

**5 LOGEMENTS EN PPE**  
**DOCUMENTATION DE VENTE**

SOUS RESERVE DE MODIFICATIONS  
MINEURES DE PROJET  
KLR ARCHITECTES 06.05.2025

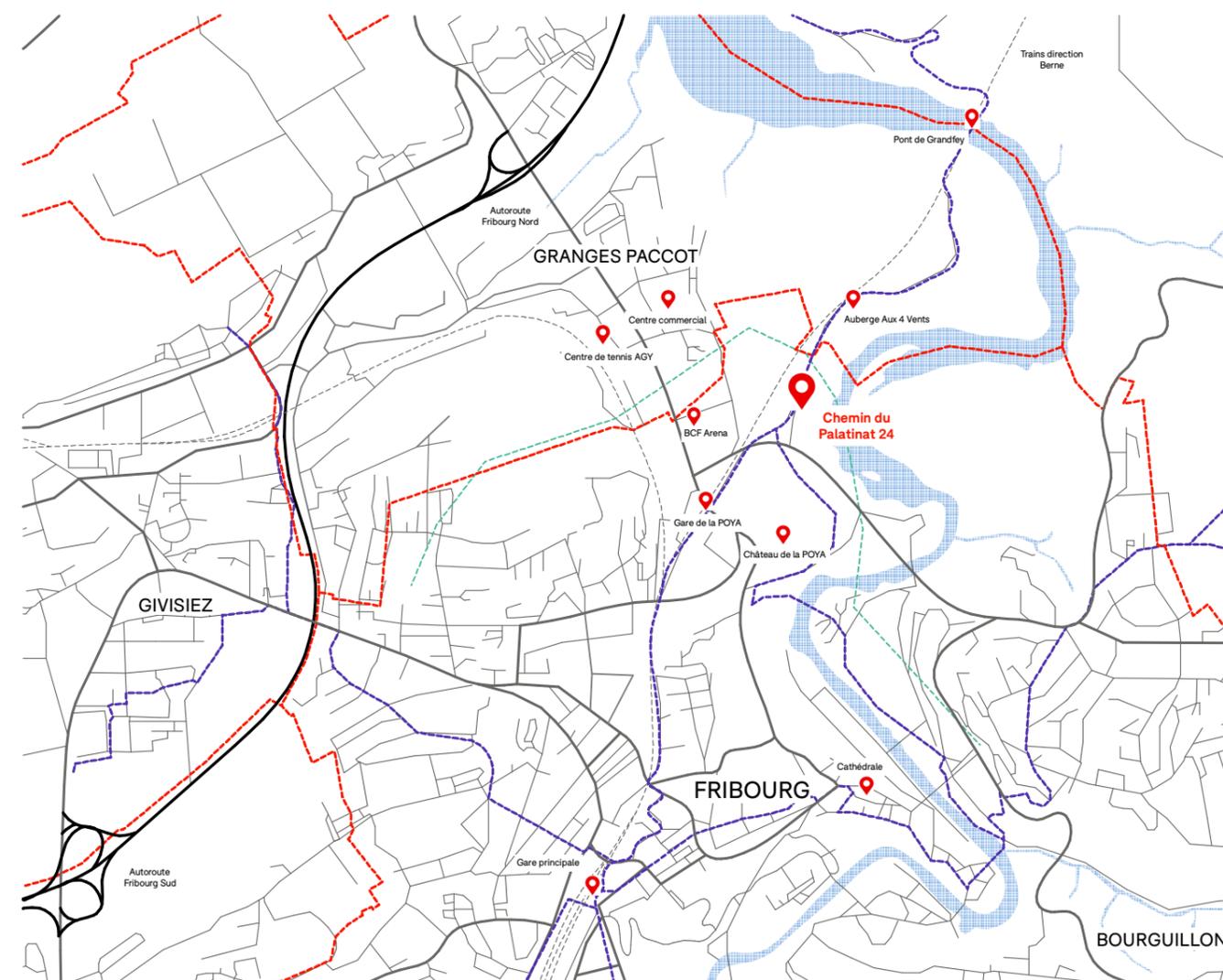
PALLATTINAT 24

## SITUATION

Situé en bordure de ville, sur la commune de Fribourg, à proximité immédiate de la station de train de la POYA et en amont du début du lac de Schiffenen, le projet jouit d'une situation préférentielle.

Les 5 lots profitent du calme de la forêt et de la sérénité de la nature en plus de la proximité du centre ville.

