

# LOSSY



Superbe propriété dans un cadre verdoyant  
proche de Fribourg

## Prix sur demande



8.5



6



~450 m<sup>2</sup>

n° réf. **20392R**



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

**Sandra Saudan**  
+41 79 374 93 37  
sandra.saudan@swsir.ch

Switzerland

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY



## SITUATION ET DESCRIPTIF

Cette magnifique propriété de caractère jouit d'un emplacement privilégié entouré d'un grand parc verdoyant en bordure de forêt à l'abri de toute nuisance et garantit une parfaite intimité.

Érigée sur une parcelle d'environ 3'227 m<sup>2</sup>, cette villa propose une surface habitable de plus de 450 m<sup>2</sup> distribuée sur 3 niveaux.

Les nombreuses baies vitrées ainsi que la vaste hauteur sous plafond apportent une belle lumière naturelle aux grandes pièces à vivre. De plus, les matériaux et couleurs sélectionnés offrent beaucoup de charme à la maison.

Toutes les pièces au rez-de-chaussée ont l'avantage de disposer d'un accès direct aux terrasses et au vaste jardin arborisé et magnifiquement aménagé.

Afin de pouvoir en profiter un maximum, il jouit de plusieurs terrasses, d'une grande piscine et d'un poolhouse équipé d'un WC/douche.

Pour votre confort, les 4 chambres à coucher bénéficient d'une salle de douche attenante et la suite parentale d'un grand dressing ainsi que d'une salle de bains/douche à l'italienne.

Une buanderie avec colonne de lavage, un disponible chauffé, deux réduits ainsi qu'une cave complètent ce bien.

Un garage pouvant stationner 3 véhicules et 6 places de parc extérieures se situent devant la propriété.

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



**SURFACES**

Surface habitable	~ 450 m <sup>2</sup>
Surface terrain	~ 3227 m <sup>2</sup>
Volume	~ 2972 m <sup>3</sup>

**CARACTÉRISTIQUES**

Nombre de niveaux hors-sols	2
Nombre de pièce(s)	8.5
Nombre de chambre(s)	6
Nombre de sanitaires	5
Nombre de terrasse(s)	3
Année de construction	2010
Résidence secondaire	Non autorisé
Sous-sol	1
Impôt communal	0.79 %
Impôt immobilier	2‰ de la valeur fiscale

**ANNEXE(S)**

- Garage pouvant stationner 3 véhicules
- Couvert à voiture/réduit
- 6 places de parc extérieures

**DISTANCES**

Gare	2300 m
Transports publics	1000 m
Jardin d'enfants	1100 m
Ecole primaire	1100 m
Commerces	2200 m
Poste	2300 m
Banque	2600 m
Restaurants	300 m

**DISTRIBUTION****Rez-de-chaussée**

- Hall d'entrée
- Vestiaire
- Cuisine avec ilot central
- Coin manger
- Salle à manger
- Séjour avec cheminée

- WC séparé
- Chambre en suite
- Buanderie
- Salle de douche
- Terrasses
- Jardin avec piscine
- Poolhouse avec WC/douche

**1er niveau**

- Galerie
- Chambre à coucher avec salle de douche
- Coin détente
- 2 chambres à coucher avec salle de douche attenante/traversante
- Coin bureau
- Suite parentale avec dressing et salle de bains/douche à l'italienne

**Sous-sol**

- Local technique
- Cave
- Disponible chauffé



## CONSTRUCTION

Construite en 2010, la villa est en parfait état d'entretien.

Le chauffage est produit par une pompe à chaleur air-eau et distribué par le sol.

Les équipements, tels que les radiateurs sèche-serviettes dans les salles d'eau, l'adoucisseur d'eau, l'aspirateur central et les moustiquaires améliorent le confort au quotidien.

De plus, la porte de garage ainsi que les portails d'entrée sont électriques.

Les nombreuses armoires murales ainsi que le dressing dans la suite parentale vous offrent toute la place nécessaire pour vos affaires.



