



PROGIN &
GRANGIER
IMMOBILIER

NEYRUZ, ROUTE DU PUIITS 14

Bel appartement de 4.5 pièces en duplex avec terrasse et jardin

REF. NUCARIOLUS



BEL APPARTEMENT DE 4.5 PIÈCES EN DUPLEX AVEC TERRASSE ET JARDIN **CHF 690'000.-**

Bienvenue dans votre futur havre de paix ! Situé dans un quartier calme, cet appartement de 4.5 pièces, sur deux étages, offre une combinaison parfaite entre charme et modernité et ceci dans un village très dynamique.

A Neyruz, vous trouverez beaucoup de commodités ... Gare, supermarché Migros, boulangerie, laiterie-fromagerie, école, accueil extra-scolaire, restaurants et de plus, vous ne serez pas loin du tout de l'entrée d'autoroute de Matran. Fribourg se trouve à 7 minutes et Bulle à 12 minutes. Cela donne une situation privilégiée.

En franchissant la porte d'entrée, vous serez immédiatement séduit par l'ambiance chaleureuse qui règne dans cet espace à vivre agréable. Au rez, vous trouverez la cuisine, entièrement équipée, une salle de douche avec WC et espace pour colonne de lavage ainsi qu'un spacieux salon donnant accès à la terrasse et jardin privatif. A l'étage, vous accèderez aux trois jolies chambres et à une grande salle de bain avec baignoire, douche et WC.

Cet appartement fait partie d'un immeuble entièrement rénové en 2011, bénéficiant ainsi du mariage parfait entre le cachet de l'ancien et le confort moderne. Classé

au patrimoine des biens, ce bâtiment de caractère offre une atmosphère unique que l'on ne retrouve pas sur du neuf. Cette PPE à taille humaine ne comprend que 7 lots.

Le chauffage, par le sol, est alimenté par une pompe à chaleur avec sondes géothermique.

Vous disposerez également d'une grande cave avec une prise électrique.

Pour garer vos véhicules, vous profiterez de deux places de parc extérieures couvertes ainsi qu'une non-couverte. **(en sus du prix de vente affiché)**

Ne manquez pas cette opportunité exceptionnelle de devenir propriétaire. Contactez-nous dès maintenant pour organiser une visite et laissez-vous séduire par le charme incontestable de cet appartement unique en son genre.

La Commune

Le village est traversé par la route cantonale Fribourg-Romont. Il est également desservi par la ligne CFF Berne-Lausanne et par l'autoroute A12 dont l'accès se trouve à environ 3 km.

Neyruz bénéficie de différents commerces et infrastructures, tels que :

épicerie, laiterie-fromagerie, chauffage et sanitaire, entreprise de construction, ferblanterie et couverture, entreprises de peinture et plâtrerie, garages autos et motos, carrosseries, scierie, serrurerie, assurances, médecins, office postal, pédicure, physiothérapeutes, restaurants et hôtel, salons de coiffure, service de puériculture, décoration intérieure, école enfantine (2 ans) et primaire, ludothèque, gare CFF, salle de spectacles, diverses installations sportives (tennis, football, pétanque), sentier botanique, parcours de l'Écureuil, places de jeux, crèche, accueil extra-scolaire.

Neyruz compte environ 20 sociétés culturelles et sportives.

Par son excellente situation géographique, Neyruz offre à ses habitants une superbe vue sur les préalpes fribourgeoises et le Jura, d'où un sentiment de calme et de bien-être.

Le village met à disposition de chacune et chacun un Centre sports et loisirs avec une salle à louer (Salle Noisette) et la buvette du FC. Cet endroit est situé en lisière de forêt.



Référence	Nucariolus	Surface habitable	110.75 m ²	Position	Rez-de-jardin	Type de chauffage	Au sol
Quartier	Neyruz	Surface PPE	140 m ²	Construction	2011	Energie	Sonde géothermique
Catégorie	Appartement	Nb. de pièces	4.5	Etat	Bon	Disponibilité	01/10/2024
Prix	CHF 690'000.-	Nb. de chambres	3	Sonorité	Calme		
Prix du parking	CHF 40'000.-	Nb. de salles de bains	2	Régime	PPE		









