



# rossi



Switzerland | Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY

|                    |    |
|--------------------|----|
| Commune            | 4  |
| Projet             | 5  |
| Situation          | 6  |
| Construction       | 8  |
| Galerie            | 9  |
| Données techniques | 12 |
| Contact            | 13 |

# Commune

---

Au cœur du district de la Sarine, Cottens bénéficie d'une situation particulièrement agréable, offrant à ses habitants un environnement paisible et verdoyant tout en restant à proximité des principaux pôles urbains de la région.

La commune profite d'une excellente accessibilité. Fribourg, Romont, Bulle et Payerne sont rapidement accessibles, tout comme les grands centres de Lausanne et de Berne.

Cette mobilité est notamment facilitée par la présence de la gare CFF ainsi que par l'accès à l'autoroute A12, située à moins de dix minutes.

Sur le plan fiscal, le taux d'imposition communal de Cottens s'élève à 0.80 ct par franc payé à l'État.



Gare CFF à moins de 10 minutes



Autoroute rapidement accessible



À proximité des écoles, solutions de garde, espaces de jeux



# Projet

---

À taille humaine, la résidence accueille seulement 8 appartements : quatre logements de 2.5 pièces et quatre appartements de 5.5 pièces en duplex, avec également la possibilité d'une configuration en 4.5 pièces. L'ensemble se caractérise par des lignes architecturales contemporaines, des matériaux soigneusement sélectionnés et des espaces intérieurs privilégiant la lumière naturelle.

La diversité des typologies permet de répondre aux besoins d'une clientèle variée, qu'il s'agisse de couples, de familles, de personnes seules ou d'investisseurs.

Les appartements en duplex offrent des volumes particulièrement généreux. Au rez-de-chaussée, l'espace de vie de plus de 50 m<sup>2</sup> constitue le cœur du logement et bénéficie d'un accès direct à la terrasse ainsi qu'au jardin privatif. L'étage est dédié à la partie nuit et comprend quatre chambres à coucher et deux salles d'eau, une distribution pensée pour offrir fonctionnalité et confort au quotidien.

Situés en attique, les appartements de 2.5 pièces proposent quant à eux une organisation intérieure optimisée. La cuisine entièrement agencée s'ouvre sur un agréable séjour avec espace repas d'environ 30 m<sup>2</sup>. Une chambre à coucher ainsi qu'une salle de bains avec WC complètent ces logements.