**ENVIRONNEMENT**

- Village
- Verdoyant
- Commerces
- Banque
- Poste
- Restaurant(s)
- Gare
- Arrêt de bus
- Enfants bienvenus
- Crèche/garderie
- Ecole maternelle
- Ecole primaire
- Manège
- Centre sportif

**EXTÉRIEUR**

- Terrasse(s)
- Jardin
- Silencieux/tranquille
- Verdure
- Réduit
- Garage
- Couvert à voiture
- Piscine
- Construit sur un terrain plat

**INTÉRIEUR**

- Cuisine ouverte
- WC visiteurs
- Dressing
- Cave

- Réduit
- Armoires encastrées
- Thermostat connecté
- Adoucisseur d'eau
- Moustiquaire
- Cheminée
- Double vitrage
- Lumineux
- Traversant
- Mansardé
- Poutres apparentes
- Avec cachet

**EQUIPEMENT**

- Cuisine agencée
- Cuisine équipée
- Cuisine avec îlot
- Plaques vitrocéramiques
- Four
- Four à vapeur
- Four à micro-ondes
- Réfrigérateur
- Congélateur
- Lave-vaisselle
- Lave-linge
- Sèche-linge
- Douche
- Baignoire
- Interphone
- Portail électrique
- Aspirateur central

**SOL**

- Parquet

**DONNÉES FINANCIÈRES****Prix****Disponibilité****Forme juridique****Prix sur demande**

A convenir

En nom propre

Ce document n'est pas contractuel et est uniquement fourni à titre strictement informatif. Il ne peut pas être transmis à des tiers sans autorisation.

- Pierre

## **ETAT**

- Très bon

## **EXPOSITION**

- Sud
- Ouest

## **ENSOLEILLEMENT**

- Optimal
- Toute la journée

## **VUE**

- Belle vue
- Champêtre
- Jardin
- Parc

## **STYLE**

- Maison de caractère





Cuisine entièrement équipée avec îlot central



Coin manger



Cuisine ouverte sur la salle à manger



Salle à manger





Spacieux séjour avec cheminée



Spacieux séjour avec cheminée



Chambre en suite avec salle de douche privative



Buanderie





Galerie



Chambre en suite avec salle de douche privative



Chambre en suite avec salle de douche attenante



Salle de douche attenante/traversante





Suite parentale avec dressing



Salle de bains privative avec douche à l'italienne et baignoire jacuzzi





Grande piscine et poolhouse avec WC/douche



Grande piscine





Terrasse et jardin arborisé



La propriété avec poolhouse





Dans un écrin de verdure



La propriété





En bordure de forêt



La parcelle



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

M. ET MME LAZZAROTTO

ATELIER  
D'ARCHITECTURE

Jean-Denis Collaud  
Rte d'Engelberg 11  
1700 Angles  
-FRANC-CH

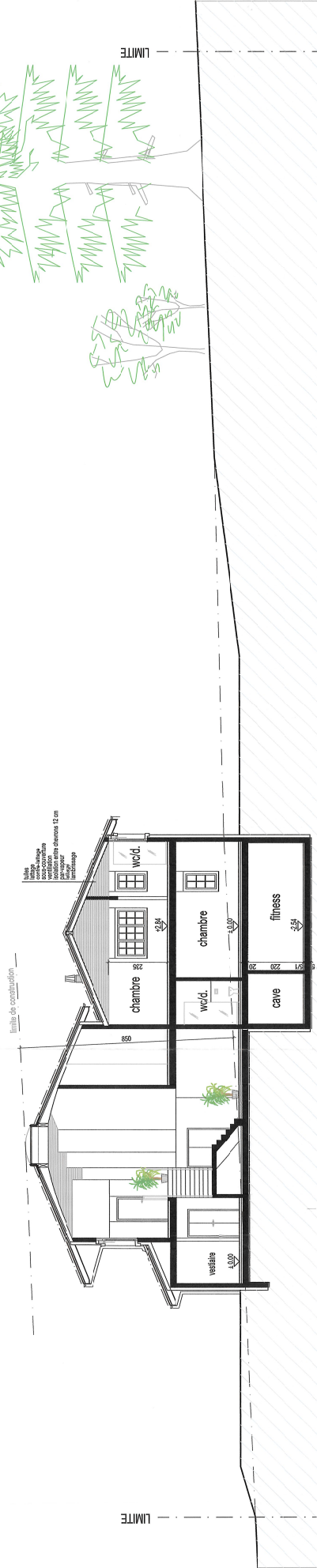
TEL. 028/468-51-31  
FAX. 028/468-51-48  
E-mail jd.collaud@bluewin.ch

