

**VILLA MONT** **14**  
**36**

VILLARS-SUR-GLÂNE



# *Sommaire*

*Villars-Sur-Glâne*

- 4 -

*Situation*

- 8 -

*Villamont 14-36*

- 12 -

*Architecture*

- 17 -

*Plan des aménagements*

- 22 -

*Les intervenants*

- 26 -

## Villars-sur-Glâne

*Une commune verdoyante et accueillante*

Aux portes de la ville de Fribourg, Villars-sur-Glâne combine harmonieusement les atouts d'un cadre paisible avec les avantages de la proximité urbaine. Réputée pour son environnement verdoyant et chaleureux, cette commune centrale séduit aussi bien les résidents que les entreprises. Avec son cadre de vie agréable et son taux d'imposition parmi les plus bas du canton, Villars-sur-Glâne incarne l'équilibre parfait entre sérénité et dynamisme.

### Un cadre de vie idéal

Villars-sur-Glâne offre à ses plus de 12'000 habitants un subtil équilibre entre la quiétude de la nature environnante et l'animation d'une vie urbaine riche.

La commune dispose de multiples infrastructures : des quartiers accueillants, un réseau de transports performant, une bibliothèque, des petits commerces, des grandes surfaces et centres commerciaux. Elle propose également un large éventail d'activités sportives, culturelles et de loisirs.

Côté éducation, Villars-sur-Glâne accueille les élèves jusqu'à la 8H dans ses propres écoles. Pour les études secondaires et supérieures, les habitants bénéficient de l'excellente offre éducative de Fribourg, réputée pour ses collèges et ses universités.



Taux d'imposition  
communal très  
attractif



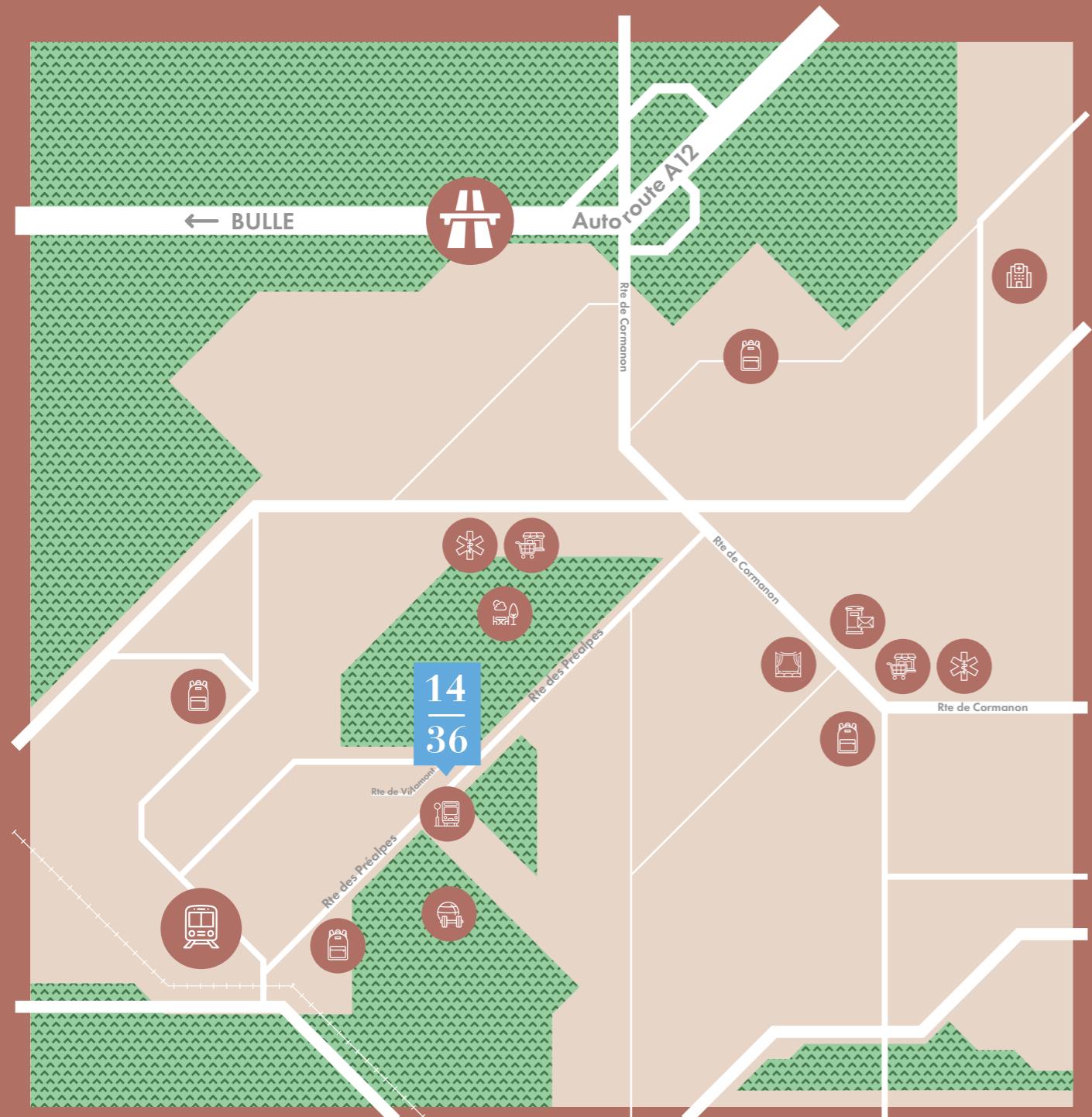
Grand nombre  
d'activités sportives et  
culturelles au sein de  
la commune