**Lignes architecturales contemporaines**



**Environnement résidentiel paisible**



**À proximité des commodités**



# Situation

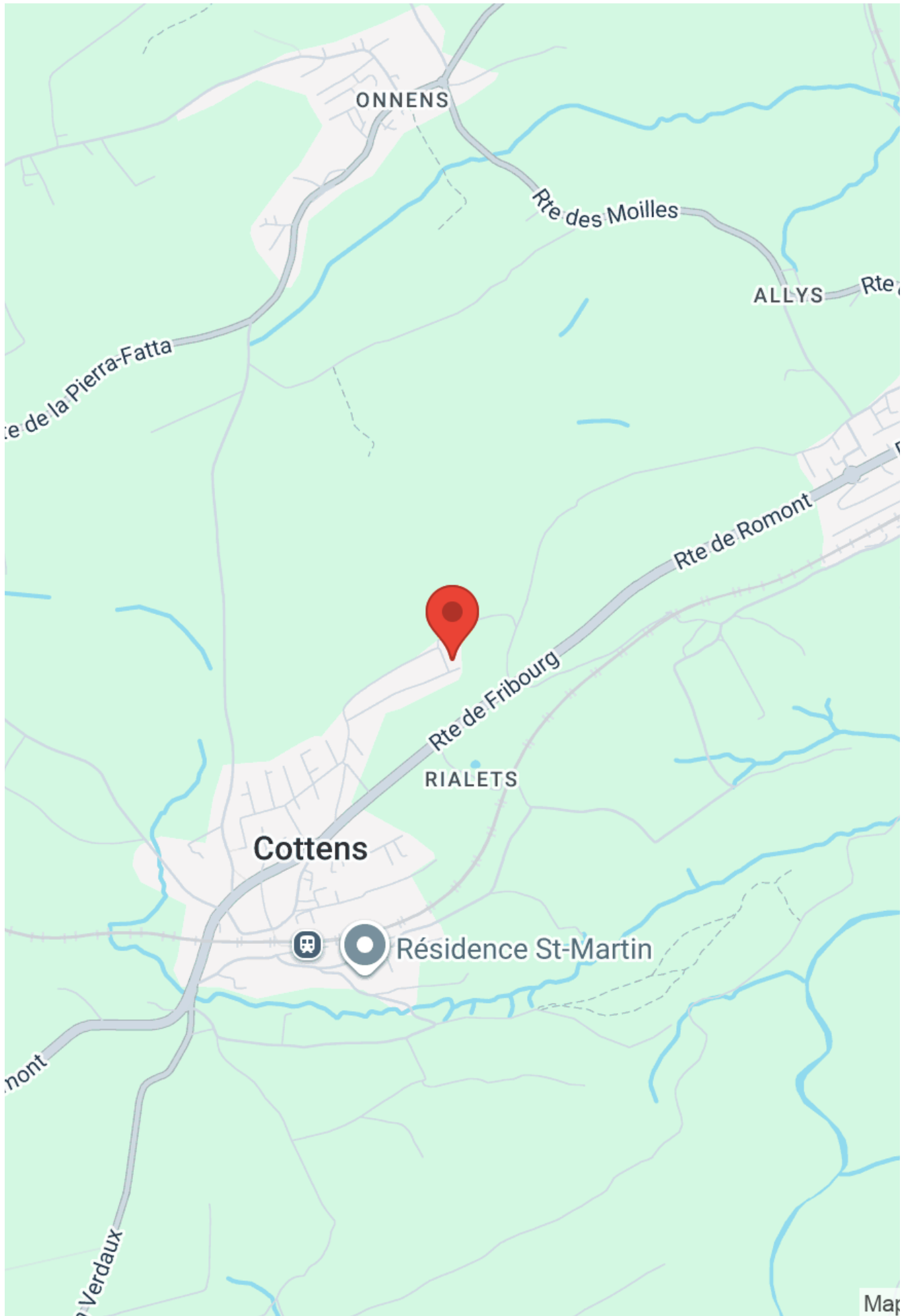
## Un cadre de vie entre nature, tranquillité et accessibilité

Idéalement situé dans un environnement résidentiel paisible, en bout de quartier, le projet Rossi bénéficie d'un emplacement privilégié qui conjugue tranquillité, nature et proximité des commodités. Entourée de champs et de forêts, la commune de Cottens offre un cadre de vie agréable et verdoyant, avec de belles perspectives sur les Préalpes.

La proximité des écoles, des structures d'accueil, des installations sportives et des différents services du village facilite le quotidien et fait de Cottens un lieu de vie particulièrement adapté aux familles. Les nombreux sentiers pédestres, botaniques et cyclables permettent quant à eux de profiter pleinement de l'environnement naturel et des activités en plein air.

Grâce à la présence de la gare CFF et à l'accès à l'autoroute A12 situé à moins de dix minutes, Cottens bénéficie d'une excellente desserte. Fribourg, Romont, Bulle et Payerne sont rapidement accessibles, tout comme les grands centres de Lausanne et de Berne. Un équilibre harmonieux entre qualité de vie, nature et accessibilité, dans un cadre résidentiel préservé.

|                  |  |  |  |  |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Banque           | 1.2 km                                                                              | 14 min                                                                              | 14 min                                                                                | 2 min                                                                                 |
| École primaire   | 3.8 km                                                                              | -                                                                                   | 30 min                                                                                | 5 min                                                                                 |
| École secondaire | 13.2 km                                                                             | -                                                                                   | 45 min                                                                                | 20 min                                                                                |
| Gare             | 2.0 km                                                                              | 17 min                                                                              | 17 min                                                                                | 4 min                                                                                 |
| Hôpital          | 12.3 km                                                                             | -                                                                                   | 55 min                                                                                | 18 min                                                                                |
| Jardin d'enfants | 1.0 km                                                                              | 10 min                                                                              | 10 min                                                                                | 2 min                                                                                 |
| Poste            | 1.1 km                                                                              | 13 min                                                                              | 13 min                                                                                | 2 min                                                                                 |
| Transport public | 1.1 km                                                                              | 13 min                                                                              | 13 min                                                                                | 2 min                                                                                 |



# Construction

---

Le projet bénéficie d'équipements de dernière génération, alliant performance énergétique, confort et durabilité. Des panneaux photovoltaïques sont associés à une pompe à chaleur avec sonde géothermique, ainsi qu'à un chauffage au sol, assurant une chaleur douce et homogène. Les logements sont également équipés de stores à lamelles motorisés dans les chambres et espaces de vie, pour un confort optimal au quotidien.