Le projet s'implante sous la forme d'un volume échelonné en terrasses. Il est découpé en 5 lots distincts, organisés principalement par niveau. Chaque lot possède une terrasse généreuse ou un accès de plain-pied extérieur avec zone privative.



— Voie de mobilité douce  
 - - - Délimitation communale  
 — Autoroute

## AVANTAGES

- > Accessibilité autoroute + train+ axe de mobilité douce
- > Nature (calme + vue + forêt)
- > Offre étendue de services (culture + commerces Agy + Sport)

	VOITURE	TP	E-BIKE	PIETON
<b>CENTRE VILLE</b>	5 min	2 min	5 min	10 min
<b>STATION POYA</b>				2 min
<b>BERNE</b>	25 min	32 min		
<b>LAUSANNE</b>	50 min	60 min		
<b>COMMERCES (AGY)</b>	3 min	2 min	5 min	
<b>ECOLES</b>	5 min	10 min	5 min	15 min



Vers le pont de Grandfey + l'auberge des 4 vents

Route de Grandfey

Chemin du Palatinat

Accès

Palatinat 24

Place de jeux

FORET

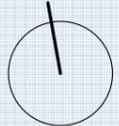
SARINE

20

22

26

Vers la station de la POYA



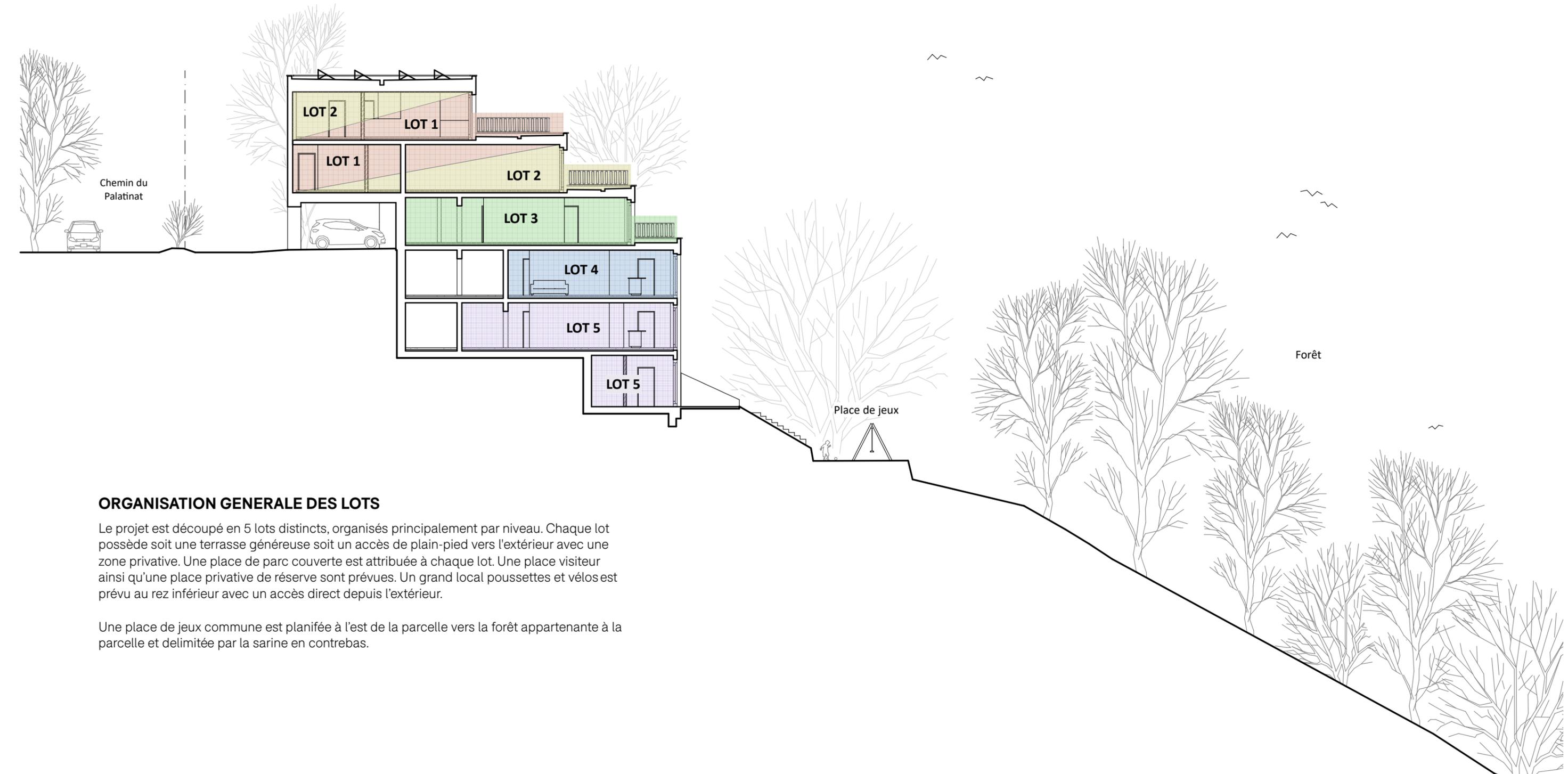
## LISTE DES LOTS

	Organisation	Surf. habitable	Terrasse	Cave	Esp.ext.	Surf.pondérée
<b>LOT 1</b>	DUPLEX (5.5)	159 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	181 m <sup>2</sup>
<b>LOT 2</b>	DUPLEX (5.5)	141 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	159 m <sup>2</sup>
<b>LOT 3</b>	SIMPLEX (4.5)	138 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	151 m <sup>2</sup>
<b>LOT 4</b>	SIMPLEX (3.5-4.5)	130 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	137 m <sup>2</sup>
<b>LOT 5</b>	DUPLEX (5.5)	187 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	209 m <sup>2</sup>

**VENDU**

**VENDU**

**VENDU**



### ORGANISATION GENERALE DES LOTS

Le projet est découpé en 5 lots distincts, organisés principalement par niveau. Chaque lot possède soit une terrasse généreuse soit un accès de plain-pied vers l'extérieur avec une zone privative. Une place de parc couverte est attribuée à chaque lot. Une place visiteur ainsi qu'une place privative de réserve sont prévues. Un grand local poussettes et vélos est prévu au rez inférieur avec un accès direct depuis l'extérieur.

Une place de jeux commune est planifiée à l'est de la parcelle vers la forêt appartenante à la parcelle et délimitée par la sarine en contrebas.