COUPES

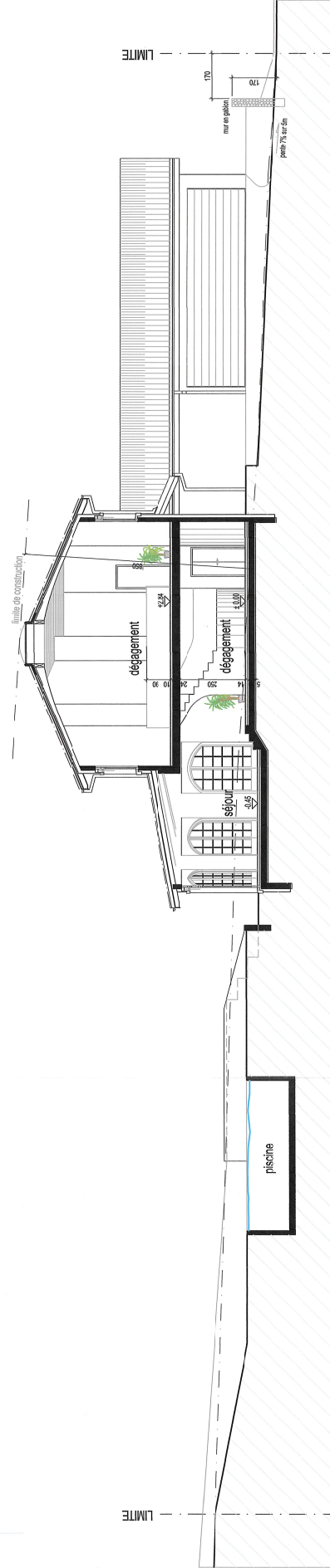
DATE	05.06.08	MODIFIE	DATE
ECHELLE	1 : 100		
PLAN N°	231/002		
DESSIN	C.G.F.-J.		
FORMAT	63 x 50		

LE REQUERANT

L'ARCHITECTE



COUPE B-B



COUPE A-A

ATELIER  
D'ARCHITECTURE

Jean-Denis Collaud  
Rte d'Engelberg 11  
1763 Chavigney  
France  
Tél. 03 83 55 01 01  
Fax 03 83 55 01 02  
Email: jd.collaud@orange.fr

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

M. ET MME LAZZAROTTO

LE REQUERANT

L'ARCHITECTE

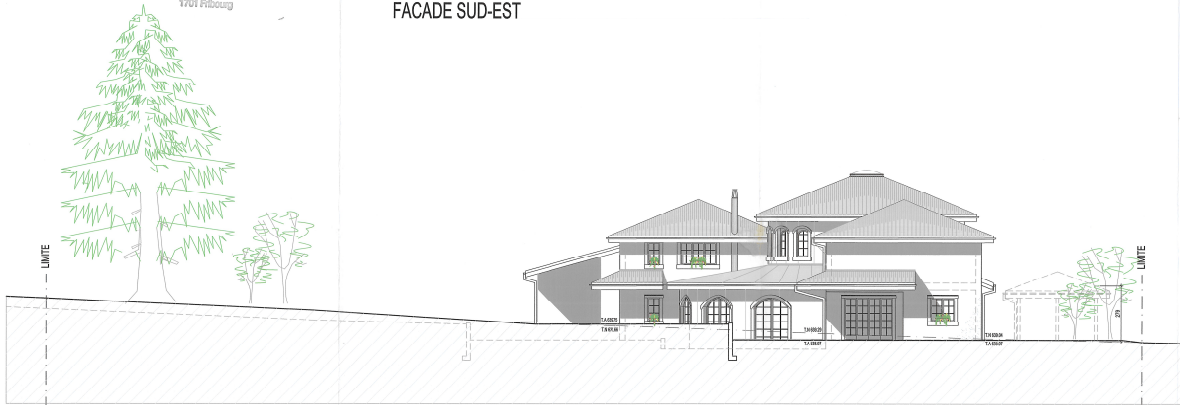
DATE	05.06.08	MODIFIE	DATE
ECHELLE	1 : 100		22.07.08
PLAN N°	231/003		
DESIGN	C. DUT		
FORMAT	80 x 84		

