



## 3 VILLAS SÉLÉNÉ - NEUE MIETMÖGLICHKEIT IN VILLARS-SUR-GLÂNE

Route de Payerne 3 | 1752 Villars-sur-Glâne | Ref. : Villa B2

**CHF 3'950.- / Monat + NK**

## 3 VILLAS SÉLÉNÉ - NEUE MIETMÖGLICHKEIT IN VILLARS-SUR-GLÂNE

CH-1752 Villars-sur-Glâne | Route de Payerne 3 | **CHF 3'950.- / Monat + NK**



### BESCHREIBUNG

Route de Payerne 3, 1752 Villars-sur-Glâne

Die Villas Séléne kehren mit einem neuen Angebot auf den Markt zurück und stehen ab sofort zur Vermietung zur Verfügung.

Diese Villen verbinden zeitgenössische Architektur, nachhaltige Materialien und effiziente Technologien und bieten einen hochwertigen Lebensrahmen im Herzen von Villars-sur-Glâne, nur wenige Minuten von Freiburg entfernt.

#### 5.5-Zimmer-Villa - Komfort, Raum und Helligkeit

Mit einer Nutzfläche von 202 m<sup>2</sup> bis 204 m<sup>2</sup> bietet jede 5.5-Zimmer-Wohnung einen großzügigen und funktionale Räume, die für einen komfortablen Alltag gedacht sind:

- Großes, durchgehendes Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten
- Vollständig ausgestattete offene Küche mit Elektrogeräten der Marke V-Zug
- 4 geräumige Schlafzimmer, darunter eine Mastersuite mit Ankleide und Badezimmer
- 3 moderne und elegante Badezimmer
- Terrasse in Südlage, ideal, um den ganzen Tag das Licht zu genießen
- 2 überdachte Parkplätze stehen zusätzlich zur Verfügung

#### Nachhaltigkeit & Energieeffizienz

- Geothermische Heizung und Solaranlage
- Sehr gute Wärme- und Schalldämmung

### TECHNISCHE DATEN

Referenz : **Villa B2**

Typ : **Angebautes Haus**

Anzahl Zimmer : **5.5**

Anzahl Schlafzimmer : **4**

Anzahl Badezimmer : **3**

Wohnfläche : **204 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche : **233 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche : **204 m<sup>2</sup>**

Baujahr : **2025**

Heizungssystem : **Wärmepumpe**

Warmwasseraufbereitung :

**Wärmepumpe**

Nebenkosten : **CHF 295.-/Monat**

Verfügbarkeit : **Nach Vereinbarung**

- Nachhaltige Materialien, hochwertige Verarbeitung
- Gesicherter Wohnkomfort das ganze Jahr über mit effizientem Energiemanagement

### Eine privilegierte Lage

- Ruhiges Quartier, grün und familiär
- Schulen, Geschäfte und öffentliche Verkehrsmittel weniger als 100 m entfernt
- Schneller Zugang zur Autobahn A12 (Richtung Bern - Lausanne)
- Gemeinde, die für ihre vorteilhaften Steuern und ihre Lebensqualität geschätzt wird

Villa B1 5.5 Zimmer, Nutzfläche 204 m<sup>2</sup> mit Grundstück von 238 m<sup>2</sup>, 1 Überdachung für 2 Autos, Preis CHF 4100.- CHF 295.- CHF 300.- zuzüglich für die Überdachung.

Villa B2 5.5 Zimmer Nutzfläche 204 m<sup>2</sup> mit Grundstück von 233 m<sup>2</sup>, 1 Überdachung für 2 Autos, Preis CHF 3950.- CHF 295.- CHF 300.- zuzüglich für die Überdachung.

Villa B3 5.5 Zimmer, Nutzfläche 202 m<sup>2</sup> mit Grundstück von 423 m<sup>2</sup>, 1 Überdachung für 2 Autos, Preis CHF 4250.- CHF 295.- CHF 300.- zusätzlich für die Überdachung.

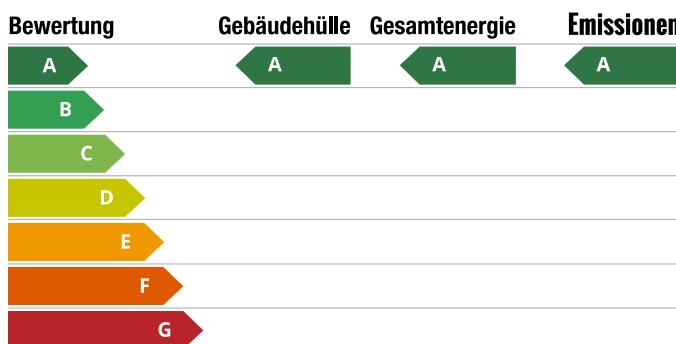
Route de Payerne 3, 1752 Villars-sur-Glâne

Entdecken Sie die Mustervilla und lassen Sie sich von einem aussergewöhnlichen Lebensumfeld verführen.

>

### ENERGIEETIKETTE (GEAK)

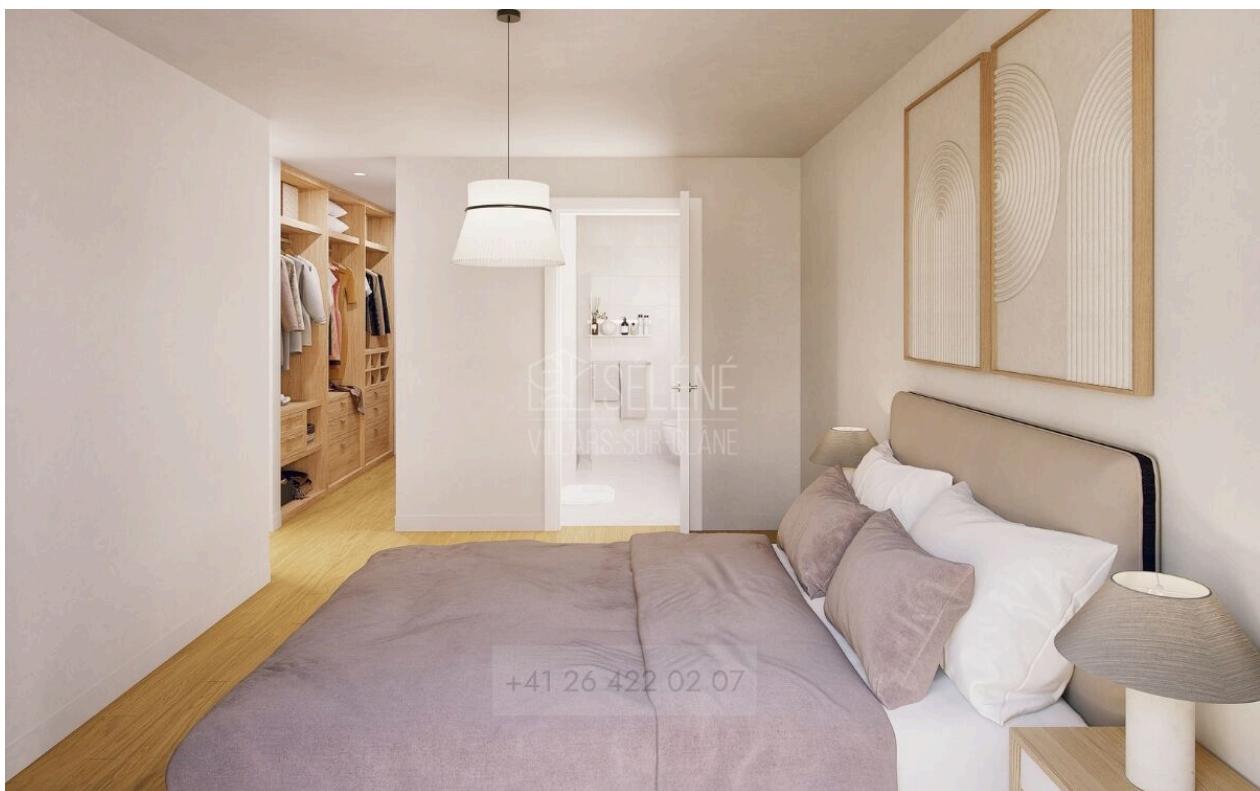
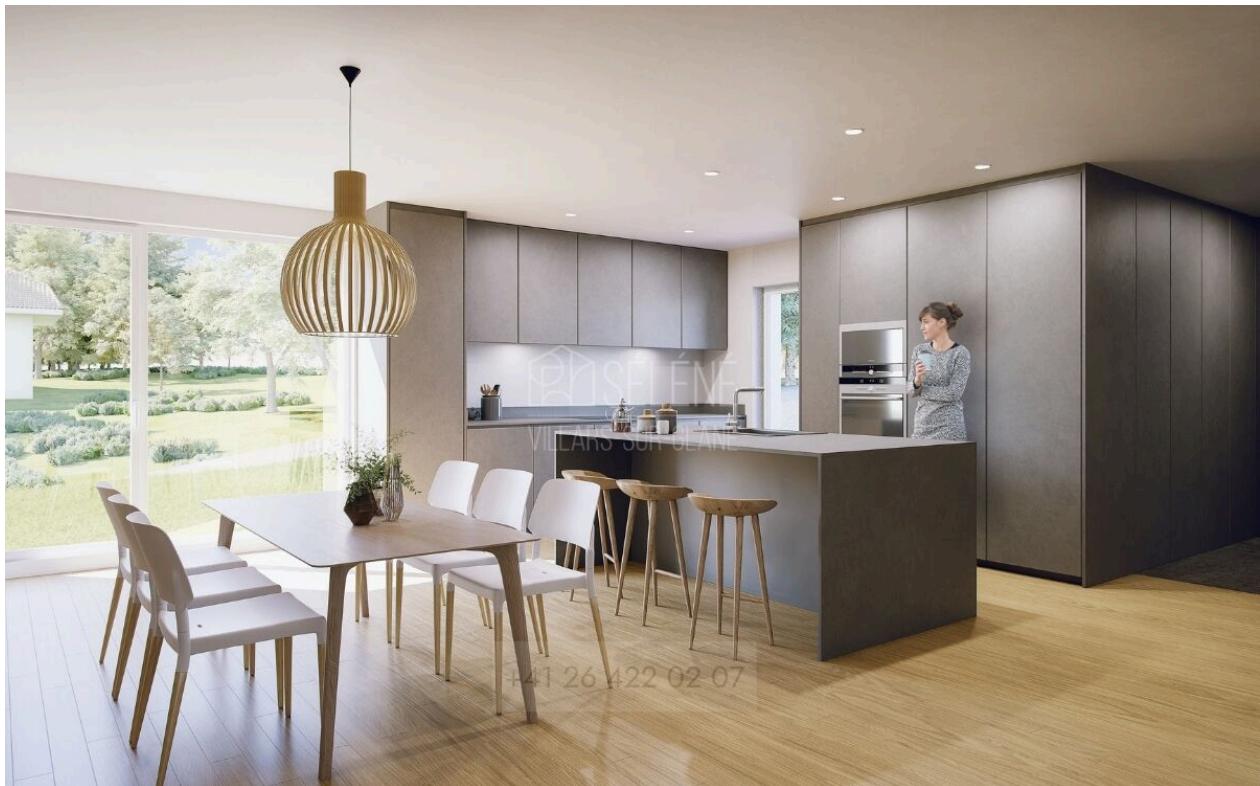
Die Energieetikette gibt eine genaue Auskunft über den globalen Energie-Leistungsumfang (Heizung, warmes Wasser, Beleuchtung u.a.), wie auch der Isolationsqualität eines Gebäudes.