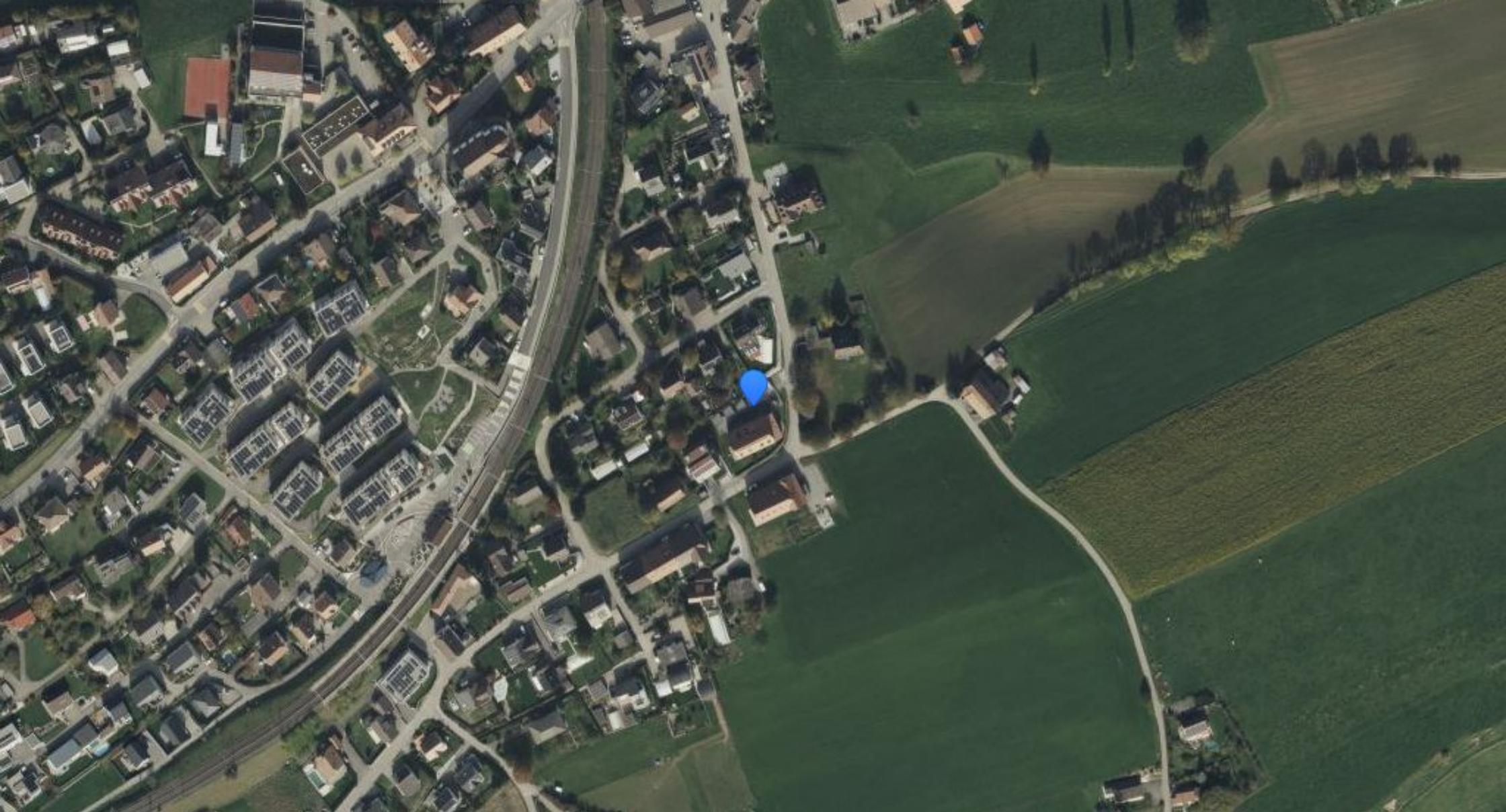












PROGIN &
GRANGIER
IMMOBILIER

Courtier en charge

Steve Progin
+41 76 708 98 88
steve.progin@progin-grangier.ch

Progin & Grangier Immobilier Sàrl
Rte de Riaz 92 - 1630 Bulle
www.progin-grangier.ch

Document créé le 5 juillet 2024

Ce descriptif n'est pas contractuel. Les informations, photos et plans sont donnés à titre indicatif et ne constituent pas un document contractuel. Ce dossier et son contenu ne peuvent être transmis à des tiers sans autorisation.