#### ARCHITECTURE

Le projet s'implante dans la pente du terrain vers la forêt et le début du lac de Schiffenen sous la forme d'un volume échelonné.

Les appartements jouissent d'une face totalement vitrée vers la forêt.



## ARCHITECTURE

Le bâtiment possède, coté chemin du Palatinat, une expression de « un rez-de-chaussée + deux étages », plus commune aux bâtiments voisins et permettant une intégration harmonieuse dans le quartier.

Les façades sont articulées par des fenêtres à la française aux proportions verticales à disposition simple afin d'obtenir une expression claire et calme. L'intégration de bandeaux de teinte différenciée permet la suggestion d'une tectonique bienvenue qui soutient une logique horizontale sur les paliers de la façade est et au-dessus du couvert à voiture.



## ARCHITECTURE

Les appartements sont organisés de manière très fonctionnelle et généreuse avec une circulation autour d'un noyau central et une orientation sur 4 côtés pour les lots + +2 et sur 3 côtés pour les lots 3+4+5.

Les spots intégrés font partie du projet. Le sol est prévu en chape anhydrite traitée. Les cuisines peuvent être adaptées selon les souhaits des clients.

## TECHNIQUE

Le projet est au bénéfice d'un **CECB A**. Les informations techniques résumées, restent sous réserve de modifications lors de l'affinement du concept architectural.

### Panneaux voltaïques

Puissance: 11 kW pour autoconsommation et revente

### Toiture végétalisée

La toiture végétalisée permet de combattre les îlots de chaleur en ville et améliore le rendement des panneaux PV en abaissant la température de la toiture en été.

### Fenêtre triple vitrage

Type de cadre: Bois-métal  
Valeur du vitrage selon bilan thermique

### Isolation très performante

Valeur des façades ont calculée pour obtention du CECB A.

### Option de borne de chargement

Pour voiture électrique

### Pompe à chaleur

Une pompe à chaleur avec géothermie est prévue pour l'ensemble des lots. (Chauffage + ECS). La distribution se fait de manière intégrée et par serpentins dans la chape et collecteur (vannes motorisées). La régulation de la température se fait par pièces (thermostats, soit par chambre ou par zone de vie)  
Un système de free-cooling permet la régulation de la température de manière efficace pendant la chaleur d'été.