### KONTAKT FÜR BESICHTIGUNGEN

Frau Hugo NASMA  
 E-Mail : n.hugo@gerancec.ch  
 Telefon : 026/322.02.22  
 Mobile : 079/881.48.97

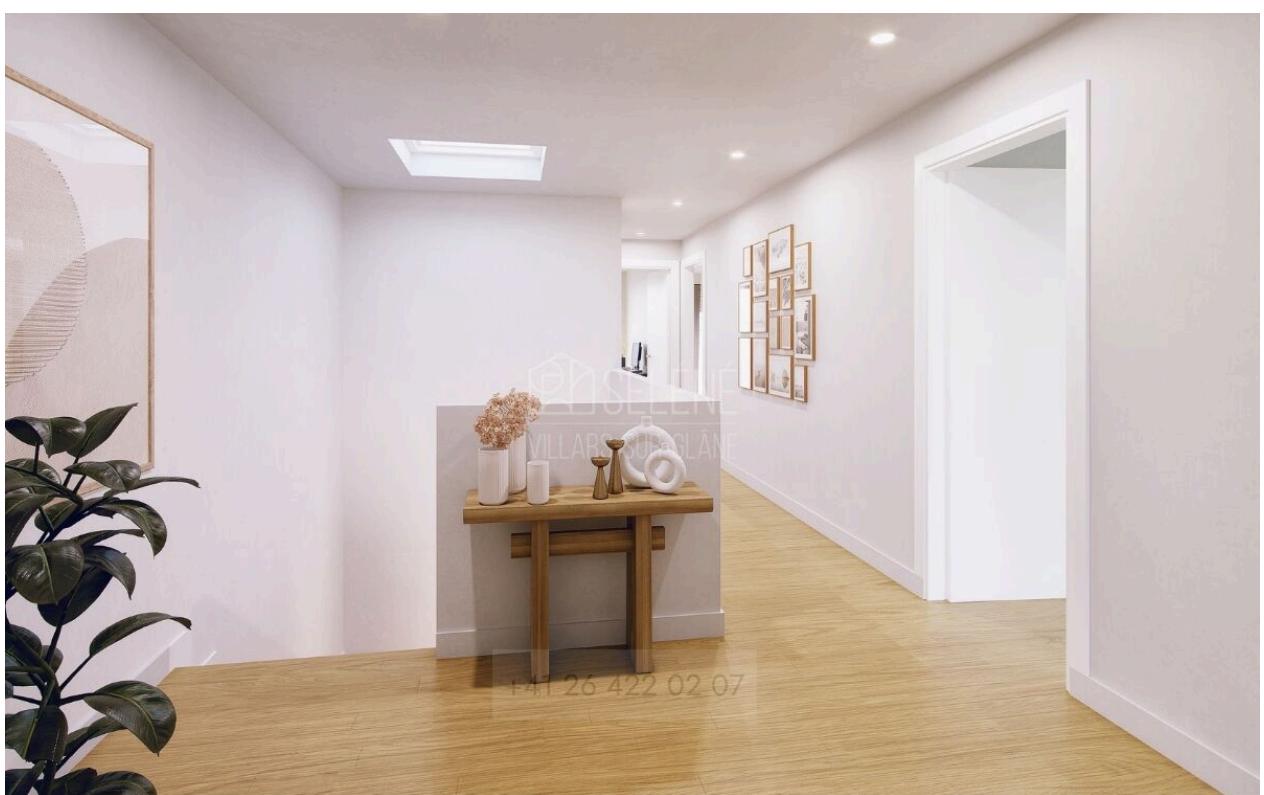
## INNENANSICHT





+41 26 422 02 07

SÉLÉNÉ  
VILLARS-SUR-GLANE



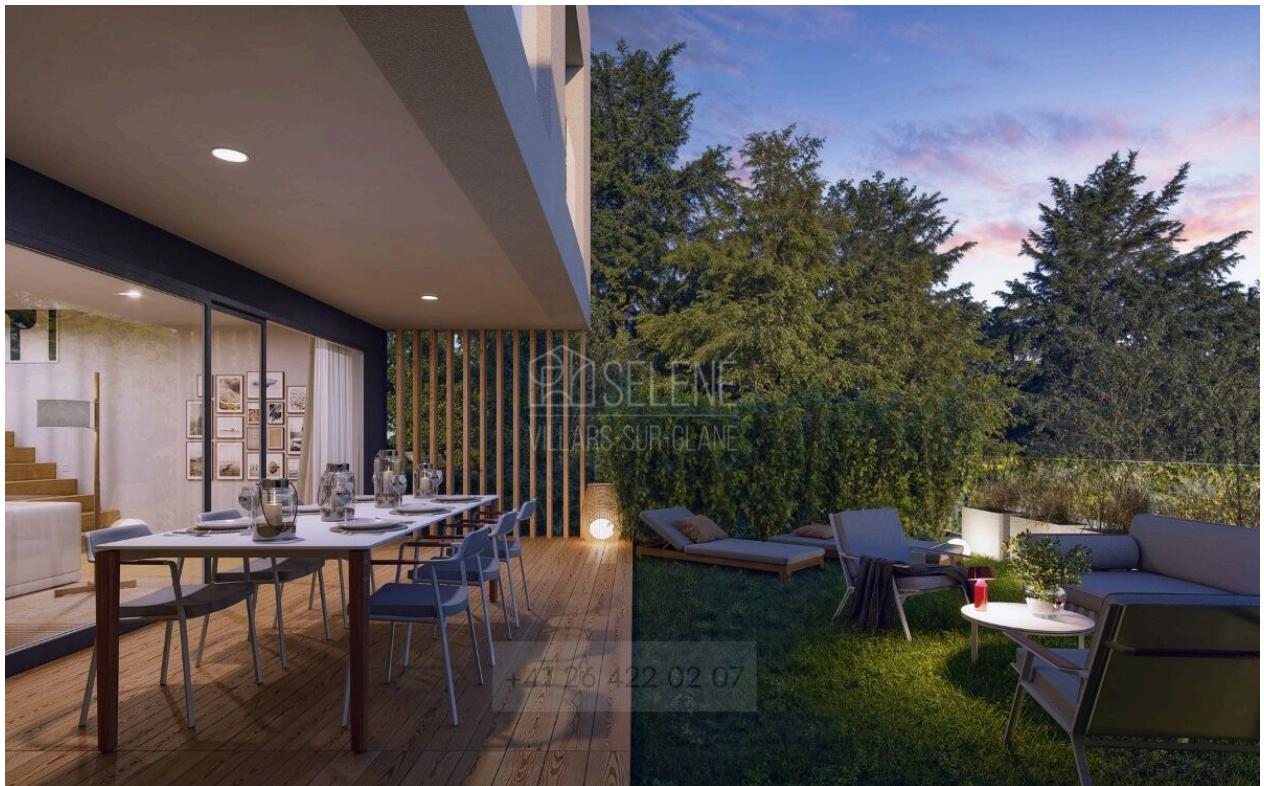
+41 26 422 02 07

SÉLÉNÉ  
VILLARS-SUR-GLANE



Gérance C SA  
GROUPE COLISEUM

## AUSSENANSICHT

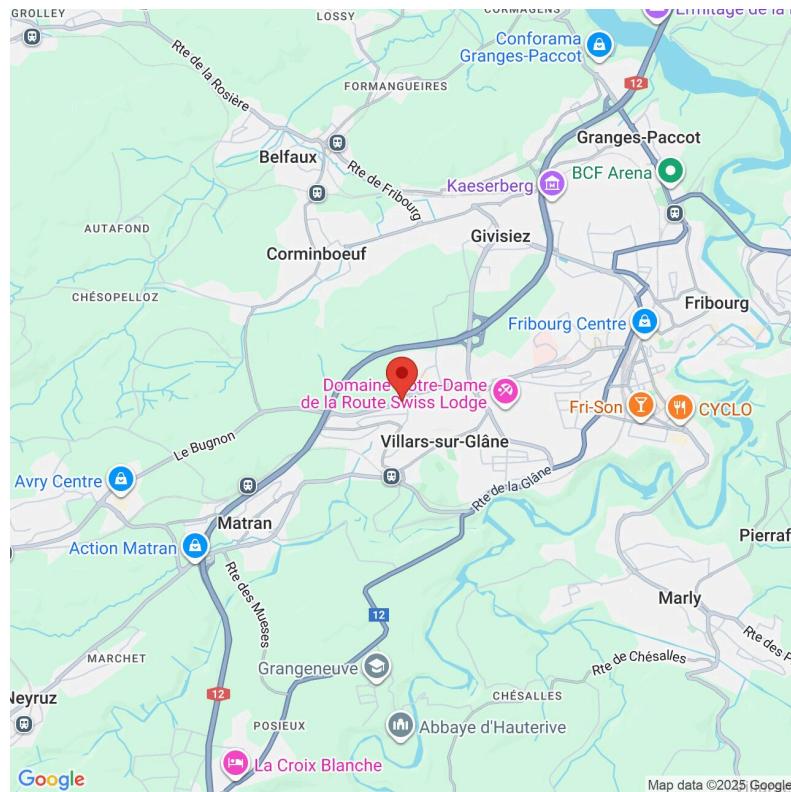




# Gérance C SA

GROUPE COLISEUM

## FOTO(S)



# PROPRIÉTÉS SÉLÉNÉ

⌚ DAILLES, VILLARS-SUR-GLÂNE, FRIBOURG

Propriétés Séléné, 10 villas de standing à vendre



# SITUATION

Séléné | Villars-sur-Glâne

 SÉLÉNÉ  
VILLARS-SUR-GLÂNE

## Situation

Habiter aux Dailles à Villars-sur-Glâne, c'est bénéficier de la quiétude et de la convivialité d'un quartier résidentiel tout en profitant des infrastructures idéales de l'agglomération fribourgeoise. C'est notamment un accès rapide à l'autoroute A12 Berne-Lausanne avec les avantages et la richesse culturelle d'une région au carrefour des langues et des cultures. Le site d'implantation bénéficie d'une situation dominante sur un flanc orienté au sud avec vue panoramique sur les Préalpes fribourgeoises. Le projet se situe également à moins de 100 mètres des écoles enfantines et primaires, d'espaces de détente ou de sport, du bois de Moncor, de commerces et de plusieurs arrêts de transports publics offrant d'excellentes dessertes et fréquences avec la Ville de Fribourg.