Données « Intercapi » Bien-fonds Neyruz (FR) / 387 Cet extrait n'a aucun effet juridiquement valable !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	2211.FR221112 Neyruz (FR)	
Tenue du registre foncier	cantonale	
Numéro d'immeuble	387	
Forme de registre foncier	cantonale	
E-GRID	CH 17947 87910 83	
Surface	1'532 m ² , Mensuration cantonale ancienne	
Mutation	07.08.2009 010-2009/4605/0 21.12.2010 010-2010/7928/0 18.09.2012 010-2012/5497/0	
Numéro(s) plan(s):	1	
Part de surface grevée		
Désignation de la situation	Route du Puits	
Couverture du sol	Jardin d'agrément, 0 m ² Place (revêtue), 0 m ²	
Bâtiments/Constructions	Habitation collective, N° d'assurance: 14	Route du Puits 14
	Habitation collective, N° d'assurance: 14a	Route du Puits 14a
	Habitation collective, N° d'assurance: 14b	Route du Puits 14b
	Couvert, N° d'assurance: 14c	Route du Puits 14c
	Couvert, N° d'assurance: 14d	Route du Puits 14d
	Couvert, N° d'assurance: 14e	Route du Puits 14e
	Couvert, N° d'assurance: 14f	Route du Puits 14f
	Couvert, N° d'assurance: 14g	Route du Puits 14g
	Couvert, N° d'assurance: 14h	Route du Puits 14h
Mention de la mensuration officielle		
Observation	Cadastre cantonal; les servitudes non inscrites sont réservées.	
Immeubles dépendants	Aucun(e)	

Propriété

PPE Neyruz (FR)/387-1 pour 127/1'000	18.10.2017 010-2017/6061/0	Constitution de PPE
PPE Neyruz (FR)/387-2 pour 92/1'000	18.10.2017 010-2017/6061/0	Constitution de PPE
PPE Neyruz (FR)/387-3 pour 161/1'000	18.10.2017 010-2017/6061/0	Constitution de PPE
PPE Neyruz (FR)/387-4 pour 221/1'000	18.10.2017 010-2017/6061/0	Constitution de PPE
PPE Neyruz (FR)/387-5 pour 92/1'000	18.10.2017 010-2017/6061/0	Constitution de PPE
PPE Neyruz (FR)/387-6 pour 118/1'000	18.10.2017 010-2017/6061/0	Constitution de PPE
PPE Neyruz (FR)/387-7 pour 189/1'000	18.10.2017 010-2017/6061/0	Constitution de PPE

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

29.03.2010 010-2010/1811/0	Nouvelle mensuration parcellaire en cours ID.010-2017/003291
18.10.2017 010-2017/6061/0	Règlement d'administration et d'utilisation de la PPE ID.010-2017/003295
18.10.2017 010-2017/6061/0	Droits de gage sur les étages ID.010-2017/003303

Servitudes

18.10.2017 010-2017/6061/0	(C) Droit d'usage exclusif des places de parc extérieures no 16 et 17 selon plan spécial, avec charge d'entretien ID.010-2017/003296 en faveur de PPE Neyruz (FR)/387-1
18.10.2017 010-2017/6061/0	(C) Droit d'usage exclusif des places de parc extérieures no 12 et 13 selon plan spécial, avec charge d'entretien ID.010-2017/003297 en faveur de PPE Neyruz (FR)/387-2
18.10.2017 010-2017/6061/0	(C) Droit d'usage exclusif des places de parc extérieures no 7 à 9 selon plan spécial, avec charge d'entretien ID.010-2017/003298

18.10.2017 010-2017/6061/0	en faveur de PPE Neyruz (FR)/387-3 (C) Droit d'usage exclusif des places de parc extérieures no 1 à 3 selon plan spécial, avec charge d'entretien ID.010-2017/003299
18.10.2017 010-2017/6061/0	en faveur de PPE Neyruz (FR)/387-4 (C) Droit d'usage exclusif des places de parc extérieures no 14 et 15 selon plan spécial, avec charge d'entretien ID.010-2017/003300
18.10.2017 010-2017/6061/0	en faveur de PPE Neyruz (FR)/387-5 (C) Droit d'usage exclusif des places de parc extérieures no 10 et 11 selon plan spécial, avec charge d'entretien ID.010-2017/003301
18.10.2017 010-2017/6061/0	en faveur de PPE Neyruz (FR)/387-6 (C) Droit d'usage exclusif des places de parc extérieures no 4 à 6 selon plan spécial, avec charge d'entretien ID.010-2017/003302
	en faveur de PPE Neyruz (FR)/387-7

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 20.03.2024 avec les options suivantes:

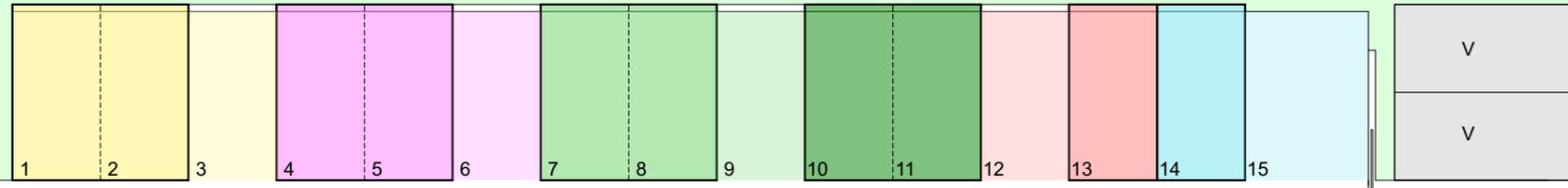
Données historiques:	Non affiché
Numéro de radiation:	Non affiché
Structure détaillée de la propriété:	Non affiché
ID des autres droits:	Affiché
ID des gages immobiliers:	Affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché

IMPLANTATION

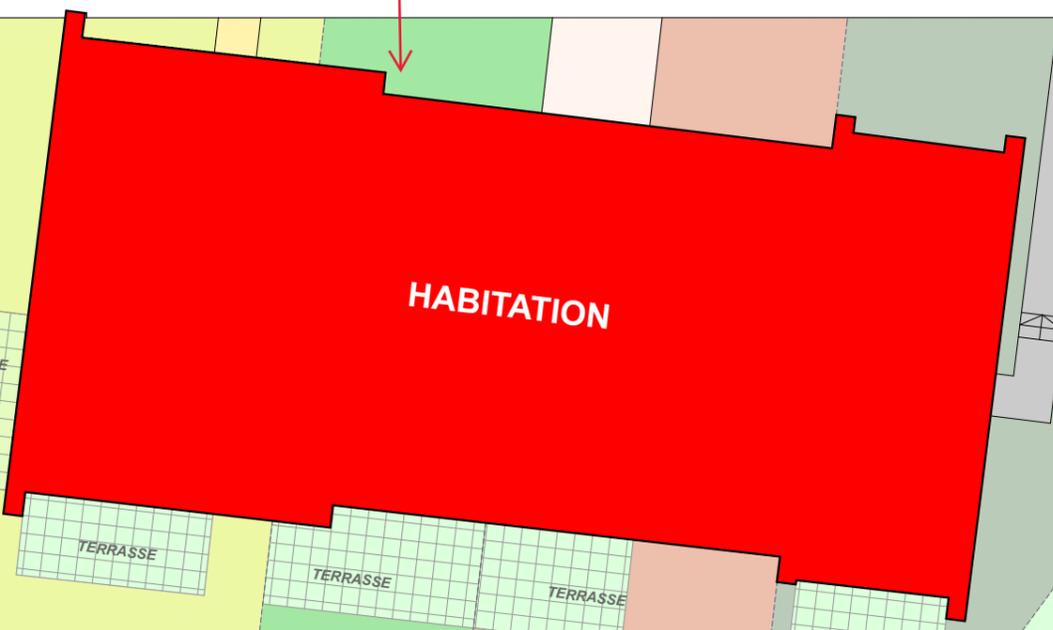


UN PASSAGE DE 1.00 METRE
A COMPTER DE LA CLOTURE
EST LAISSE LIBRE EN SURFACE
COMMUNE POUR PERMETTRE
L'ACCES AUX TRAVAUX D'ENTRETIEN.

