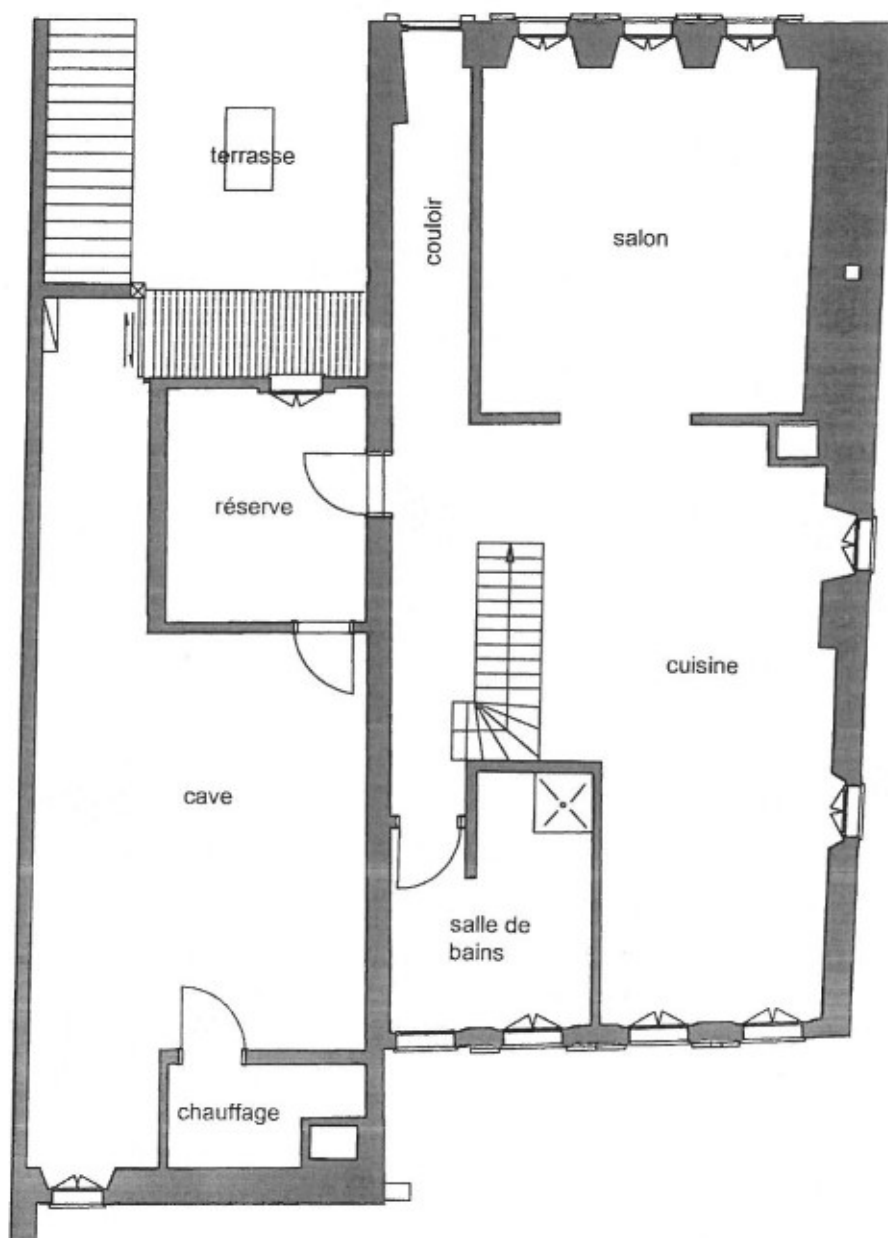






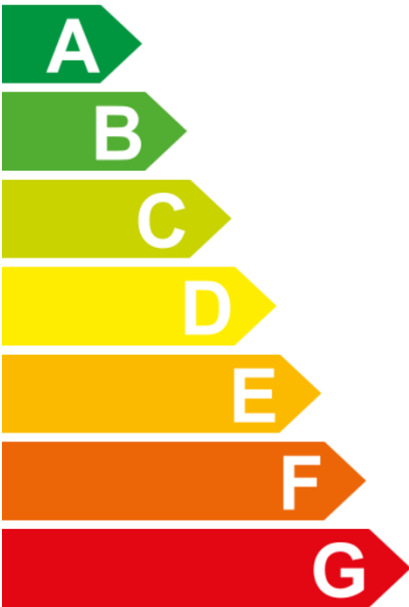


Etage



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	

Évaluation	Efficacité de l'enveloppe du bâtiment	Efficacité énergétique globale	Émissions directes de CO ₂
			

Données (valeurs calculées, Q _{h,eff})		Authentification	
Efficacité de l'enveloppe	52 kWh/(m²a)	Date d'établissement	31.01.2023
Efficacité énergétique globale	116 kWh/(m²a)	Émetteur (expert.e) Marine Schalk ECODIAG SA Route de Morges 45 1110 Morges	
Émissions directes de CO ₂	15 kg/(m²a)		
Émissions de gaz à effet de serre	21 kg/(m²a)		
Consommation mesurée (basée sur des valeurs moyennes)		  VOTRE SPÉCIALISTE DIAGNOSTIC	
Chauffage	19'960 kWh/a		
Eau chaude	8'550 kWh/a		
Énergie auxiliaire et ménagère	5'340 kWh/a		

ECODIAG S.A.
Rue de Lausanne 45
1110 Morges
Tél. : +41 21 546 78 78
info@ecodiag.ch
WWW.ECODIAG.CH

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	Chauffage	Eau chaude sanitaire	Année de construction
Nombre d'appartements	2					100 % / 0.95	100 % / 0.95	2009
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/(h·m²)] Débit d'air neuf thermiquement actif	Production d'électricité	Puissance [kWc]	Gain [kWh/a]	Indicateurs énergétiques standard [kWh/(m²·a)]	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 ₂	E	Le bâtiment émet beaucoup de CO ₂ 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 correspond 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 bâtisse. 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 allègements fiscaux sur l'investissement dans les énergies renouvelables sont possibles presque partout en Suisse. Conditions sur https://www.leprogrammebatiments-fr.ch/mesures-subventionnees/ 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 ² 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. Pourtant, 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 pondérés 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 CO₂ indique la quantité de CO₂ 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 CO₂ nulles correspondent à la classe A, le changement de classe se fait par paliers de 5 kg/(m²a). 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 CO₂, 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 ₂
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 ₂ .
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 ₂ , 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 ₂ , 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 ₂ . 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 ₂ , 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 ₂ 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 ₂ . 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

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