### Lift PMR

L'ascenseur garantie l'accès à tout le niveaux (terrasse en toiture comprise) pour personnes à mobilité réduite

### Lot 5 avec ventilation contrôlée

double-flux et échangeur à plaques pour limiter les pertes thermiques

### Protection solaire par projection

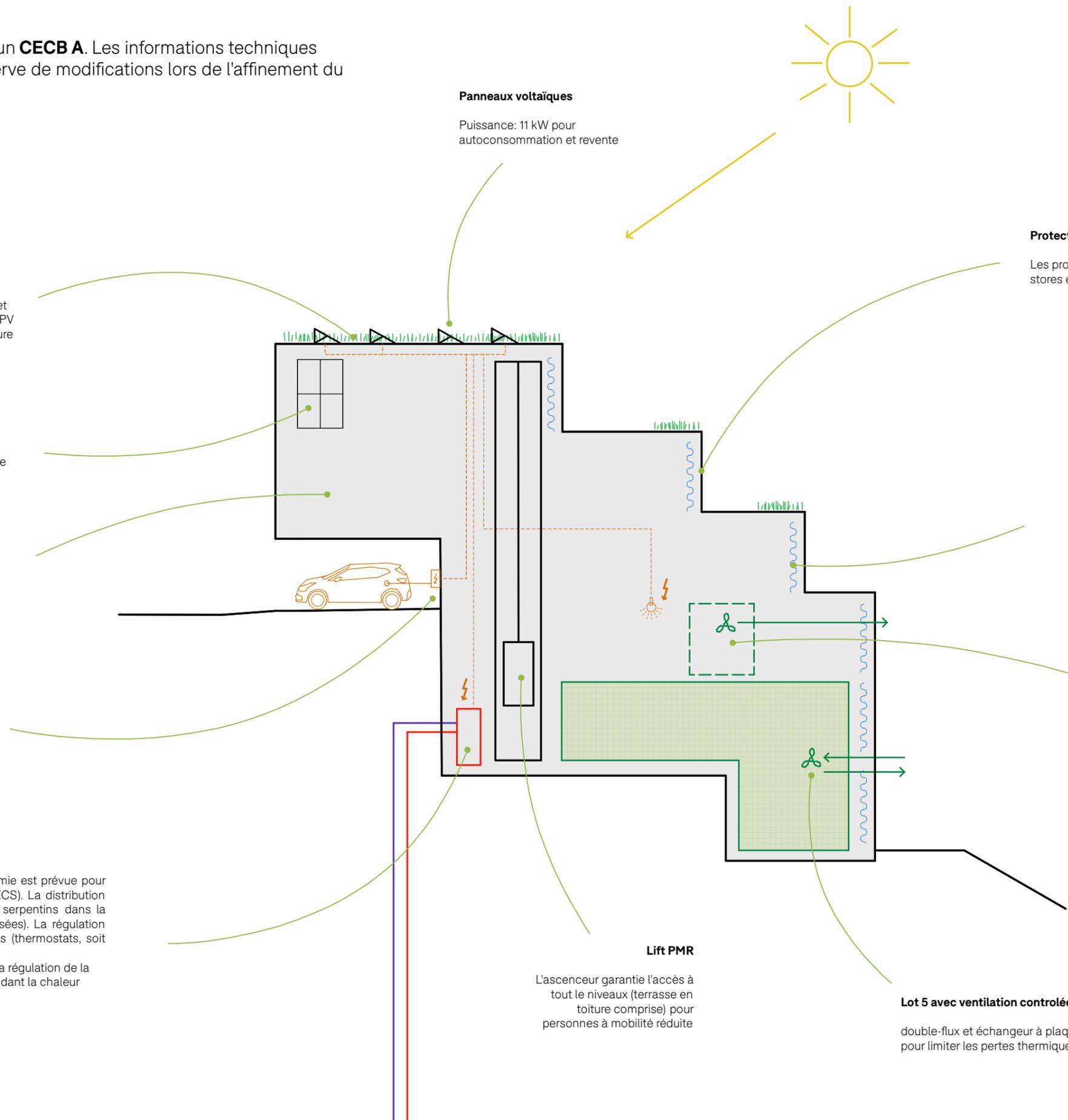
Les protections contre le soleil sont prévues sous forme de stores électriques à lamelles éloxées ou thermolaquées.