Cadre de vie idéal  
entre ville et nature







Autoroute: 3 min



Fribourg: 14 min



Ecole: 3 min



Arrêt de bus: 1min



Fribourg: 8 min



Berne: 45 min



Berne: 30 min



Lausane: 1h



Commerce: 4 min



Ecole: 8 min



Commerce: 10 min

 $\frac{14}{36}$ 

### Situation

## Une situation centrale, proche de toutes les commodités

Idéalement situé au cœur de Villars-sur-Glâne, votre futur lieu de vie allie accessibilité et praticité. Il vous faudra seulement 8 minutes en voiture ou 14 minutes en transports publics pour rejoindre le centre-ville de Fribourg. L'accès à l'autoroute est tout aussi rapide : à seulement 3 minutes en voiture, il permet de rejoindre aisément des villes comme Berne, Bulle ou Lausanne.

La commune bénéficie d'un excellent réseau de transports grâce aux CFF et aux TPF, avec un arrêt de bus situé sur la route des Préalpes, à proximité immédiate de votre logement. Vous trouverez tout ce dont vous avez besoin à deux pas : commerces, écoles, infrastructures sportives, stade, ainsi que de nombreux loisirs.

Selon vos envies, vous pourrez également profiter d'une immersion en pleine nature en un clin d'œil. Que ce soit pour une balade à pied ou une sortie à vélo, les magnifiques sentiers forestiers environnants sauront vous séduire et offrir une véritable bouffée d'air frais.



**14**  
36

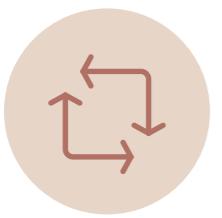
## Le projet

# Un cadre de vie unique entre modernité et harmonie avec la nature

Ce projet unique propose 12 villas contemporaines de 5.5 pièces, offrant chacune une surface utile d'environ 158 m<sup>2</sup>. Conçu pour conjuguer les avantages d'une habitation individuelle et d'un habitat groupé, il s'intègre harmonieusement dans son environnement avec une approche durable et respectueuse du contexte. Chaque villa bénéficie d'une orientation plein sud, dévoilant un magnifique panorama sur les Préalpes. Afin de garantir une intimité optimale, les maisons sont judicieusement décalées en hauteur et en plan. Chacune dispose d'un jardin privatif pour profiter pleinement de l'extérieur et de deux places de parking pour un confort absolu. Ce projet allie qualité de vie, esthétisme et fonctionnalité.

*Une conception lumineuse et fonctionnelle pensée pour votre confort*

Les villas ont été conçues pour maximiser confort et lumière naturelle. Les espaces de jour sont situés au rez supérieur, offrant une vue dégagée sur les Préalpes, tandis que les espaces de nuit se trouvent au rez inférieur, bénéficiant d'un patio. Ce dernier diffuse la lumière naturelle jusque dans les chambres, créant une ambiance lumineuse et apaisante. Une terrasse attenante à la salle à manger, équipée d'un escalier extérieur, permet un accès privatif et traversant côté sud. La conception typologique garantit à chaque habitant un aménagement intérieur adapté à ses besoins. Une 6ème pièce de 20m<sup>2</sup>, orientée sur le patio, offre de multiples possibilités : chambre, bureau ou espace personnalisé selon vos envies.