limite de propriété



parking extérieur 17 places dont 11 couvertes



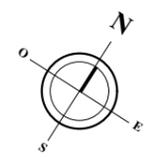
Jardin privatif ~189m²

Jardin privatif ~59m²

Jardin privatif ~81m²

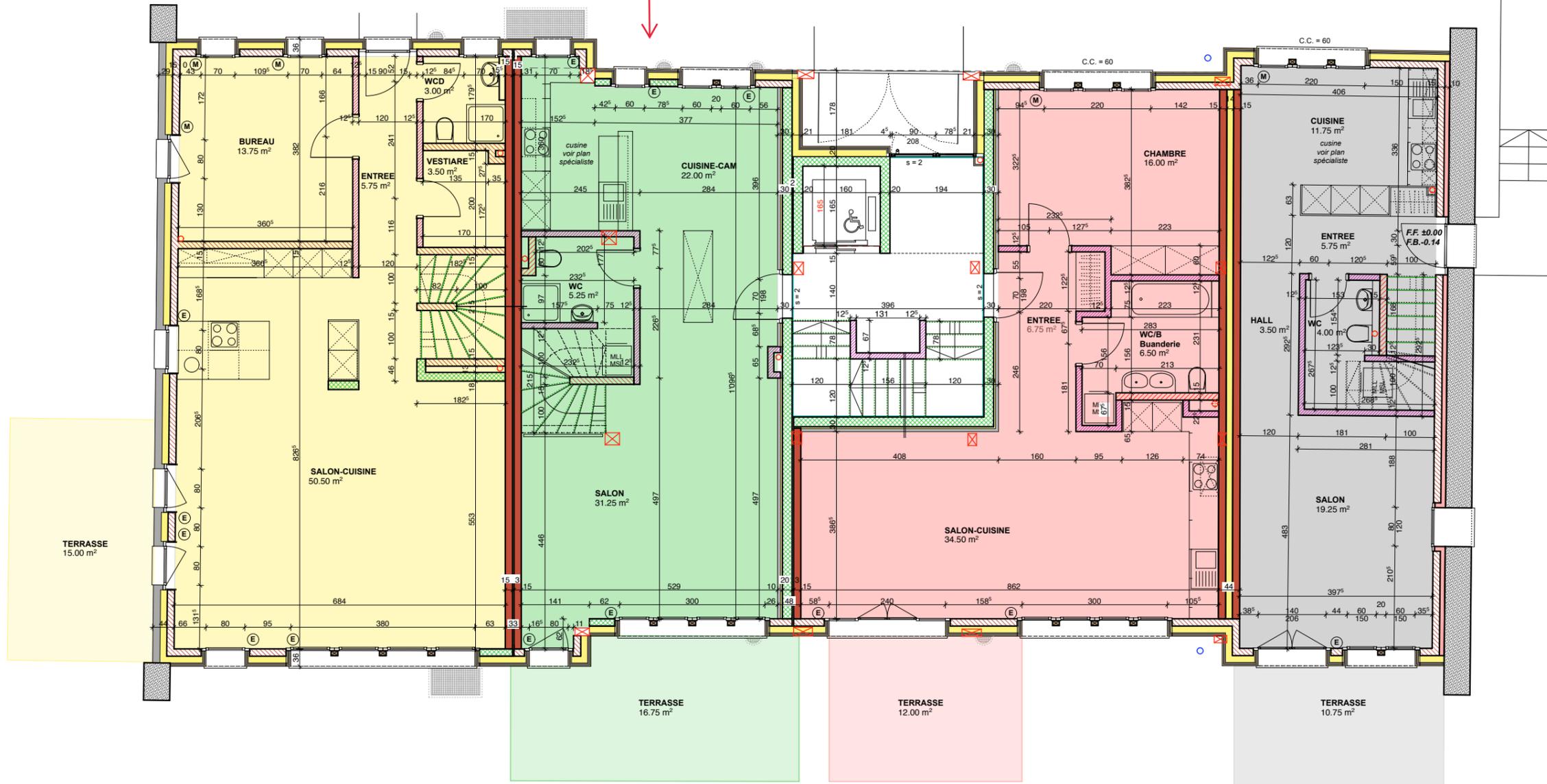
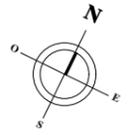
Jardin privatif ~105m²