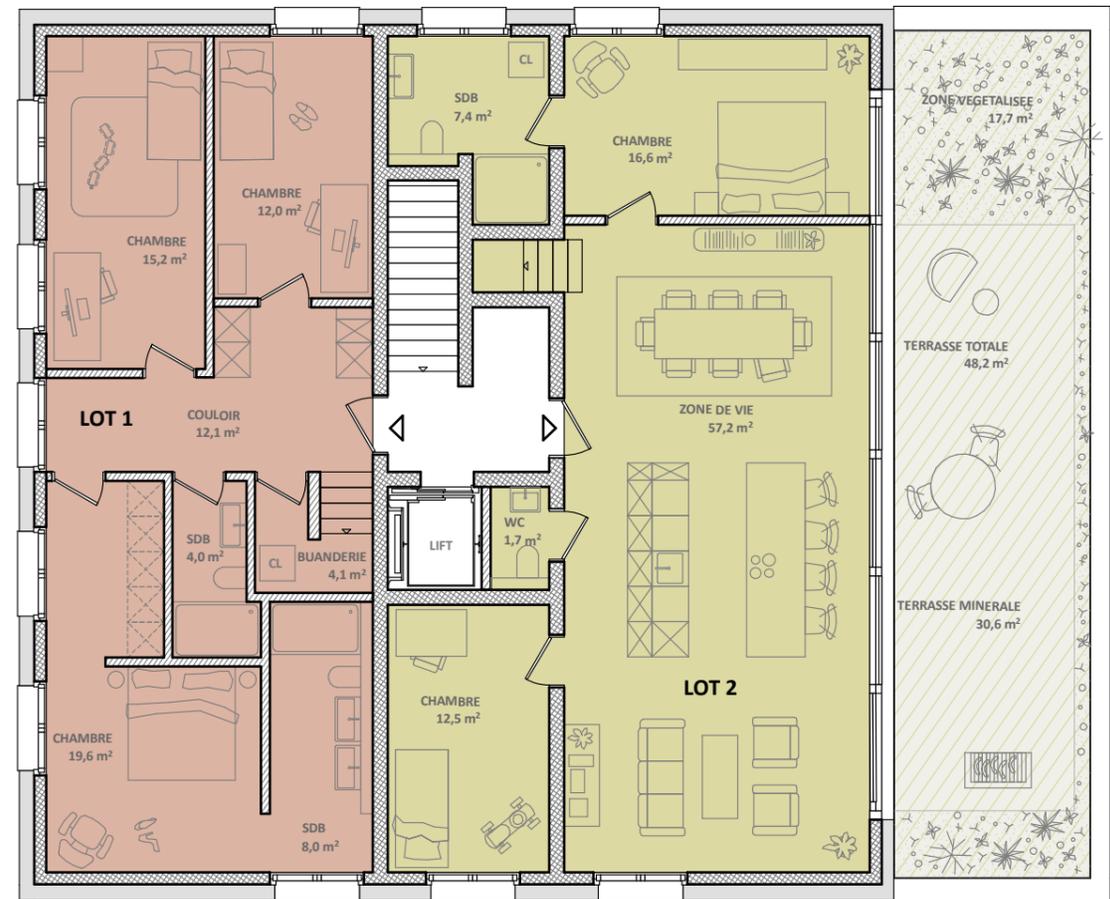
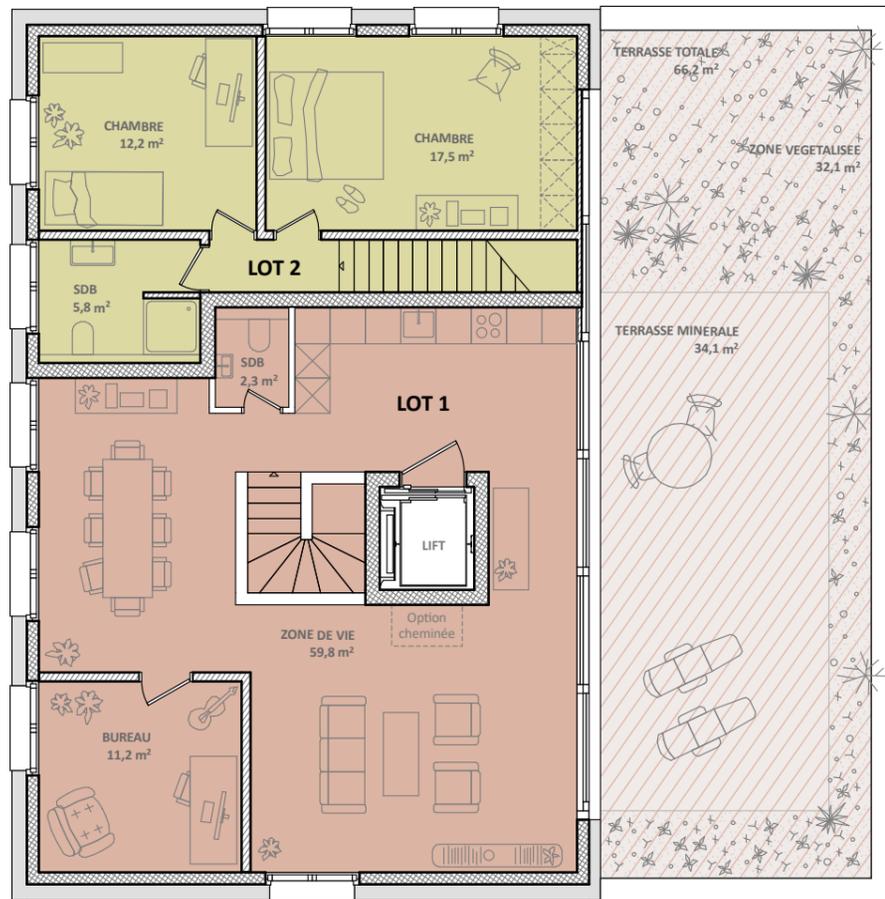
### Rideaux avec rail intégré