Une attention particulière est portée aux finitions, qui peuvent être choisies et personnalisées par chaque acquéreur. Une sélection de matériaux et de teintes permet ainsi de créer un intérieur élégant et harmonieux, en accord avec les goûts et les exigences de chacun.

Chaque appartement dispose par ailleurs d'une cave privative. Des places de parc couvertes à CHF 20'000.00 et extérieures à CHF 15'000.- sont proposées en complément, offrant une solution pratique et confortable aux résidents.



**Choix des finitions au gré des acquéreurs**



**Prestations soignées et atmosphère résidentielle**



**Panneaux photovoltaïques, pose en toiture**



# Galerie

---







# Données techniques

---

## Équipement

- Panneaux Photovoltaïques
- Douche
- Cuisine équipée
- Stores électriques
- Cuisine agencée

## Environnement

- Poste
- Arrêt de bus
- Ecole secondaire
- Commerces
- Banque
- Restaurant(s)
- Crèche/garderie
- Ecole primaire

## Extérieur

- Balcon(s)
- Terrasse(s)
- Jardin

## Intérieur

- Cuisine ouverte
- Triple vitrage
- Salle de bain privative
- Baignoire
- WC visiteurs
- Lumineux
- Lumière naturelle

# Contact

---



**Carole Clément**

+41 79 781 41 36

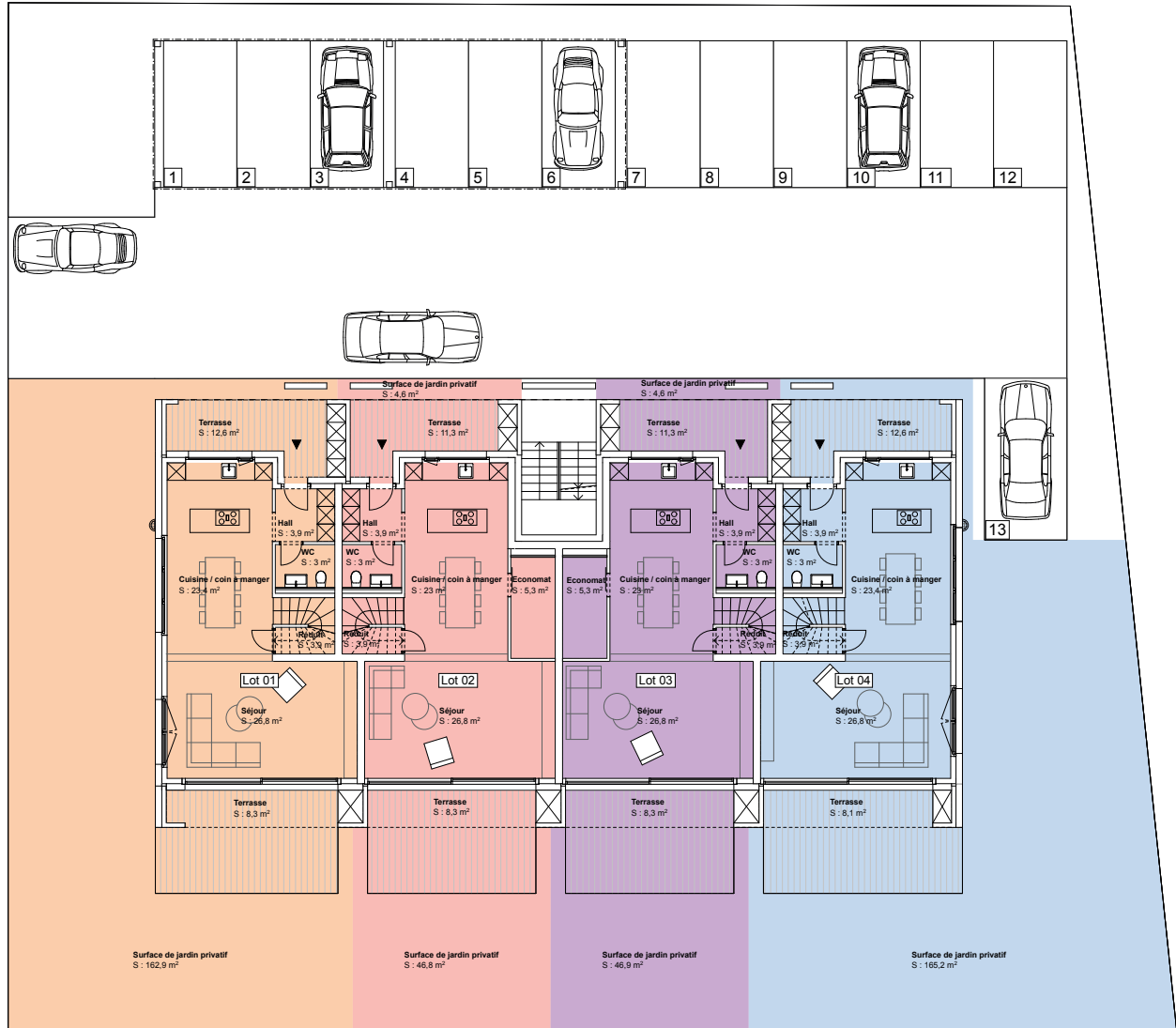
[Carole.Clement@swsir.ch](mailto:Carole.Clement@swsir.ch)