TALUS 1/2

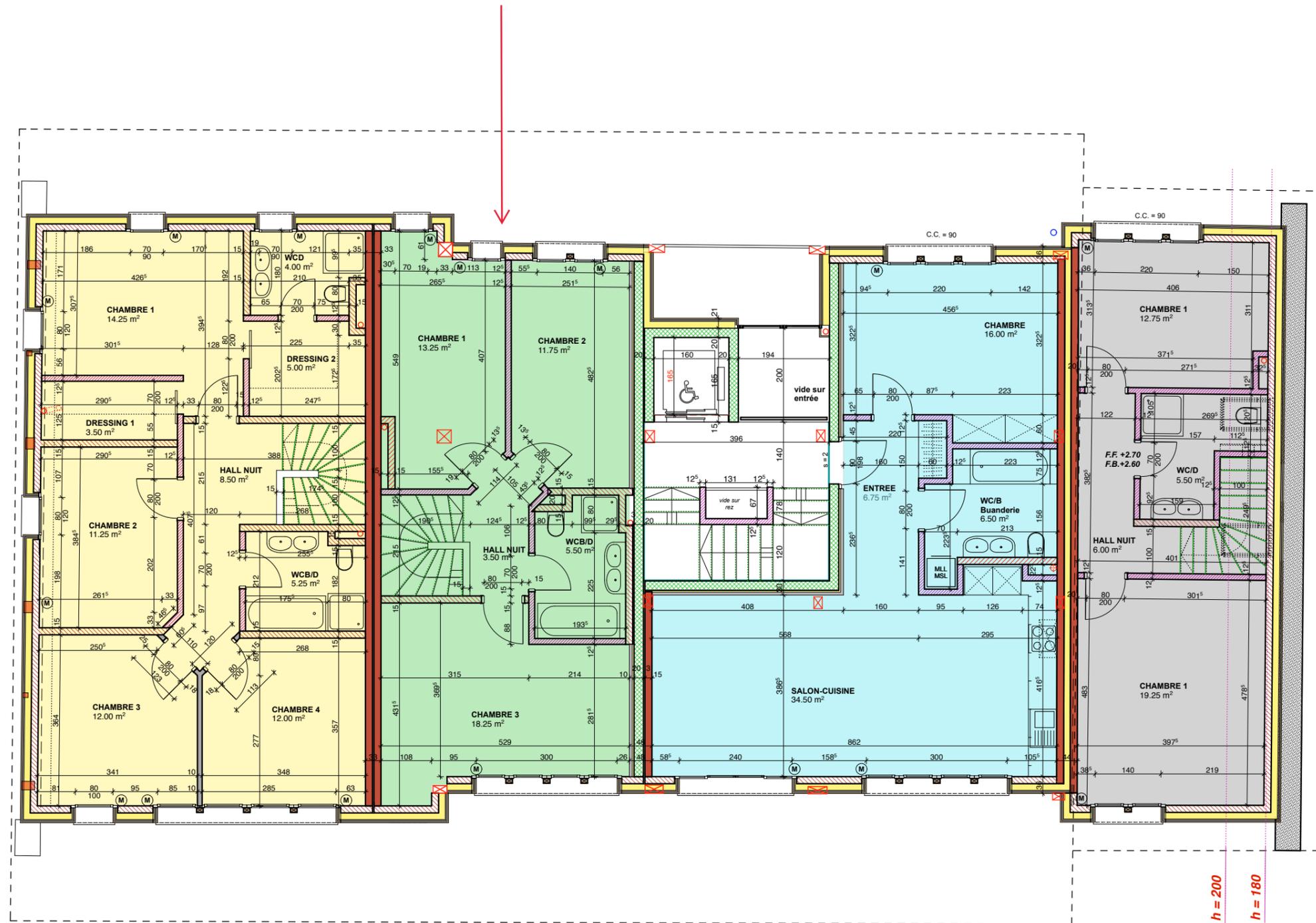
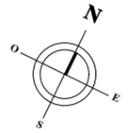


Route du Puits

REZ-DE-CHAUSSEE



ETAGE 1



Libellé	BILAN 22	BILAN 23		
A C T I F S				
TRESORERIE				
BCF 30 01 464.759-00	11,789.05	17,559.60		
BCF 30 01 464.760-01 Fds	23,805.00	19,914.10		
TOTAL TRESORERIE	35,594.05	37,473.70		
CREANCES				
Débiteurs copropr.	3,862.70			
Actif transitoire		3,190.95		
TOTAL CREANCES	3,862.70	3,190.95		
TOTAL A C T I F S	39,456.75	40,664.65		
P A S S I F S				
CAPITAUX ETRANGERS				
Créanciers	-1,714.65	-1,870.50		
Créanciers copropr.	-6,635.10	-11,711.40		
Passif transitoire	-1,302.00	-1,168.65		
TOTAL CAPITAUX ETRANGERS	-9,651.75	-14,750.55		
CAPITAUX PROPRES				
Fonds de rénovation	-29,805.00	-25,914.10		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	-29,805.00	-25,914.10		
TOTAL P A S S I F S	-39,456.75	-40,664.65		