Villas de 5.5 pièces  
avec une surface utile  
d'environ 158 m<sup>2</sup>



Patio amenant une  
lumière naturelle dans  
toutes les pièces



6<sup>ème</sup> pièce disponible  
de 20 m<sup>2</sup> pour un  
espace personnalisé







**14  
36**

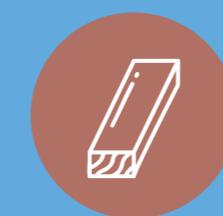
## Architecture

# Matériaux durables et espaces chaleureux

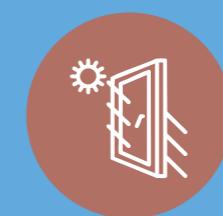
Chaque villa a été conçue dans une optique d'élégance durable, grâce à l'utilisation de matériaux naturels et écologiques. La construction en ossature bois offre une excellente isolation thermique et phonique, tout en s'inscrivant dans une démarche respectueuse de l'environnement. Les espaces intérieurs sont chaleureux et fonctionnels, avec une cuisine ouverte sur un séjour lumineux orienté plein sud. Le triple vitrage assure une isolation optimale, tandis que les sols sont soigneusement sélectionnés : carrelage en grès cérame dans la cuisine, le séjour et les salles d'eau, et parquet raffiné dans les chambres. De nombreux espaces de rangement viennent compléter ces aménagements, garantissant une organisation pratique et un confort quotidien.

*Un habitat durable au service de l'écologie et du bien-être*

Ce projet place l'écologie et l'économie au cœur de ses priorités. Les villas sont raccordées au système de chauffage à distance, offrant une énergie locale, renouvelable, et une réduction des coûts, tout en simplifiant l'entretien. Les panneaux photovoltaïques produisent gratuitement l'électricité nécessaire durant la journée. La fraîcheur des toitures végétalisées renforcent l'efficacité des panneaux solaires, tout en préservant l'écosystème. Dans les jardins, des hôtels à insectes favorisent la biodiversité. À l'intérieur, les murs en crépi à la chaux, matériau naturel et antiseptique, assurent une atmosphère saine en régulant l'humidité de l'habitat. Un projet exemplaire, conçu dans le respect de la nature et de ses habitants.



*Construction avec des matériaux naturels, écologiques et durables*



*Pièces à vivre spacieuses et baignées de lumière naturelle*



*Production d'énergie écologique et permettant une réduction des charges*

## Un projet respectueux de la nature et de ses habitants



L'ossature en bois massif est une solution durable et locale, avec un bilan carbone nettement meilleur que celui du béton. La construction en bois offre un confort unique grâce à sa capacité à réguler naturellement l'humidité, garantissant une température intérieure stable et agréable. Contrairement au béton, le bois interagit avec l'environnement, assurant un habitat sain, harmonieux et respectueux de la nature.



Le chauffage à distance, alimenté par la récupération de chaleur industrielle, est une solution écologique et économique. Plus performant que les systèmes conventionnels, le chauffage à distance réduit significativement les émissions de CO<sub>2</sub>, requiert peu d'entretien et assure des coûts stables et avantageux. Fiable et durable, ce système centralisé soutient la transition énergétique tout en offrant un confort optimal.



Les panneaux photovoltaïques produisent gratuitement l'électricité nécessaire au logement durant la journée. Cela vous permet de réduire significativement votre facture d'électricité tout en optant pour une énergie respectueuse de l'environnement.