**Switzerland Sotheby's International Realty  
(agence de Fribourg)**

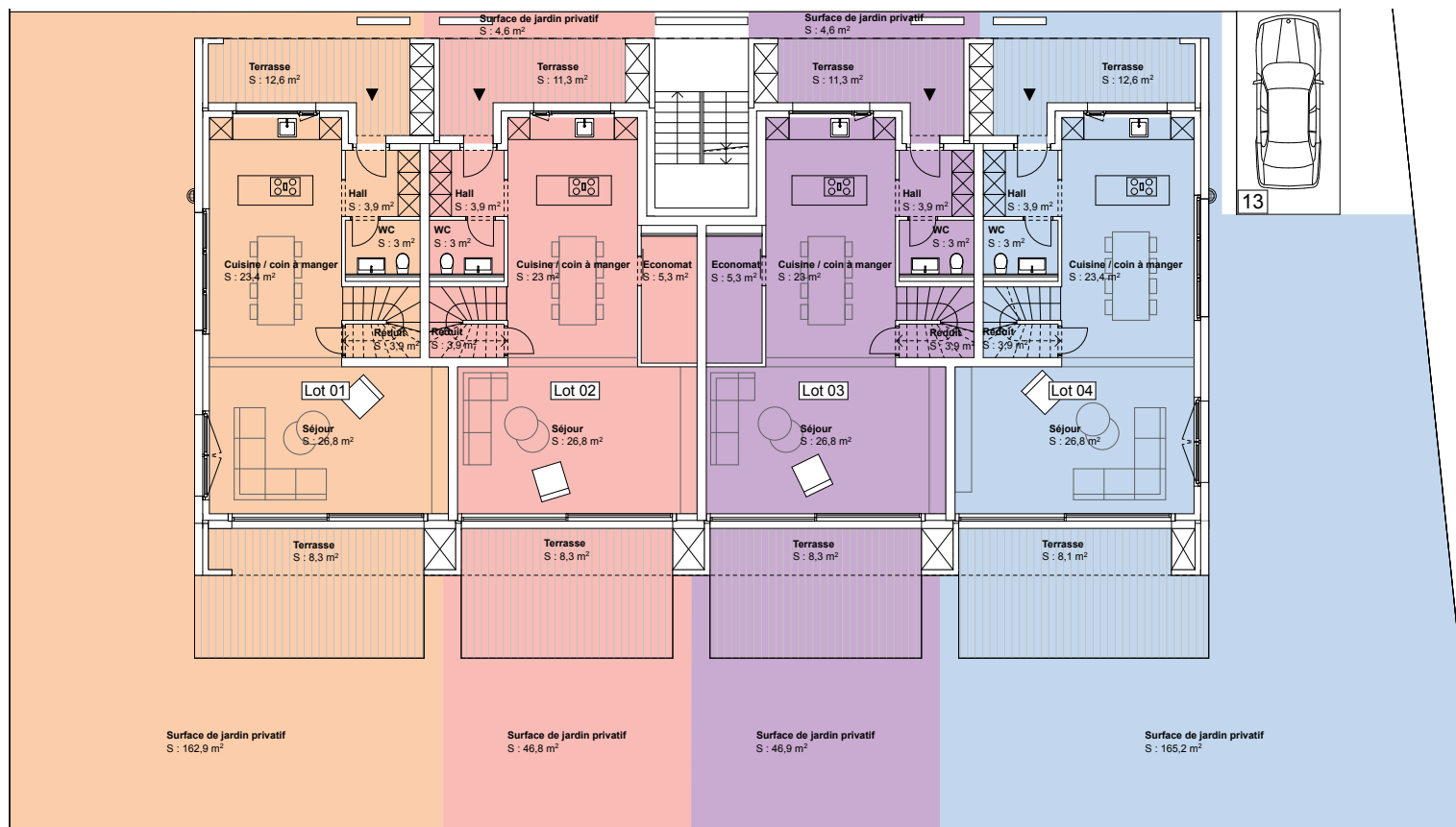
Boulevard de Pérolles 16  
1700 Fribourg