Libellé	EXPL 22	EXPL 23	BUDGET 23	BUDGET 24
C H A R G E S				
CHARGES COMMUNES				
CHARGES DEDUCTIBLES				
Assurances diverses	2,887.25	3,116.05	2,900.00	3,400.00
Contrats de maintenance	915.45			
Entretien et réparations	5,288.35	14,104.90	10,000.00	10,000.00
Escomptes obtenus	-137.50			
Ascenseur	3,081.20	3,128.05	3,080.00	3,200.00
Frais divers	63.80	111.95	100.00	100.00
Attrib. fds rénovation	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00
Epuration	1,019.40	1,025.85	1,400.00	1,400.00
TOTAL CHARGES DEDUCTIBLES	19,117.95	27,486.80	23,480.00	24,100.00
CHARGES NON-DEDUCTIBLES				
Frais bancaires	58.00	62.80	70.00	70.00
Eau	1,278.25	1,286.65	1,700.00	1,400.00
Frais d'électricité	1,384.15	1,106.75	1,500.00	1,500.00
Entretien extérieur	124.55		1,700.00	2,000.00
Conciergerie	4,253.40	4,389.20	4,400.00	4,800.00
Frais d'administration	4,503.95	4,544.90	4,700.00	4,700.00
TOTAL CHARGES NON-DEDUCTIB	11,602.30	11,390.30	14,070.00	14,470.00
TOTAL CHARGES COMMUNES	30,720.25	38,877.10	37,550.00	38,570.00
CHAUFFAGE				
Electricité PAC	5,536.55	4,427.00	7,000.00	7,000.00
Part conciergerie	270.00	270.00	270.00	270.00
Service d'entretien	1,527.25	1,620.25	1,600.00	1,700.00
Frais d'administration	960.35	985.00	1,000.00	1,000.00
TOTAL CHAUFFAGE	8,294.15	7,302.25	9,870.00	9,970.00
TOTAL C H A R G E S	39,014.40	46,179.35	47,420.00	48,540.00
RESULTAT	-3,028.30	-11,711.45		

Police d'assurance immobilière Gebäudeversicherungspolice

Date / Datum: **27.02.2018**

N° d'assuré / Versicherung Nr.: **51992**

District / Bezirk:

Sarine

Commune / Gemeinde:

Neyruz

Rue ou lieu-dit:

Strasse oder Ortsname:

**PPE Puits 14 c/o Regis SA
Boulevard de Pérolles 34 / CP 1287
1701 Fribourg**

Puits, Rte du

N° bâtiment Gebäude Nr.	Désignation du bâtiment Zweckbestimmung des Gebäudes	Date d'estimation Datum der Schätzung	Estimation Schätzung
14	Locatif	29.06.2011	2'611'000
Valeur assurée Validité: 31.12.2026 La valeur assurée de votre bâtiment est régulièrement adaptée aux variations du coût de la construction. Toutefois, au-delà de la date ci-dessus, il serait opportun de reprendre contact avec nous afin d'adapter votre police d'assurance.		Versicherungswert Gültigkeit: 31.12.2026 Der Versicherungswert Ihres Gebäudes wird den veränderten Baukosten regelmässig angepasst. Es ist jedoch angebracht, nach dem obenerwähnten Datum mit uns Kontakt aufzunehmen, um Ihre Versicherungspolice anzupassen.	
		2'671'100	

Classe / Versicherungsklasse

3 combustible

Risque spécial / Spezialrisiko

bâtiment sans surprime

Le Directeur:
Der Direktor:



Jean-Claude Cornu

Le Conseiller d'Etat, Président du Conseil d'Administration:
Der Staatsrat, Präsident des Verwaltungsrates:



Maurice Ropraz

Risques assurés, adresses en cas de sinistres: voir au verso
Versicherte Risiken, Adressen für die Schadenmeldung: siehe Rückseite

Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments, Fribourg
Kantonale Gebäudeversicherung, Freiburg

Propriétaire / Eigentümer :

51992
PPE Puits 14 c/o Regis SA
Boulevard de Pérolles 34 / CP 1287
1701 Fribourg

Protocole original / Originalprotokoll



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

No assuré 51992
District Sarine
Commune 140
Neyruz
No rue 170
No bâtiment 14
No entrée bât.

PROTOCOLE ET DECISION D'ESTIMATION



Propriétaire	CAP Immobilier SA	Pays	CH
Adresse	Avry-Bourg 29	PPE	Non
NP et localité	1754 Avry-sur-Matran	Langue	F
Régie ou administrateur			
Cadastre folio		Plan folio	I Article 387
Propriétaire du fonds	Le(s) même(s)		
Géomètre	Pierre Guillaume SA	Figure-t-il au plan (cadastre) ?	Oui
Coordonnées	571.630/179.550	Faut-il modifier le plan ?	Non
Altitude	680	Tarif des émoluments	0
Commune	Neyruz	District	Sarine
Lieu-dit ou nom rue	Route du Puits		
Motif de l'estimation	Amélioration/ Transformation	Date avis ECAB	09.06.2011
No du permis constr.	24-09/A/11045	Début des travaux	08.03.2010
Date du permis	16.02.2010	Fin des travaux	24.06.2011
Code AEA	21	Risque artisanal ou industriel	Non
Affectation	Bâtiment locatif		
Nbr. niveaux	5	Nbr apparts.	7
Risques spéciaux no.		% soumis	
Classe	3	Situation	Non contigu(e)
Indexation	Oui	Etat du bâtiment	Bon
Mur coupe-feu	Oui	Ascenseur	Oui
Paratonnerre	Non	Sprinkler	Non
Parafoudre	Non	Type de chauffage	Pompe à chaleur
Exclusion éléments naturels	Partielle	Détection	Non
Motif exclusion	Les deux façades pignons Est et Ouest sont exclues des éléments naturels. (voir remarques)	Citerne	Aucune