Des rails à rideaux (type HAMOTECH ou similaire) seront prévus intégrés aux dalles béton devant toutes les fenêtres des espaces chauffés. ( rideaux non fournis)

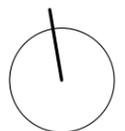
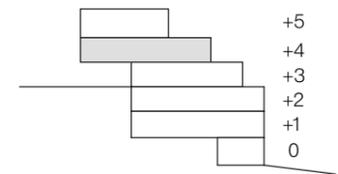
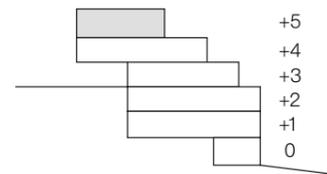
### Ventilation mécanique simple

Pour les locaux, bornes et techniques afin de conserver un bon renouvellement de l'air et un confort hygrométrique

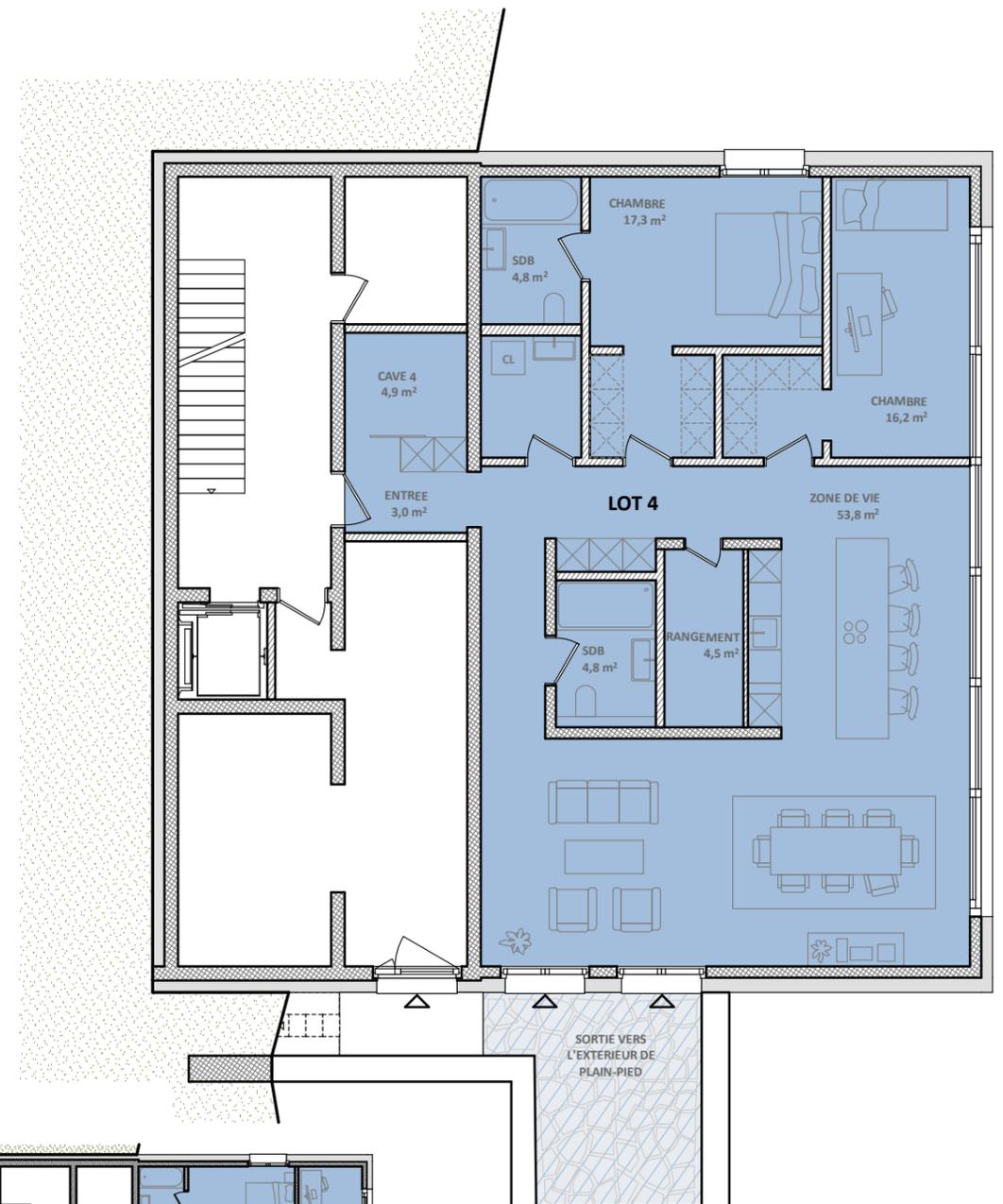




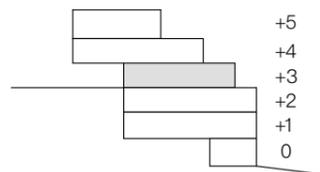