## Concept du quartier

L'ensemble du projet s'articule autour d'une placette et d'un arbre qui symbolisent et résument le concept. Alors que la placette renvoie à la notion de cohésion sociale, l'arbre au cœur du quartier symbolise l'unité. Le projet propose ainsi un équilibre entre densité et espace de vie privatif, à l'image d'un petit village dont les bâtisses contiguës s'ouvrent sur un espace collectif, côté cour ou rue et sur un espace privé plus intimiste, côté jardin.

## Organisation du quartier

Le projet comporte 10 villas réparties en deux groupes de trois villas contigües et deux groupes de deux villas jumelées. Les circulations et les places de stationnement sont gérées en amont et en aval du terrain de manière à dégager un espace central dédié à la mobilité douce et à limiter les nuisances relatives au trafic. Chaque villa bénéficie d'une parcelle indépendante connectée à l'espace piétonnier commun qui relie le quartier aux trottoirs et cheminements extérieurs. Les villas sont implantées perpendiculairement à la pente du terrain de manière à ce que les séjours profitent du sud et bénéficient d'un ensoleillement optimal. Chaque séjour s'ouvre de plus sur une pelouse privative permettant de garantir un dégagement et une intimité accrue.



## ORGANISATION PRATIQUE

Deux places de parc privées et couvertes par villas, deux places visiteurs communes à l'ensemble du quartier ainsi que des places deux roues.



## SITUATION DOMINANTE

Proximité des écoles, des commerces, des transports publics et de l'autoroute A12.

Fiscalité: 63.9 % de l'impôt cantonal.



## VUE INCROYABLE

Vue panoramique et exceptionnelle sur les Préalpes fribourgeoises.

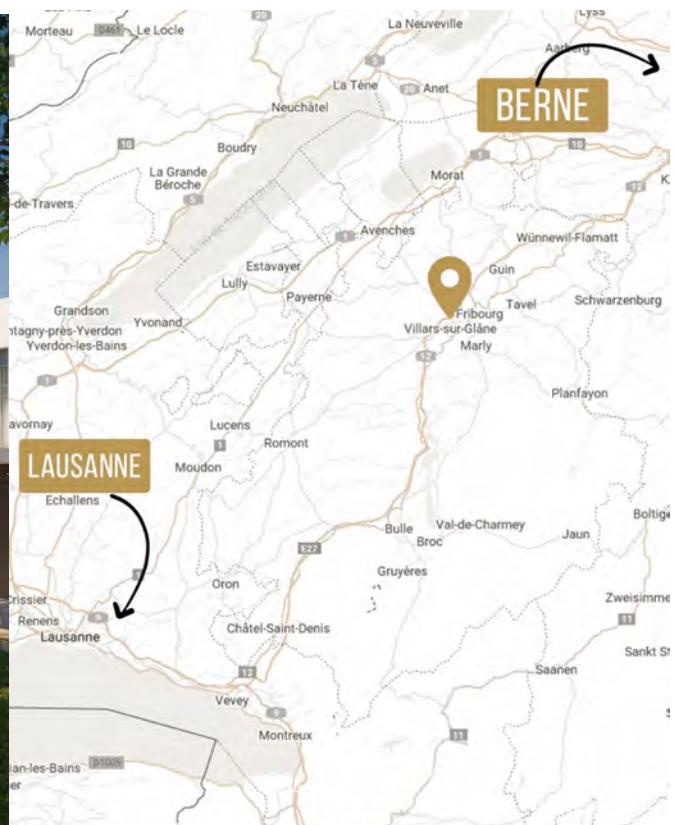


## ORIENTATION IDEALE

A sud, un séjour lumineux et une terrasse avec un jardin et, au nord, une terrasse ombragée.

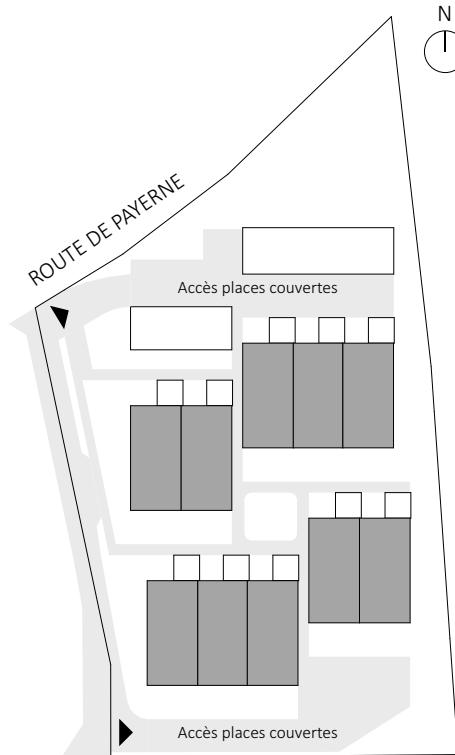


vue de la place centrale du quartier et des entrées des villas C et D



# AMBIA NCE

et aménagement



## Matérialisation et couleurs

Façades et aménagements sont traités de manière homogène afin de renforcer l'identité du quartier et la cohésion de l'ensemble. Une harmonie renforcée par le choix des couleurs et des matériaux qui confèrent à l'ensemble une certaine douceur et un sentiment de sérénité.

## Développement durable

Le projet a fait l'objet d'une attention particulière quant à sa durabilité, tant au niveau de la production de l'énergie que de l'isolation thermique. Chaque villa est ainsi équipée de plus de 33m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques et d'une production de chaleur par PAC à sondes géothermiques. Ces mesures couplées à une isolation et des fenêtres très performantes correspondent à une efficience énergétique basée sur les standards du certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB) de qualité AA.

## Typologies

Bien que l'ensemble vise extérieurement une certaine unité, les logements offrent à l'intérieur différentes typologies. Ces variations qui permettent d'exploiter certaines spécificités tels que les accès ou les dégagements latéraux, génèrent également une palette de configurations qui répondent à différents besoins. Au niveau des rez-de-chaussée, les espaces peuvent ainsi être ouverts et traversant de la cuisine au séjour ou privilégier des séjours dissociés des espaces repas et cuisine. Au niveau des étages, différentes configurations de chambres, sanitaires et dressing permettent de s'adapter aux besoins et habitudes de chaque propriétaire. Enfin, au niveau des sous-sols, la moitié des villas disposent d'un local avec entrée indépendante offrant la possibilité d'exercer une activité à domicile, de profiter d'une pièce de bricolage ou d'une chambre complémentaire bénéficiant de lumière naturelle.

## AMBIA NCE HOMO GÈNE

Harmonie du quartier renforcée par le choix des couleurs et des matériaux.



## ECO QUARTIER

Efficience énergétique.  
Sonde géothermique, pompe à chaleur et panneaux photovoltaïques.



## TYPOL OGIE AISÉE

Une variété de typologies. Un local annexe au sous-sol avec entrée indépendante est prévu pour les villas C et D.



v u e d u c h e m i n e n t r e l e s j a r d i n s d e s v i l l a s A e t l e s e n t r é e s d e s v i l l a s C

VUE DES ENTRÉES NORD DES VILLAS B



VUE DES TERRASSES SUD DES VILLAS C



# VILLA A1

5 1/2 pièces

201.10 m<sup>2</sup> de surface de vente

[surface habitable + 1/2 (sous-sol, loggia, couvert d'entrée, terrasses)]

843.67 m<sup>3</sup> de volume bâti

(selon norme SIA 416, terrasse non comptée)



375.07 m<sup>2</sup> de parcelle dont :

- 94.94 m<sup>2</sup> : emprise de la villa au rez
- 63.14 m<sup>2</sup> : terrasses nord et sud / jardin
- 216.99 m<sup>2</sup> : aménagements extérieurs