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

	Nouvelle estimation	Ancienne estimation
Date d'estimation	29.06.2011	04.10.2000
Estimation de base	2'611'000	72'000
Suppl. valeur à neuf %		
Valeur assurée	2'611'000	72'000
Investissement	2'539'000	
M3	4'006	1'735
Année de construction	1829	de transformation 2011

Remarques: Façades Est et Ouest en toile intissée peu résistante aux intempéries.

RECLAMATION Voir annexe: Extrait de dispositions légales

Reçu à l'ECAB le

La commission d'estimation
Frédry Charrière
Yvan Meuwly

Le (Vice) Président

Frédry Charrière
Bureau : Charrière Frédéric
Vice-Président de la Commission
d'estimation des bâtiments de la Sarine
Rte de la Gruyère 8 / Case postale 47
1724 Le Mouret
026 305 42 06

Contrôle direction

Enregistrement TED - 9 JUL 2011 MS

Détail cubage: page(s) suivantes(s)

Envoyé pour notification le 01.07.2011

AI 002 z 1007 - 50000

5.2.3/06.07.2010

Valeur assurée 2018 / Versicherter Wert 2018 : SFr. 2'671'100.00

Indexation 2011 - 2018 : 2.30 %

Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments, Fribourg
Kantonale Gebäudeversicherung, Freiburg

Propriétaire / Eigentümer :

51992
PPE Puits 14 c/o Regis SA
Boulevard de Pérolles 34 / CP 1287
1701 Fribourg

Protocole original / Originalprotokoll



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

No assuré 51992
District Sarine
Commune 140
Neyruz
No rue 170
No bâtiment 14
No entrée bât.

PROTOCOLE ET DECISION D'ESTIMATION

Désignation	PV Fact.	Opérat.	Longueur	Largeur	Hauteur	Cube	P/Unité	Surpr.	TOTAL Fr.
SOUS-SOL :									
Caves, local technique			12.30	11.30	2.90	403	350		141'050
Caves			3.30	10.30	2.90	99	350		34'650
Fosse d'ascenseur			2.00	2.00	2.00	8	350		2'800
REZ ET ETAGES :									
Habitation Ouest			9.00	14.40	10.20	1'322	650		859'300
Habitation centrale			13.10	11.70	10.20	1'563	650		1'015'950
Habitation Est			5.20	12.80	7.20	479	650		311'350
Avants-toits Nord et Sud			44.00	2.00	1.50	132	350		46'200
Plus-value lucarnes	6.00	*					4'000		24'000
Plus-value trémie d'ascenseur	1.00	*					3'000		3'000
Fenêtres de toiture dim. 50 cm x 90 cm	2.00	*					2'000		4'000
Fenêtre de toiture dim. 70 cm x 90 cm	1.00	*					2'300		2'300
Total						4'006	610		2'444'600
						M3	FR/M3		
Installations diverses									
						Qté.	P/Unité		TOTAL Fr.
Motorisations de stores						12	500		6'000
Panneaux solaires thermiques, année 2011, 9 x 2.5 m2						23	1'500		33'750
Tableau électrique 8 compteurs, année 2011						1	6'000		6'000
Ascenseur 4 niveaux, 675 kg, 9 personnes, année 2011						1	60'000		60'000
Aucune autre installation									
Total									105'750
Installations de chauffage									
						Qté.	P/Unité		TOTAL Fr.
PAC eau-eau 35 kw, année 2011, sans les sondes géothermiques						1	30'000		30'000
Conduites entre PAC et sondes géothermiques à l'intérieur du bâtiment						1	8'000		8'000
Stock tampon de 1200 litres, année 2011						1	7'000		7'000
Groupes de chauffage avec circulateur, vannes, régulation						2	2'000		4'000
Distribution de chaleur par le sol									
Aucune autre installation									
Total									49'000
Installations sanitaires									
						Qté.	P/Unité		TOTAL Fr.
Chauffe-eau combiné PAC électrique solaire de 1200 litres, année 2011						1	10'000		10'000
Groupe sanitaires						1	2'000		2'000
Aucune autre installation									
Total									12'000
TOTAL									
									TOTAL Fr. 2'611'350
									TOTAL ARRONDI A 2'611'000
									PRIX MOYEN M3 Fr. 652