VARIANTE



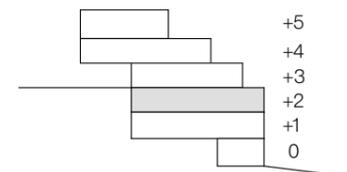
		Surf. habitable	Terrasse	Cave	Surf. pondérée
<b>LOT 1</b>	DUPLEX (5.5)	159 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	181 m <sup>2</sup>
<b>LOT 2</b>	DUPLEX (5.5)	141 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	159 m <sup>2</sup>



VARIANTE

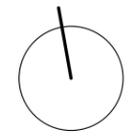
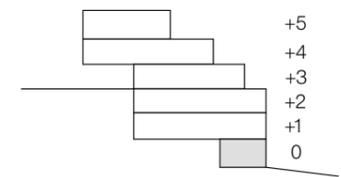
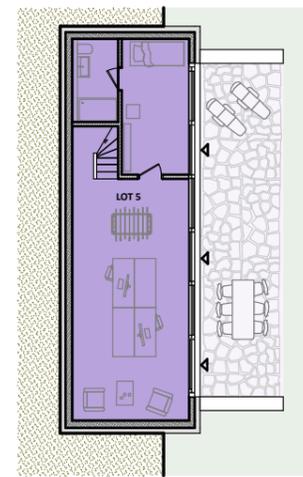
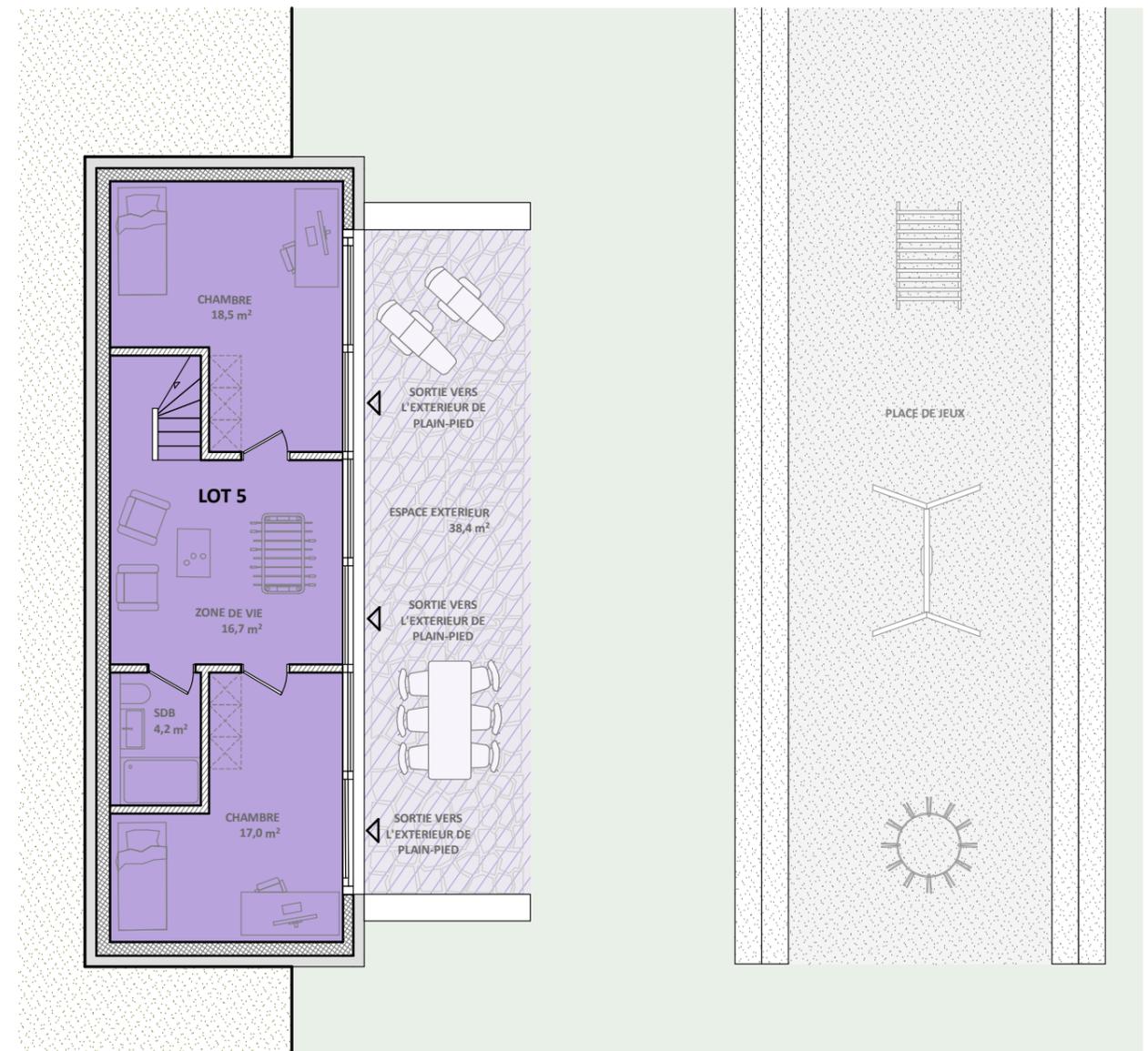
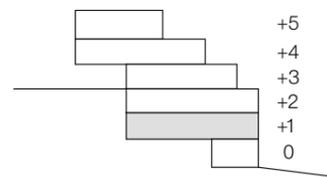