Etage : 4 chambres dont une parentale

Rez : séjour, cuisine et coin repas

Sous-sol : buanderie, local technique et cave

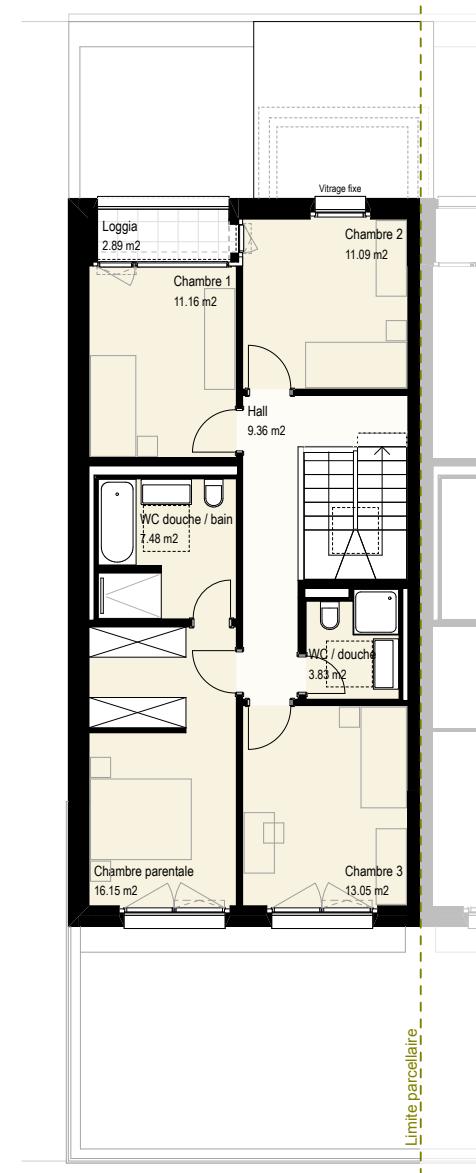
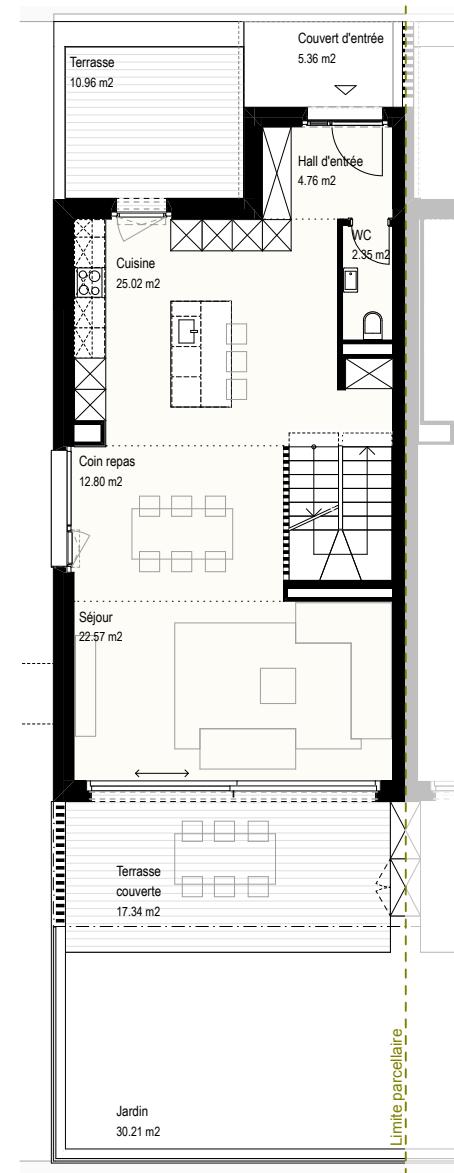
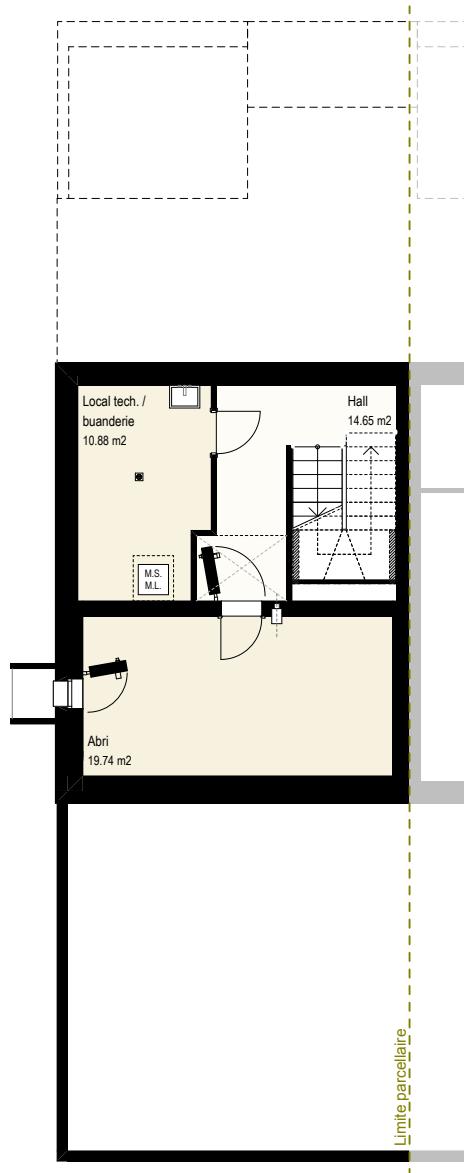
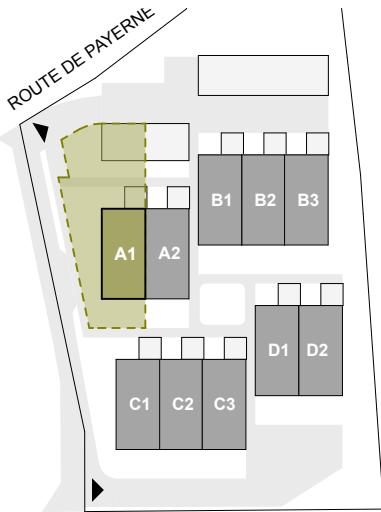


2 places de stationnement couvertes



Etage : 2 salles de bain

Rez : 1 WC séparé



sous-sol

rez-de-chaussée

1er étage

0 2 4 6 10 20m

document non contractuel

# VILLA A 2

5 1/2 pièces

202.45 m<sup>2</sup> de surface de vente

[surface habitable + 1/2 (sous-sol, loggia, couvert d'entrée, terrasses)]

848.62 m<sup>3</sup> de volume bâti

(selon norme SIA 416, terrasse non comptée)



228.82 m<sup>2</sup> de parcelle dont :

- 95.79 m<sup>2</sup> : emprise de la villa au rez
- 62.29 m<sup>2</sup> : terrasses nord et sud / jardin
- 70.74 m<sup>2</sup> : aménagements extérieurs



Etage : 4 chambres dont une parentale

Rez : séjour, cuisine et coin repas

Sous-sol : buanderie, local technique et cave

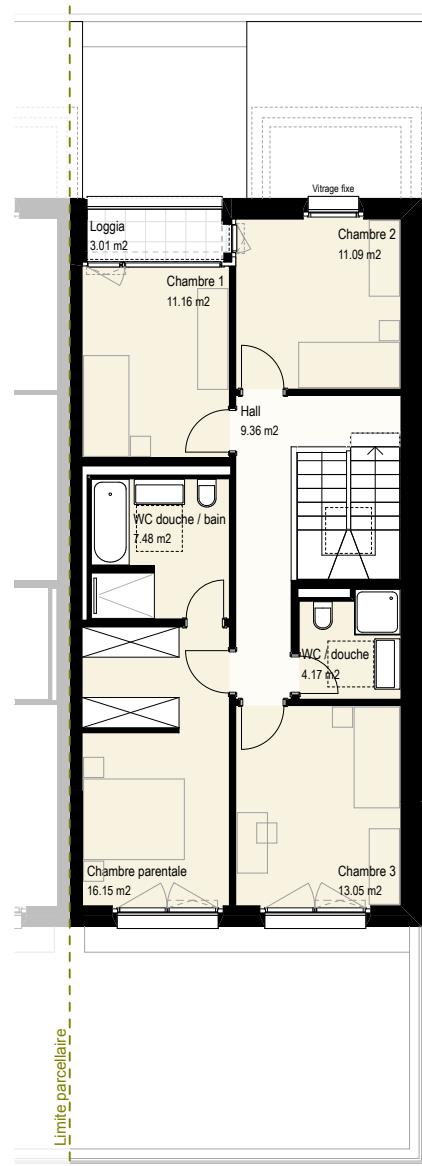
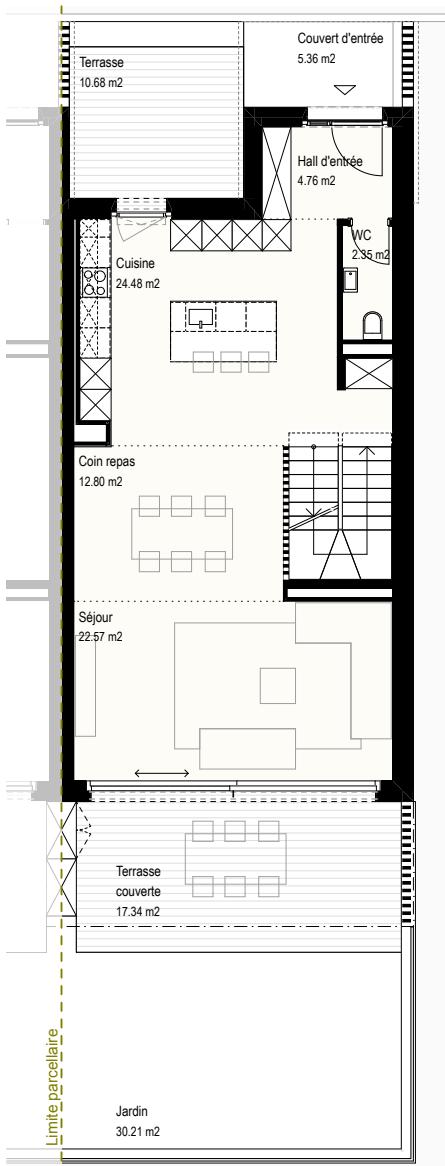
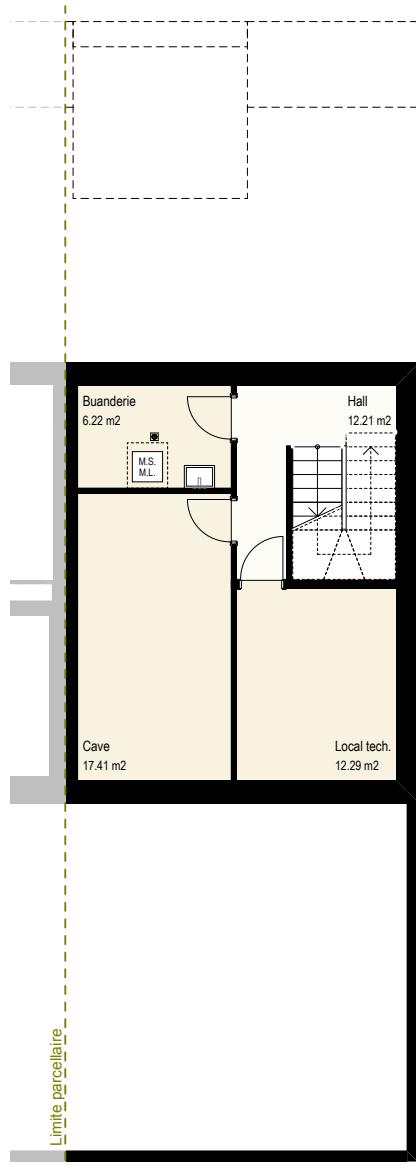
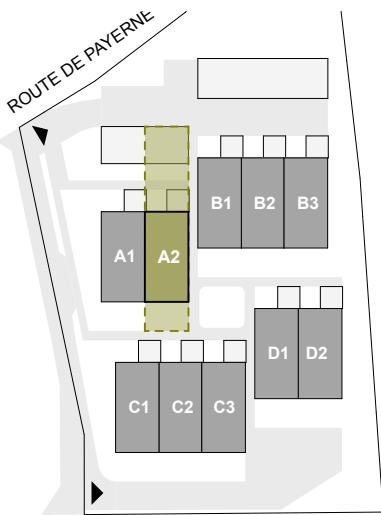