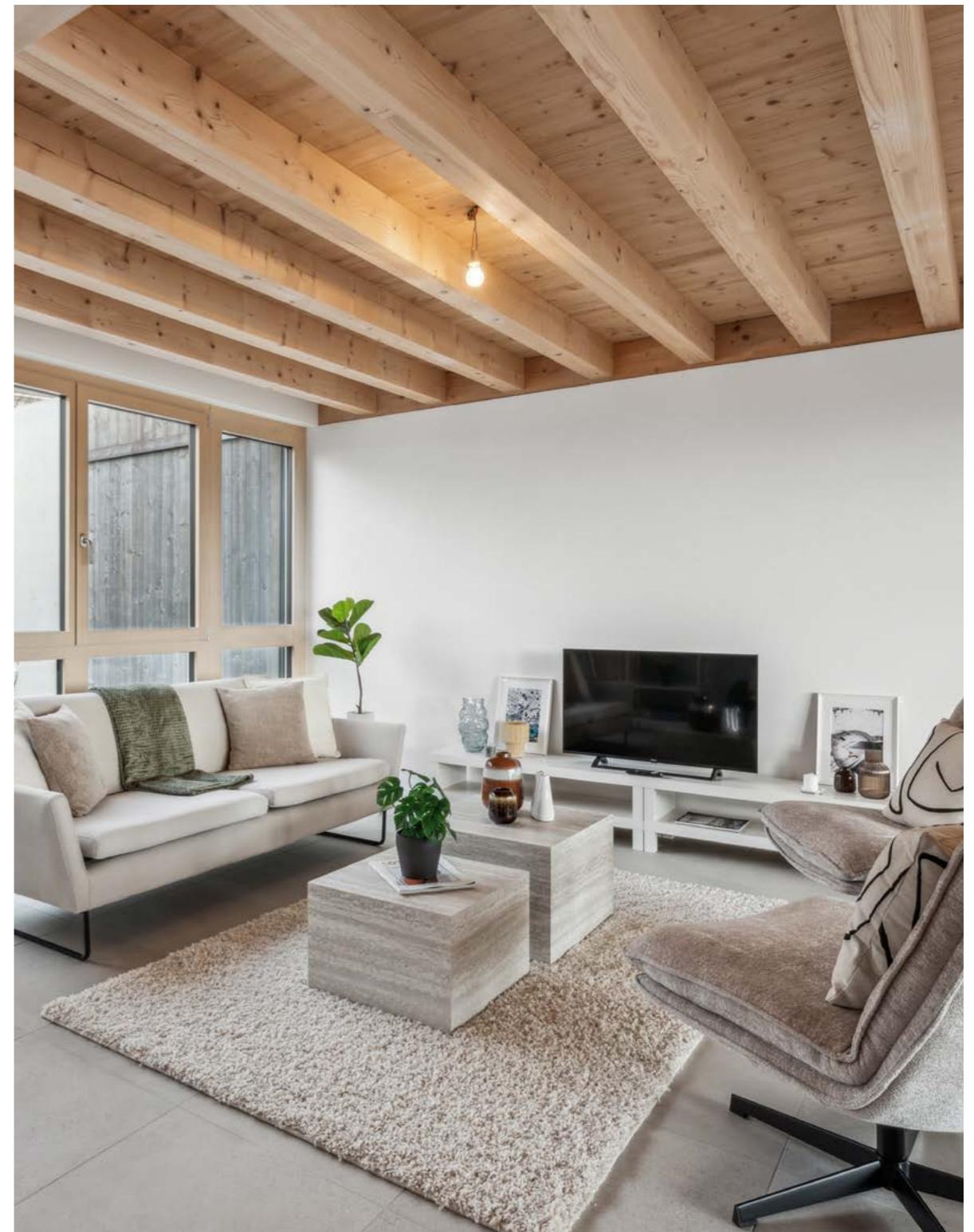
Le crépi à la chaux protège efficacement les murs tout en régulant l'humidité grâce à ses excellentes propriétés hygrométriques. Naturel et écologique, il empêche la formation de moisissures et offre une finition authentique, idéale pour tout type de construction.