PLAN MODIFIE

Service des permis de construire  
et de l'aménagement  
du territoire  
Mairie de Chavigney 11  
1763 Chavigney  
1701 Fribourg



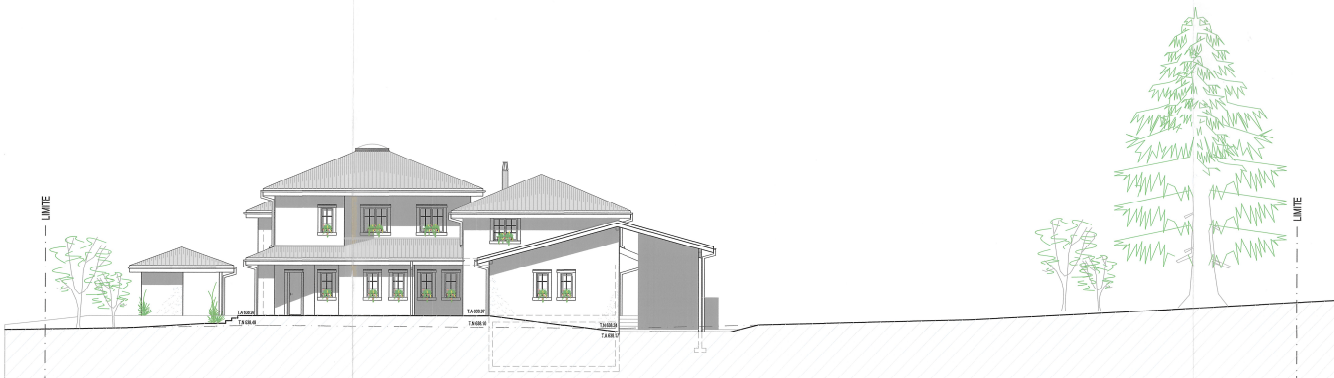
FACADE SUD-EST



FACADE SUD-OUEST



FACADE NORD-OUEST



FACADE NORD-EST







ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

Registre foncier de la Sarine RFSa  
Grundbuchamt des Saanebezirks GBSa

## 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 m², 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 m² Jardin d'agrément, 0 m² Piscine, 0 m² Place (revêtue), 0 m²
Bâtiments/Constructions	Habitation individuelle, N° Route des Sarrazins 107 d'assurance: 107 Couvert, N° d'assurance: Route des Sarrazins 107 107 Couvert, N° d'assurance: Route des Sarrazins 107a 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:  
Numéro de radiation:

Non affiché  
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

...

## Portail cartographique du canton de Fribourg

### Description

Imprimé le 22.12.2022



Informations dépourvues de foi publique

0 20m

© Office fédéral de topographie, Etat de Fribourg





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

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

PROTOCOLE ET DECISION D'ESTIMATION

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

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

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

Remarques:

RECLAMATION Voir annexe: Extrait de dispositions légales

Reçu à l'ECAB le **25 OCT. 2011**

La commission d'estimation

**Page Gérald**  
**Boschung Pierre**

Le (Vice) Président

Contrôle direction

Enregistrement TED

Détail cubage: page(s) suivantes(s)

Envoyé pour notification le **18.10.2011**

**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  
District  
Commune

81014  
Sarine  
132  
La Sonnaz  
1050  
107

No rue  
No bâtiment  
No entrée bât.

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



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

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

**PROTOCOLE ET DECISION D'ESTIMATION**

<b>Installations de chauffage</b>			
	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

<b>Installations sanitaires</b>			
	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

<b>TOTAL</b>		
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 79 361 15 65  
E-mail : florian.cavigelli@cardis.ch

Fribourg, le 22 avril 2022

**Votre propriété sise à la Route des Sarrazins 107 à Lossy**

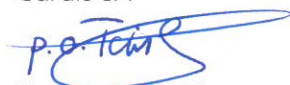
Chère Madame Lazzarotto, cher Monsieur Lazzarotto,

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 Pérolles 16 • 1700 Fribourg  
Tél. +41 26 347 17 77 • [www.cardis.ch](http://www.cardis.ch)

Each Office Is Independently Owned And Operated