2 places de stationnement couvertes



Etage : 2 salles de bain

Rez : 1 WC séparé



sous-sol

rez-de-chaussée

1er étage

# VILLA B1

5 1/2 pièces

203.92 m<sup>2</sup> de surface de vente

[surface habitable + 1/2 (sous-sol, loggia, couvert d'entrée, terrasses)]

846.49 m<sup>3</sup> de volume bâti

(selon norme SIA 416, terrasse non comptée)



238.10 m<sup>2</sup> de parcelle dont :

- 94.94 m<sup>2</sup> : emprise de la villa au rez
- 63.14 m<sup>2</sup> : terrasses nord et sud / jardin
- 80.02 m<sup>2</sup> : aménagements extérieurs



Etage : 4 chambres dont une parentale

Rez : séjour, cuisine et coin repas

Sous-sol : buanderie, local technique et cave

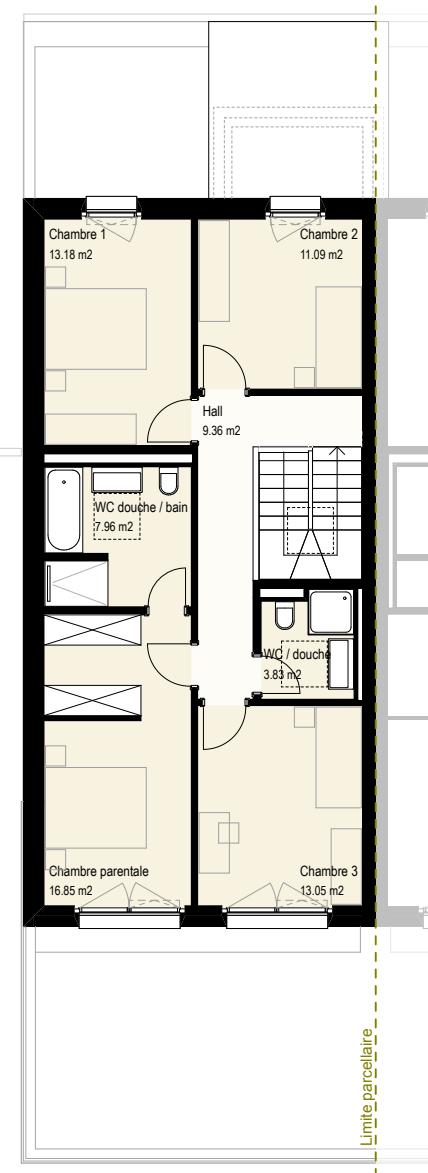
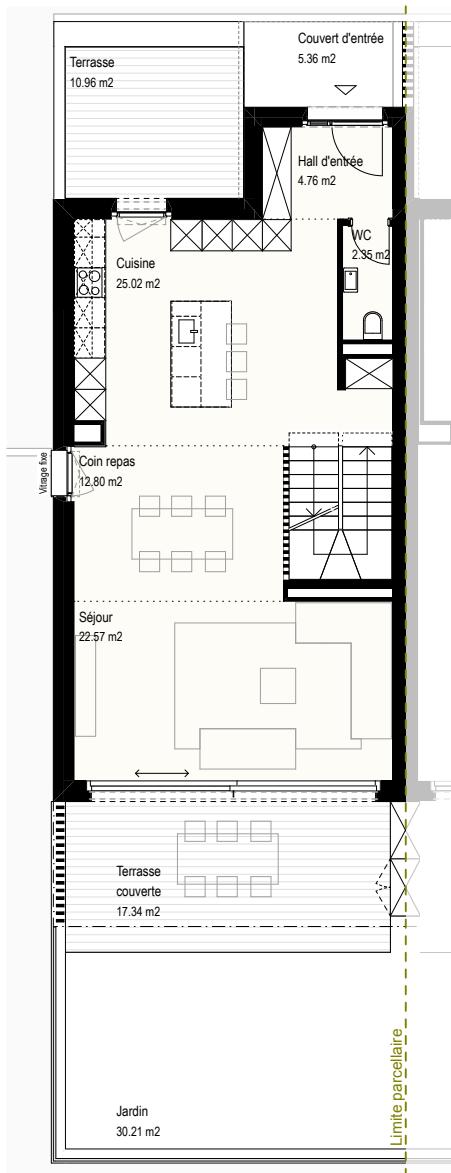
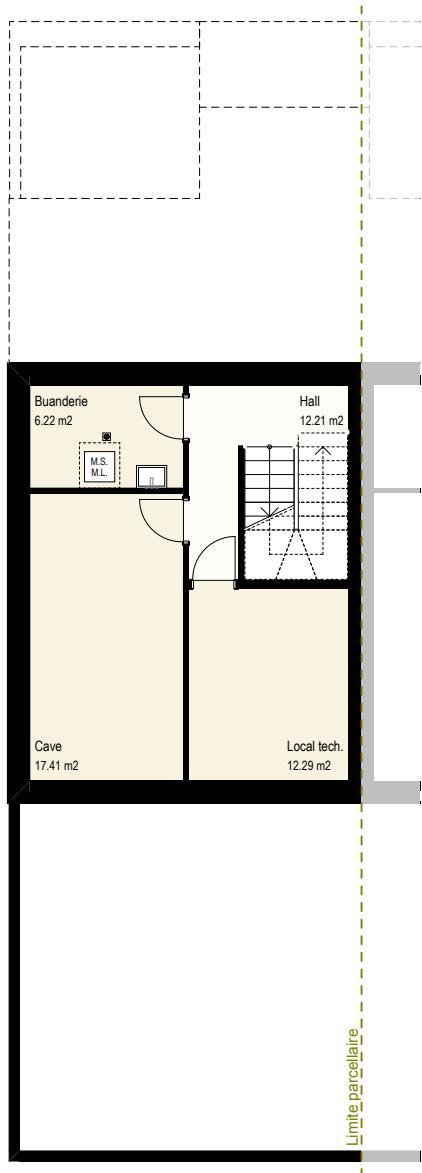
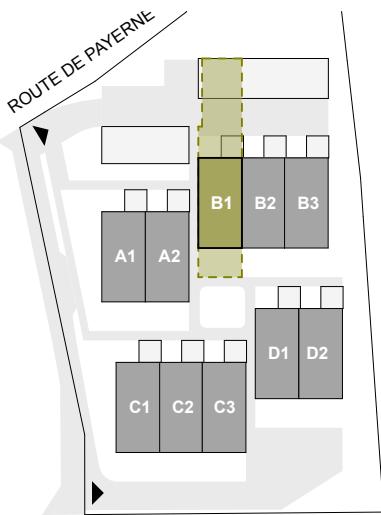


2 places de stationnement couvertes



Etage : 2 salles de bain

Rez : 1 WC séparé



sous-sol

rez-de-chaussée

1er étage

0 2 4 6 10 20m

document non contractuel

# VILLA B2

5 1/2 pièces

203.74 m<sup>2</sup> de surface de vente

[surface habitable + 1/2 (sous-sol, loggia, couvert d'entrée, terrasses)]

827.81 m<sup>3</sup> de volume bâti

(selon norme SIA 416, terrasse non comptée)



232.95 m<sup>2</sup> de parcelle dont :

- 93.31 m<sup>2</sup> : emprise de la villa au rez
- 61.15 m<sup>2</sup> : terrasses nord et sud / jardin
- 78.49 m<sup>2</sup> : aménagements extérieurs



Etage : 4 chambres dont une parentale

Rez : séjour, cuisine et coin repas

Sous-sol : buanderie, local technique et cave

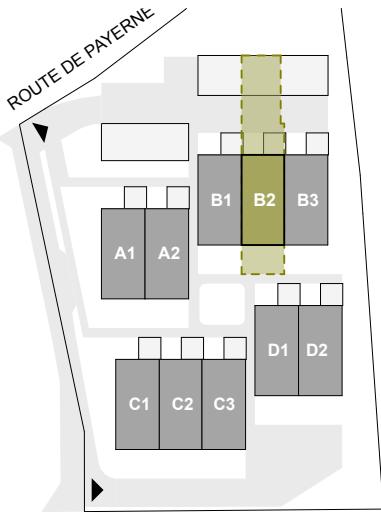


2 places de stationnement couvertes



Etage : 2 salles de bain

Rez : 1 WC séparé



# VILLA B 3

5 1/2 pièces

202.37 m<sup>2</sup> de surface de vente

[surface habitable + 1/2 (sous-sol, loggia, couvert d'entrée, terrasses)]

845.80 m<sup>3</sup> de volume bâti

(selon norme SIA 416, terrasse non comptée)



423.07 m<sup>2</sup> de parcelle dont :

- 95.79 m<sup>2</sup> : emprise de la villa au rez
- 62.29 m<sup>2</sup> : terrasses nord et sud / jardin
- 264.99 m<sup>2</sup> : aménagements extérieurs