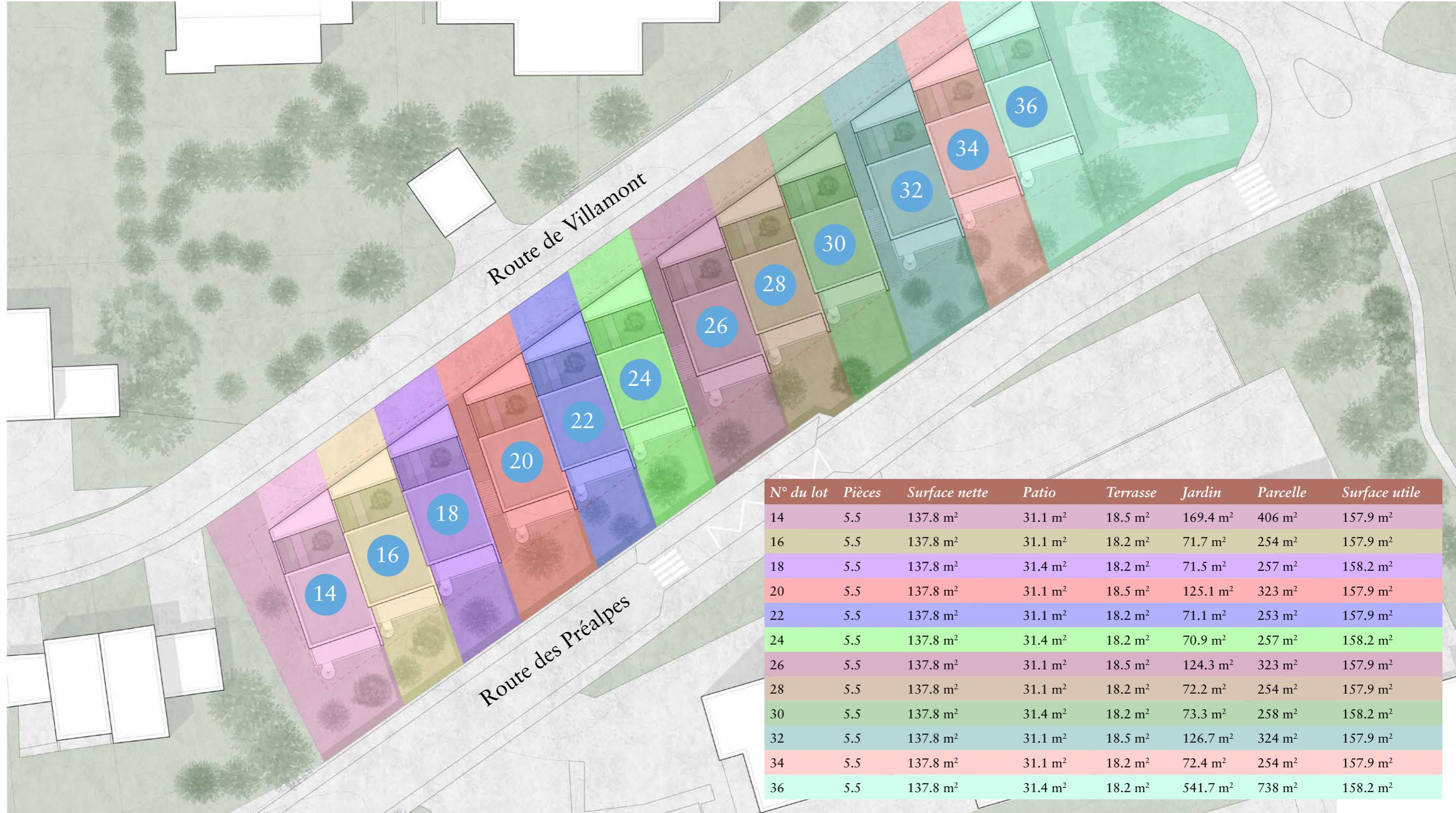
Les toitures végétalisées améliorent l'isolation, optimisent les performances des panneaux solaires et favorisent la biodiversité. Les hôtels à insectes soutiennent les pollinisateurs et régulent les nuisibles. Ces solutions écologiques renforcent le confort de vie tout en contribuant à un environnement plus sain et équilibré.



Grâce à la disposition des pièces et au patio, l'ensemble des espaces de vie sont baignés de lumière naturelle. Les fenêtres en triple vitrage assurent un confort optimal et une efficacité énergétique élevée. La lumière naturelle réduit le besoin d'éclairage artificiel, tandis que le triple vitrage offre une excellente isolation thermique et acoustique.