VARIANTE



		Surf. habitable	Terrasse	Cave	Surf.pondérée
<b>LOT 3</b>	SIMPLEX (4.5)	138 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	151 m <sup>2</sup>

		Surf. habitable	Terrasse	Cave	Surf.pondérée
<b>LOT 4</b>	SIMPLEX (3.5-4.5)	130 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	137 m <sup>2</sup>



	Surf. habitable	Terrasse	Cave	Surf.pondérée
<b>LOT 5</b> DUPLEX (5.5)	187 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	209 m <sup>2</sup>



Façade SUD



Façade OUEST vers le Chemin du Palatinat



Façade NORD



Façade EST vers la forêt

# LISTE DES PRIX

	Organisation	Surf. habitable*	Terrasse	Cave	Surf.pondérée**	PRIX	
<b>LOT 1</b>	DUPLEX 5 pcs 1/2	159 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	181 m <sup>2</sup>	1 480 000 CHF	
<b>LOT 2</b>	DUPLEX 5 pcs 1/2	141 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	159 m <sup>2</sup>	1 325 000 CHF	<b>VENDU</b>
<b>LOT 3</b>	SIMPLEX 4 pcs 1/2	138 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	151 m <sup>2</sup>	1 255 000 CHF	
<b>LOT 4</b>	SIMPLEX 3-4 pcs 1/2	130 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	137 m <sup>2</sup>	990 000 CHF	<b>VENDU</b>
<b>LOT 5</b>	DUPLEX. 5 pcs 1/2	116 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	209 m <sup>2</sup>	1 435 000 CHF	<b>VENDU</b>

Une place de parc couverte par lot exclue: CHF 20'000/ place

\* Les surfaces des lots sont comprises à l'intérieur des murs bruts des façades.

\*\* Les terrasses sont comptées pour 1/3 et les autres espaces extérieurs sont comptées pour 1/10, les caves pour 1/2.



**KLR**  
ARCHITECTEN

**CONTACT POUR ARCHITECTURE**  
KLR ARCHITECTES Sàrl  
Rue de la banque 4  
1700 Fribourg  
+41 26 351 55 26

  
gestina

**CONTACT POUR VENTE**  
Gestina AG  
Rue de Locarno 3  
1701 Fribourg  
+41 26 347 12 12