Etage : 4 chambres dont une parentale

Rez : séjour, cuisine et coin repas

Sous-sol : buanderie, local technique et cave

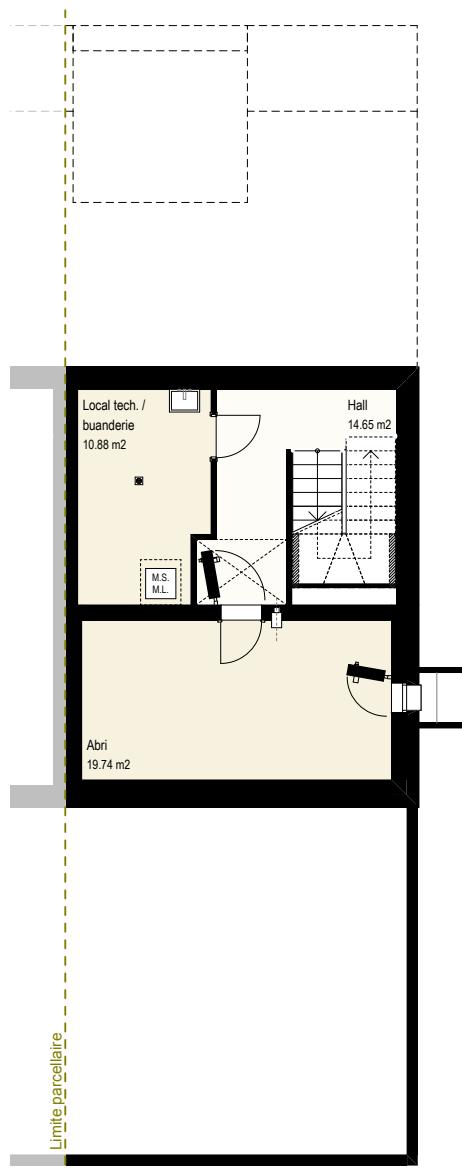
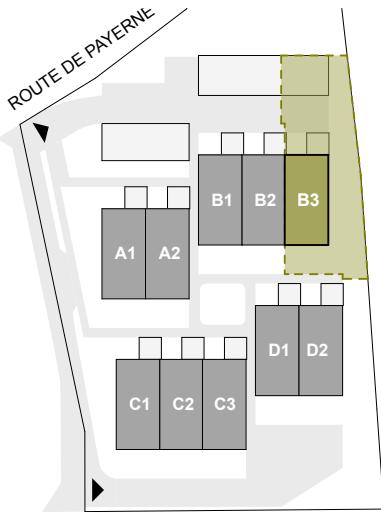


2 places de stationnement couvertes

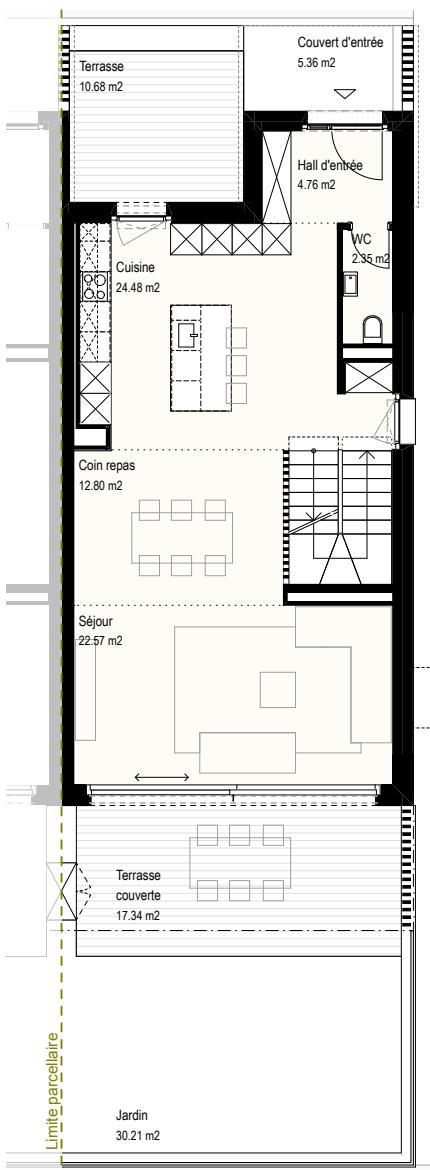


Etage : 2 salles de bain

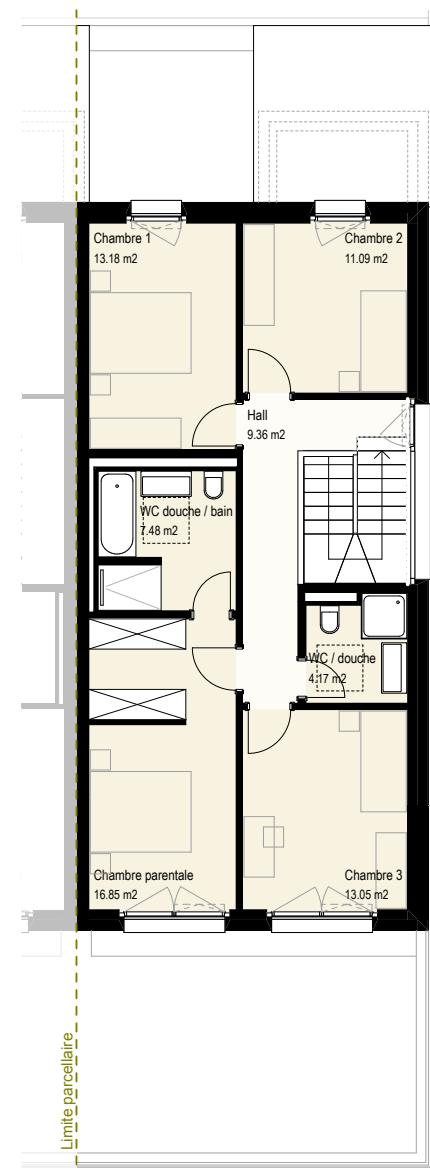
Rez : 1 WC séparé



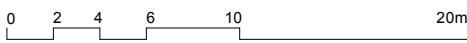
sous-sol



rez-de-chaussée



1er étage



# VILLA C1

**6 1/2 pièces**

**220.35 m<sup>2</sup> de surface de vente**

[surface habitable + 1/2 (sous-sol, loggia, couverts d'entrée, terrasses)]

**863.08 m<sup>3</sup> de volume bâti**

(selon norme SIA 416, terrasse non comptée)



287.55 m<sup>2</sup> de parcelle dont :

- 94.94 m<sup>2</sup> : emprise de la villa au rez
- 63.21 m<sup>2</sup> : terrasses nord et sud / jardin
- 129.40 m<sup>2</sup> : aménagements extérieurs



Etage : 4 chambres dont une parentale

Rez : séjour, cuisine et coin repas

Sous-sol : local annexe, buanderie, local technique et cave

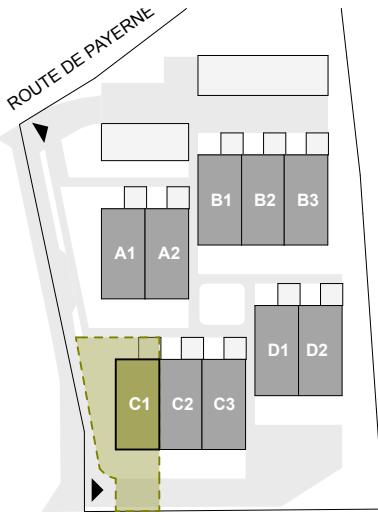


2 places de stationnement couvertes



Etage : 2 salles de bain

Rez : 1 WC séparé



sous-sol

rez-de-chaussée

1er étage

# VILLA C2

**6 1/2 pièces**

**218.53 m<sup>2</sup> de surface de vente**

[surface habitable + 1/2 (sous-sol, loggia, couverts d'entrée, terrasses)]

**843.19 m<sup>3</sup> de volume bâti**

(selon norme SIA 416, terrasse non comptée)



189.63 m<sup>2</sup> de parcelle dont :

- 93.31 m<sup>2</sup> : emprise de la villa au rez
- 61.22 m<sup>2</sup> : terrasses nord et sud / jardin
- 35.10 m<sup>2</sup> : aménagements extérieurs



Etage : 4 chambres dont une parentale

Rez : séjour, cuisine et coin repas

Sous-sol : local annexe, buanderie, local technique et cave

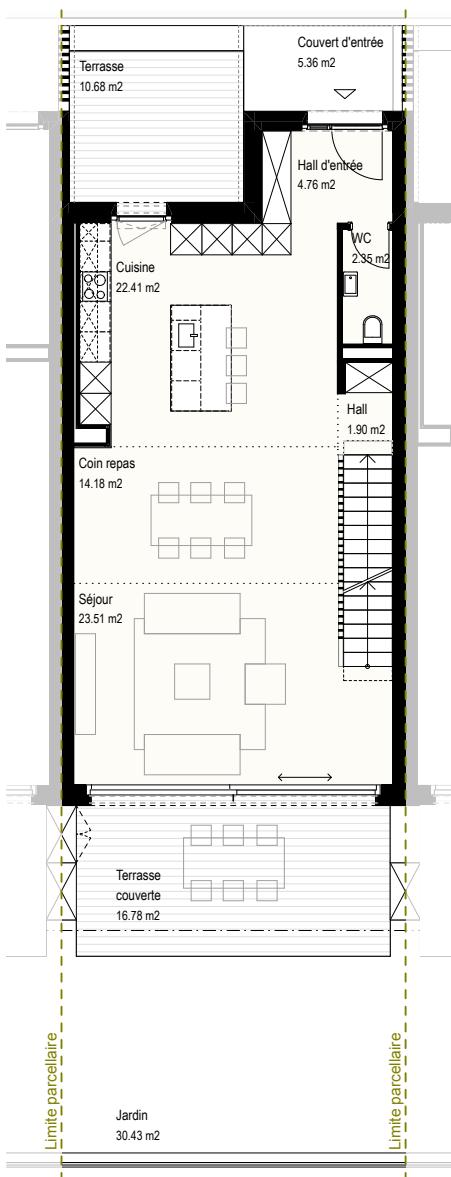
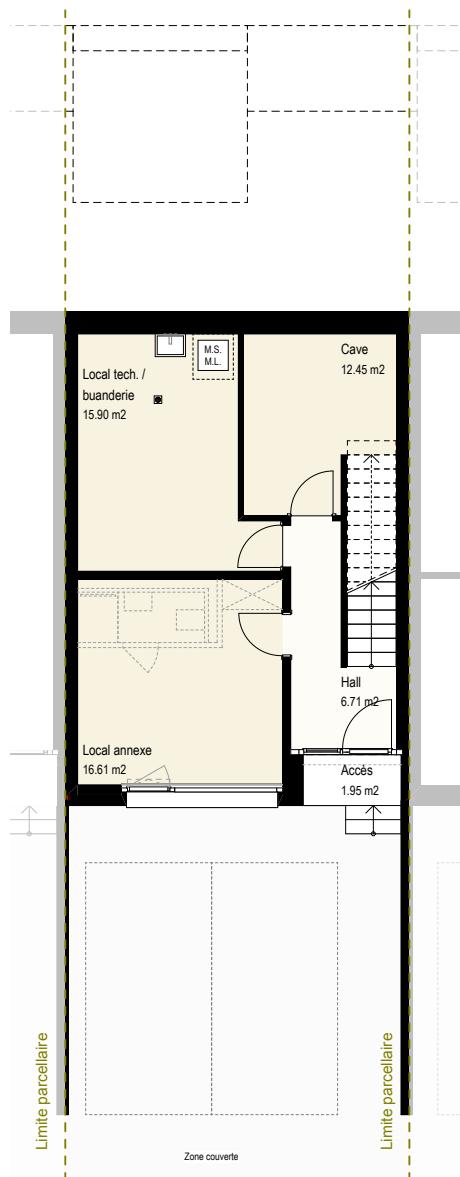
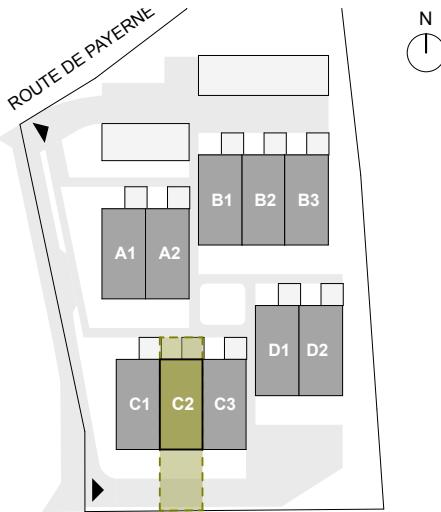