# Plan de situation



# Surfaces

Surface utile

 ~158m<sup>2</sup>

Surface terrasse

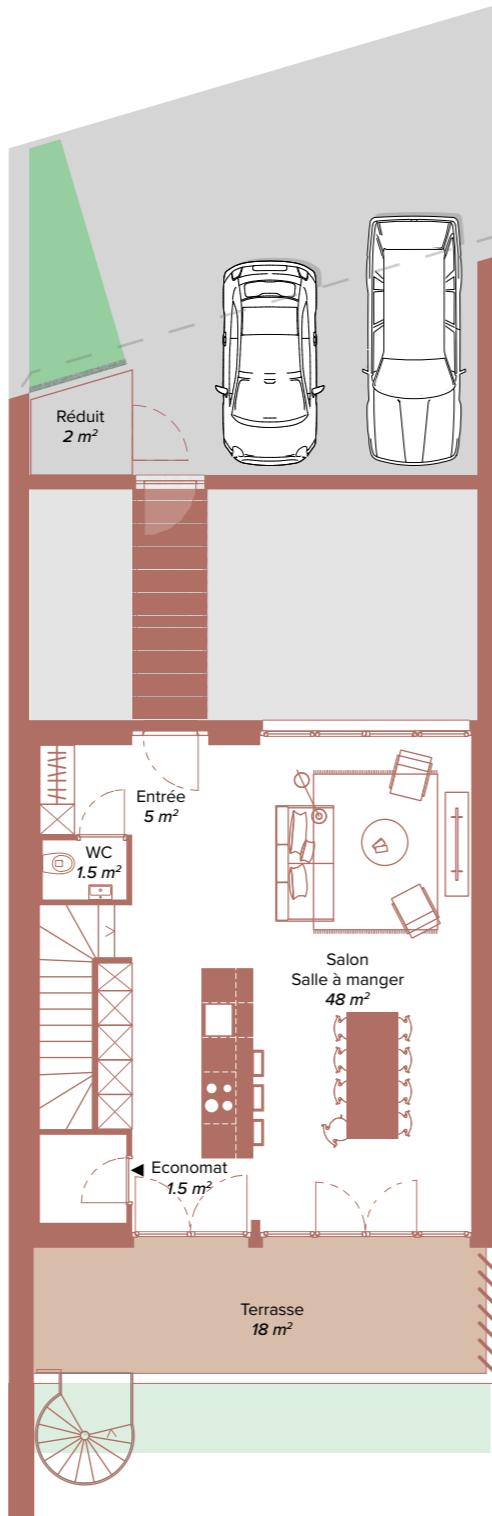
 ~19m<sup>2</sup>

Surface habitable

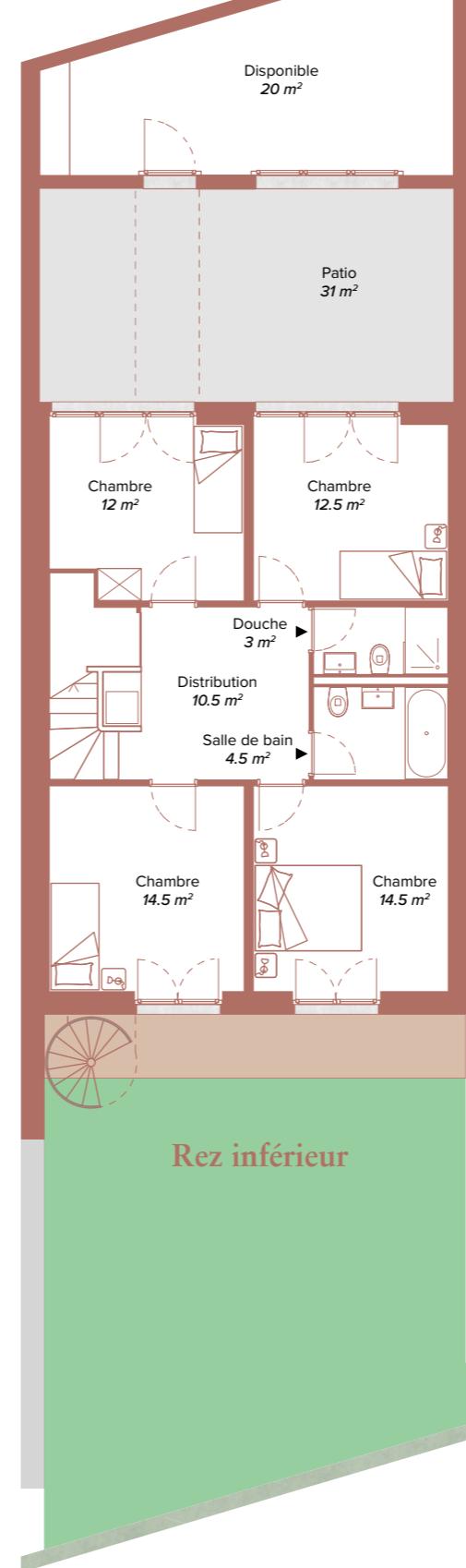
 ~138m<sup>2</sup>

Surface patio

 ~32m<sup>2</sup>

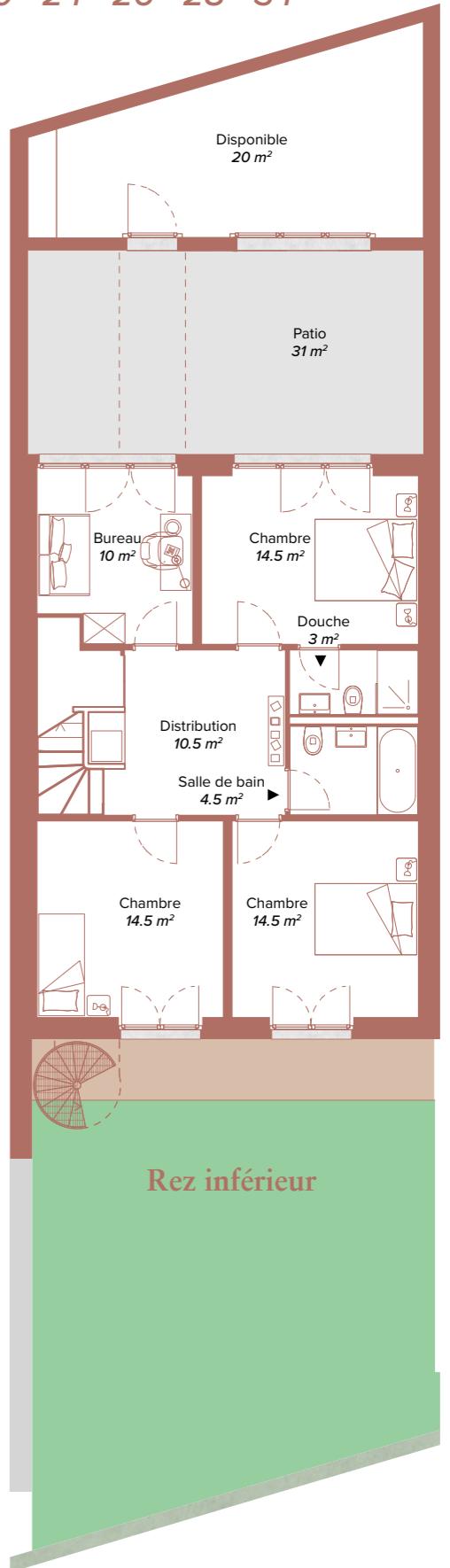


Villa n°  
14



Villas n°

20 - 24 - 26 - 28 - 34

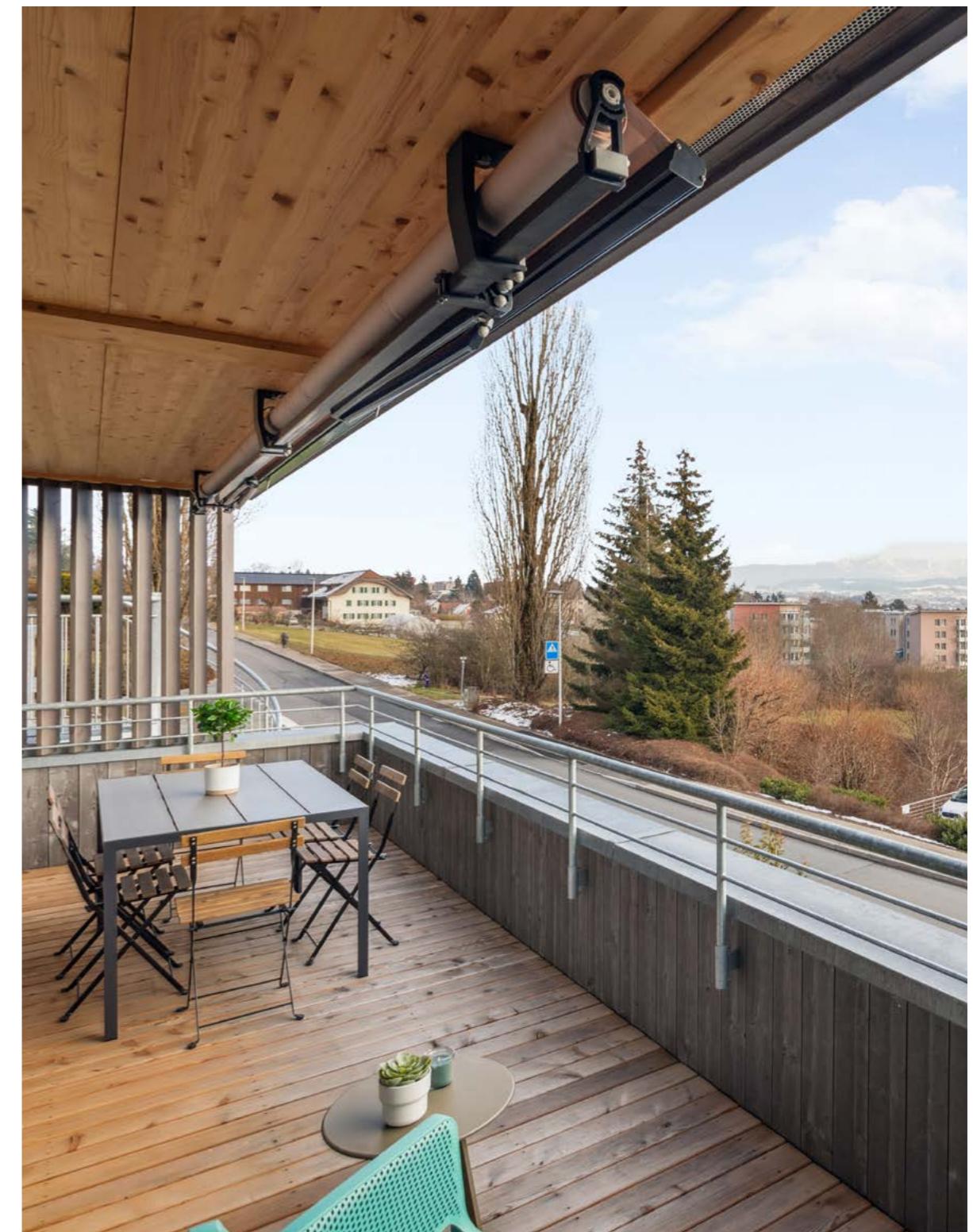


Villamont 14-36



Villars-sur-Glâne

Villamont 14-36



Villars-sur-Glâne

## Intervenants

### Développement Immobilier

Le Groupe Grisoni conçoit l'Entreprise générale comme un travail d'équipe avec le client. Le projet est imaginé puis concrétisé sur la base d'une vision commune. Avec une intervention en amont du projet – dans sa phase de conception – et un accompagnement durant toute sa durée d'exécution et jusqu'à l'inauguration de l'ouvrage, les équipes techniques sont particulièrement investies et motivées à contribuer au