2 places de stationnement couvertes



Etage : 2 salles de bain

Rez : 1 WC séparé



0 2 4 6 10 20m

sous-sol

rez-de-chaussée

1er étage

document non contractuel

# VILLA C3

**6 1/2 pièces**

**218.49 m<sup>2</sup> de surface de vente**

[surface habitable + 1/2 (sous-sol, loggia, couverts d'entrée, terrasses)]

**864.11 m<sup>3</sup> de volume bâti**

(selon norme SIA 416, terrasse non comptée)



214.12 m<sup>2</sup> de parcelle dont :

- 95.79 m<sup>2</sup> : emprise de la villa au rez
- 62.36 m<sup>2</sup> : terrasses nord et sud / jardin
- 55.97 m<sup>2</sup> : aménagements extérieurs



Etage : 4 chambres dont une parentale

Rez : séjour, cuisine et coin repas

Sous-sol : local annexe, buanderie, local technique et cave

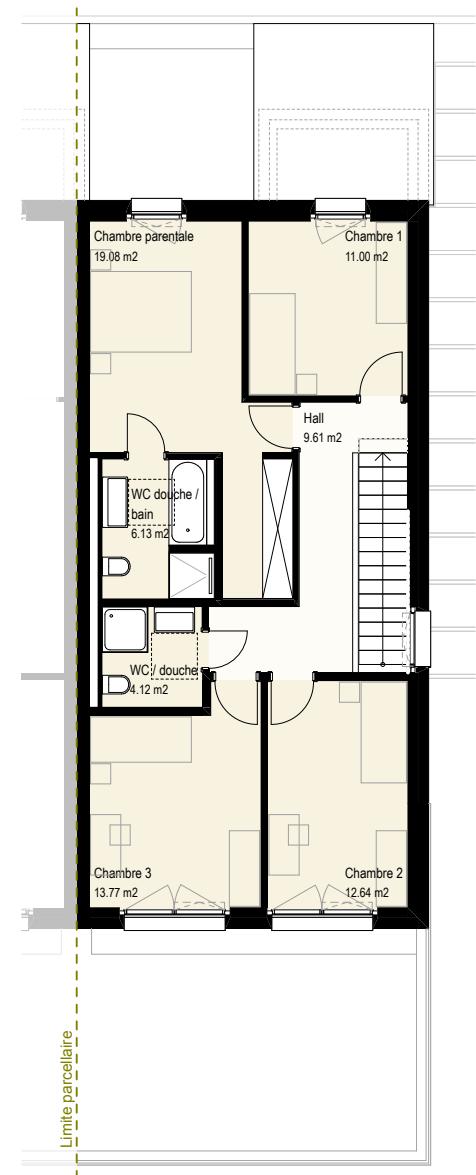
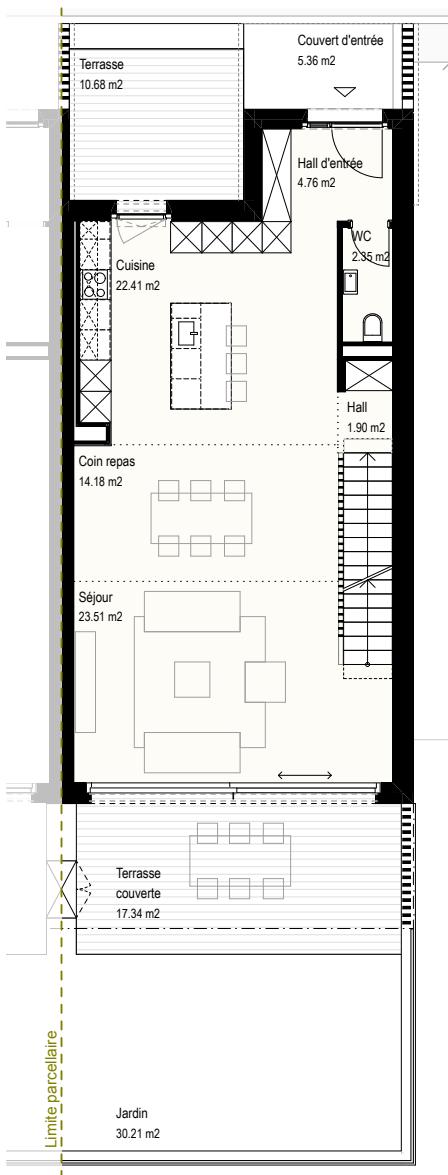
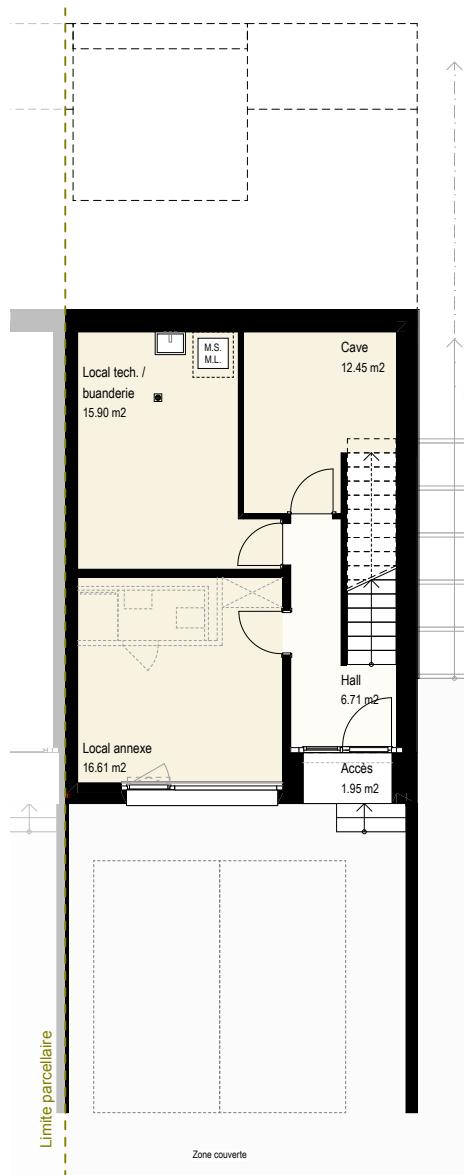
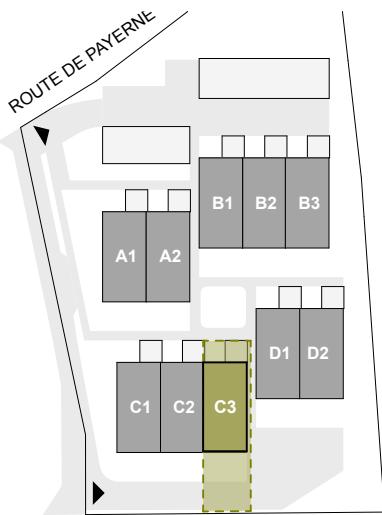


2 places de stationnement couvertes



Etage : 2 salles de bain

Rez : 1 WC séparé



# VILLA D1

**6 1/2 pièces**

**218.72 m<sup>2</sup> de surface de vente**

[surface habitable + 1/2 (sous-sol, loggia, couverts d'entrée, terrasses)]

**862.44 m<sup>3</sup> de volume bâti**

(selon norme SIA 416, terrasse non comptée)



273.91 m<sup>2</sup> de parcelle dont :

- 94.94 m<sup>2</sup> : emprise de la villa au rez
- 63.21 m<sup>2</sup> : terrasses nord et sud / jardin
- 115.76 m<sup>2</sup> : aménagements extérieurs



Etage : 4 chambres dont une parentale

Rez : séjour, cuisine et coin repas

Sous-sol : local annexe, buanderie, local technique et cave

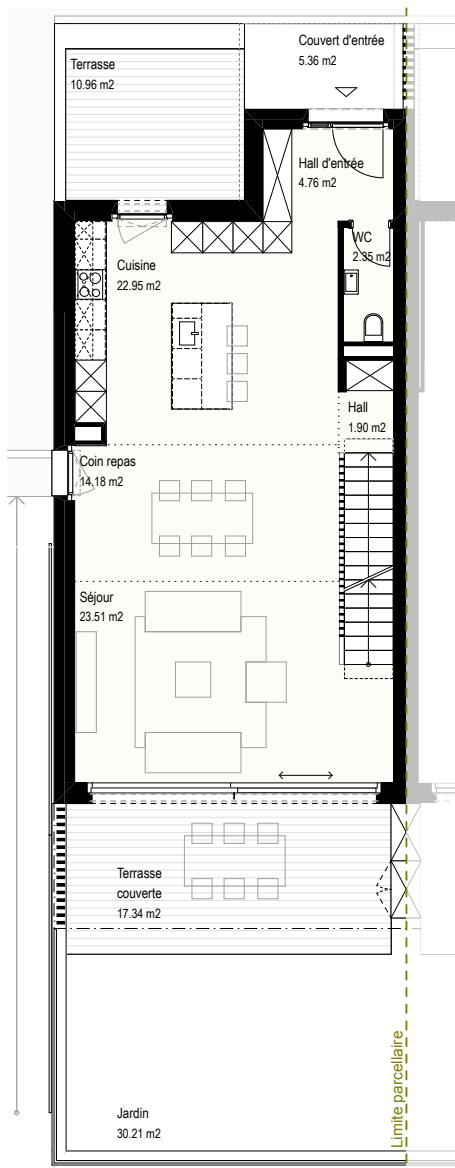
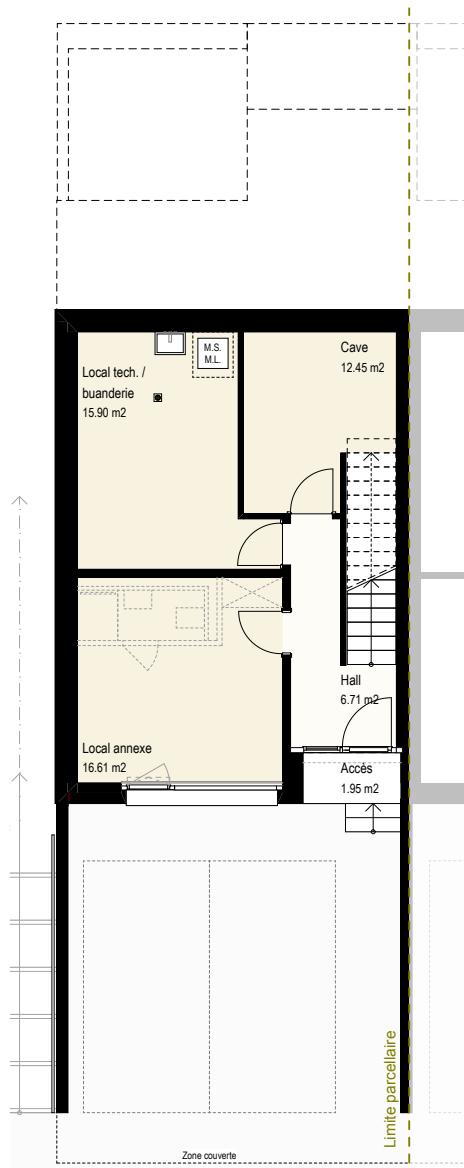
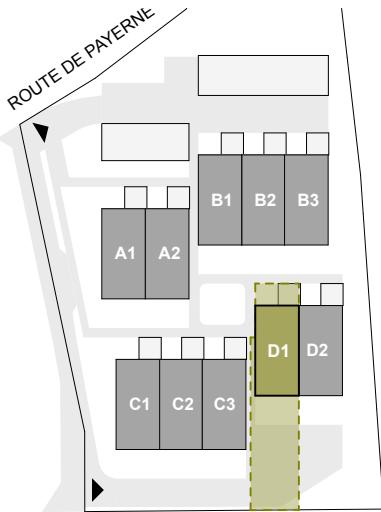


2 places de stationnement couvertes



Etage : 2 salles de bain

Rez : 1 WC séparé



sous-sol

rez-de-chaussée

1er étage

0 2 4 6 10 20m

document non contractuel

# VILLA D2

**6 1/2 pièces**

**220.13 m<sup>2</sup> de surface de vente**

[surface habitable + 1/2 (sous-sol, loggia, couvert d'entrée, terrasses)]

**865.73 m<sup>3</sup> de volume bâti**

(selon norme SIA 416, terrasse non comptée)



448.84 m<sup>2</sup> de parcelle dont :

- 95.79 m<sup>2</sup> : emprise de la villa au rez
- 62.36 m<sup>2</sup> : terrasses nord et sud / jardin
- 290.69 m<sup>2</sup> : aménagements extérieurs



Etage : 4 chambres dont une parentale

Rez : séjour, cuisine et coin repas

Sous-sol : local annexe, buanderie, local technique et cave

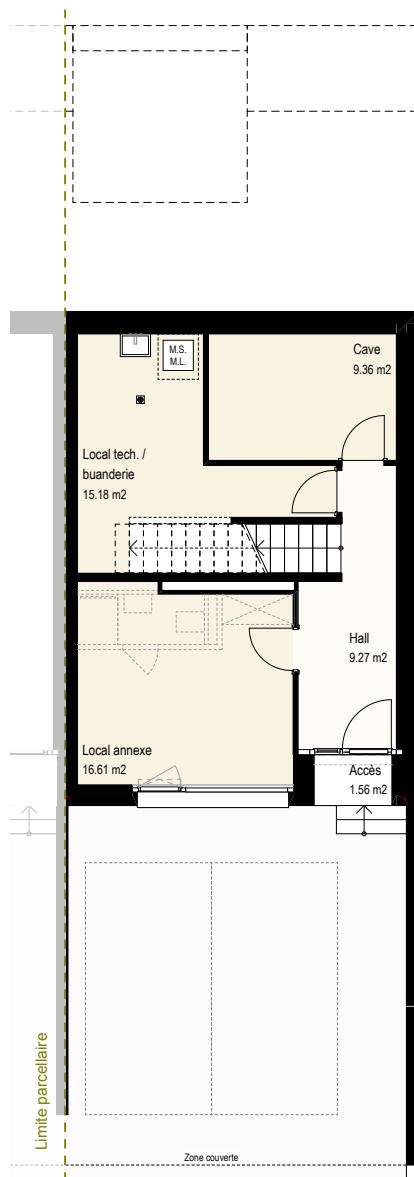
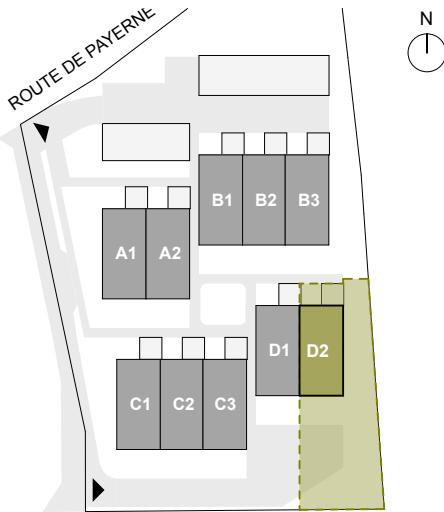


2 places de stationnement couvertes

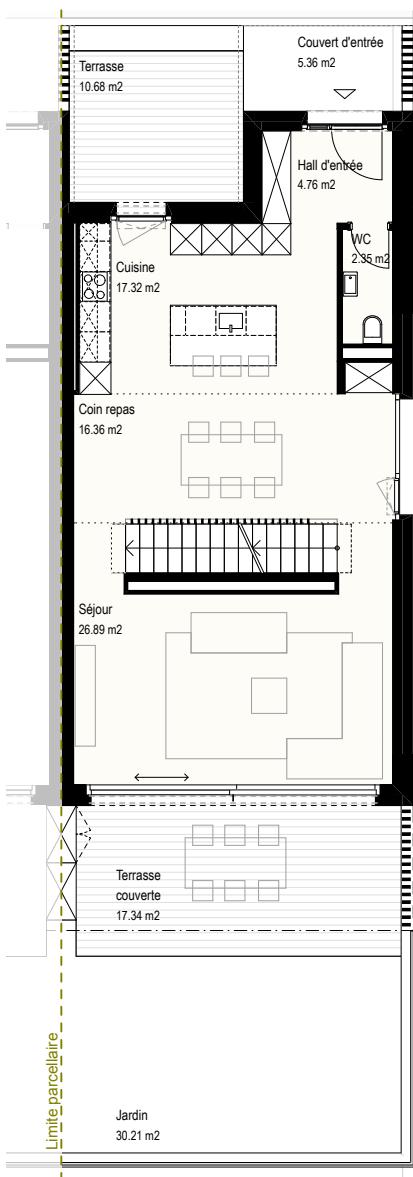


Etage : 2 salles de bain

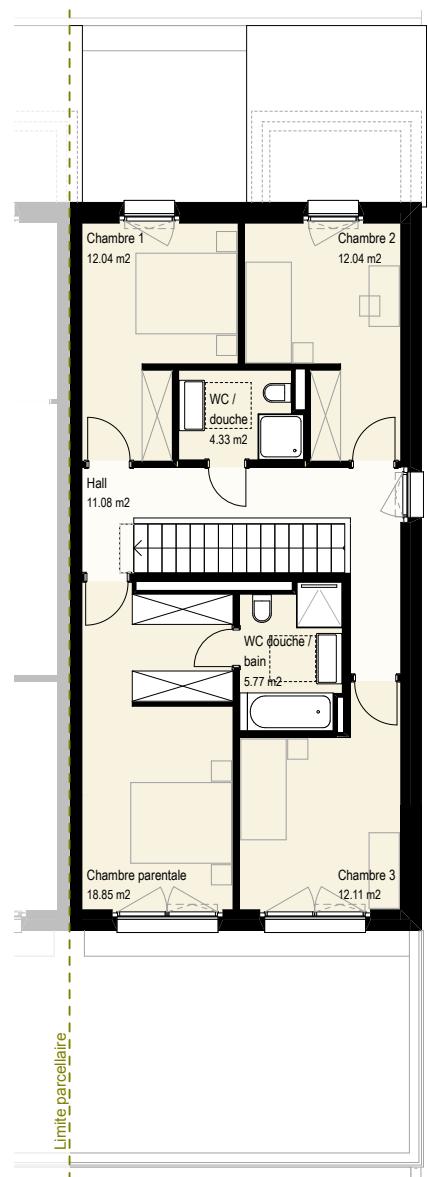
Rez : 1 WC séparé



sous-sol



rez-de-chaussée



1er étage

# CONTACT



**Giancarlo Paolillo**  
079 648 31 32  
g.paolillo@gerancec.ch



**Nasma Hugo**  
079 881 48 97  
n.hugo@gerancec.ch



**Cindy Kolly**

# DÉBUT DES TRAVAUX



Livraison des villas prévue à l'automne 2025