succès de chaque réalisation. Une étroite collaboration entre les différents corps de métier, les maîtres d'état et les mandataires techniques permet de trouver les solutions les plus optimales en réponse aux besoins et au confort du maître d'ouvrage. En anticipant l'évolution du domaine bâti et en faisant preuve d'innovation, l'Entreprise générale du Groupe s'engage à



### Commercialisation

Experts immobiliers de référence, forts de plus de 39 ans d'expérience dans la commercialisation de projets immobiliers neufs, nous considérons qu'un projet neuf réussi est une construction技niquement parfaite, jouissant de choix justes et durables, répondant à une demande réelle du marché local. Affiliés à Sotheby's International Realty, le plus important réseau immobilier au monde, nous partageons avec cette marque l'amour de l'excellence. Pour vous, nos experts interviennent auprès des banques et contribuent à la réussite de votre démarche. Ils vous accompagneront pour obtenir un prêt aux meilleures conditions, grâce à leurs relations privilégiées avec les institutions financières régionales. Notre but est de vous offrir notre savoir-faire et notre souci du détail afin de transformer vos rêves immobiliers en réalité.



### Architecte



**Vous souhaitez vendre ?  
Nous vous offrons l'estimation  
de votre bien immobilier !**



Genève • Nyon • Morges • Lausanne • Echallens • Yverdon • Riviera • Chablais  
Villars-sur-Ollon • Valais • Fribourg • Bulle • Neuchâtel • Bienne • Berne • Gstaad

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

**[www.villamont-1436.ch](http://www.villamont-1436.ch)**

*Cette brochure n'est pas un document contractuel et est uniquement fournie à titre strictement informatif.*

**Switzerland Sotheby's International Realty**  
Bd de Pérolles 16 – 1700 Fribourg  
+41 26 347 17 77 – [fribourg@swsir.ch](mailto:fribourg@swsir.ch)