Tél. +41 26 347 17 77  
[www.switzerland-sothebysrealty.ch](http://www.switzerland-sothebysrealty.ch)

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

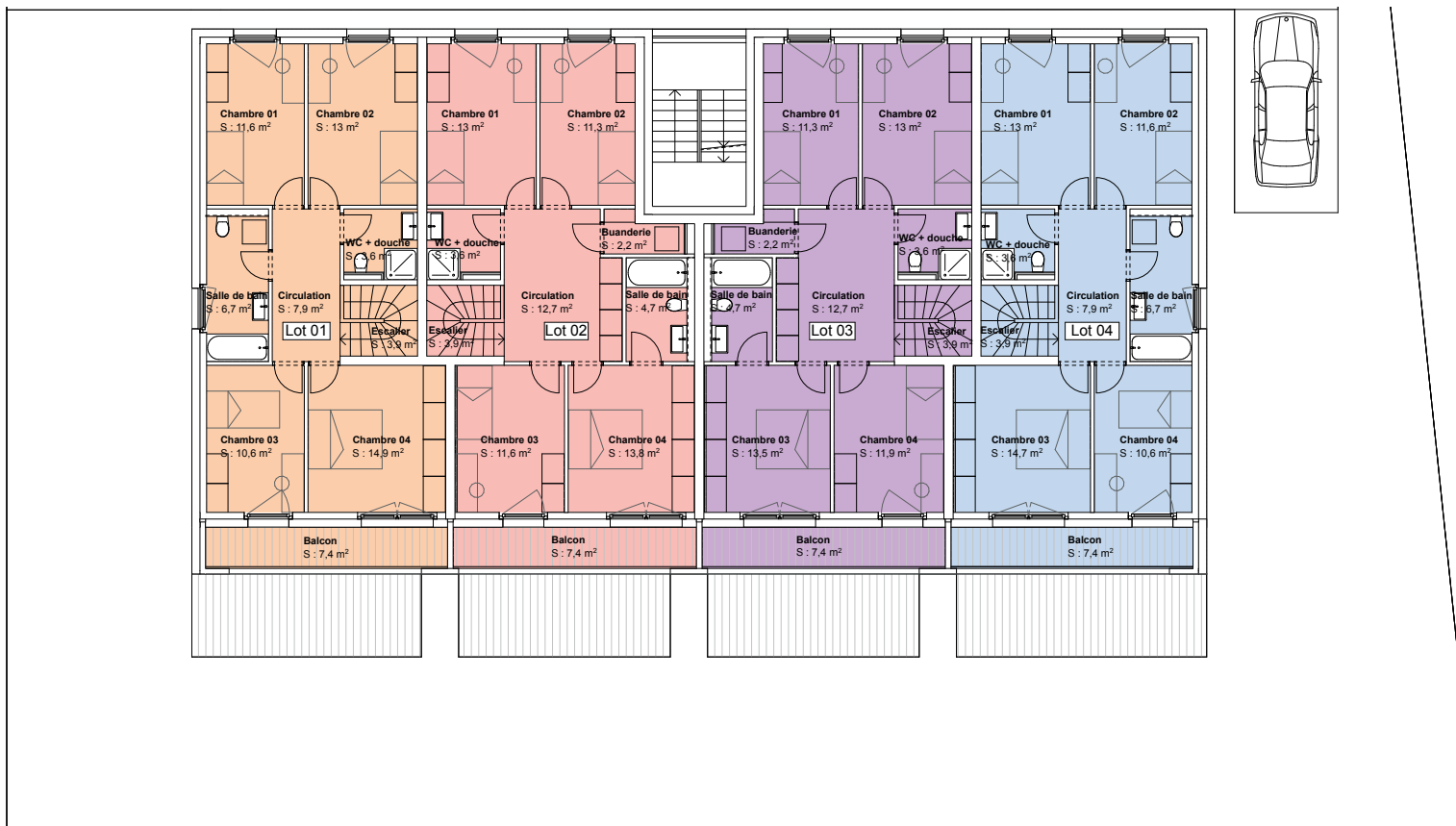


PARKING



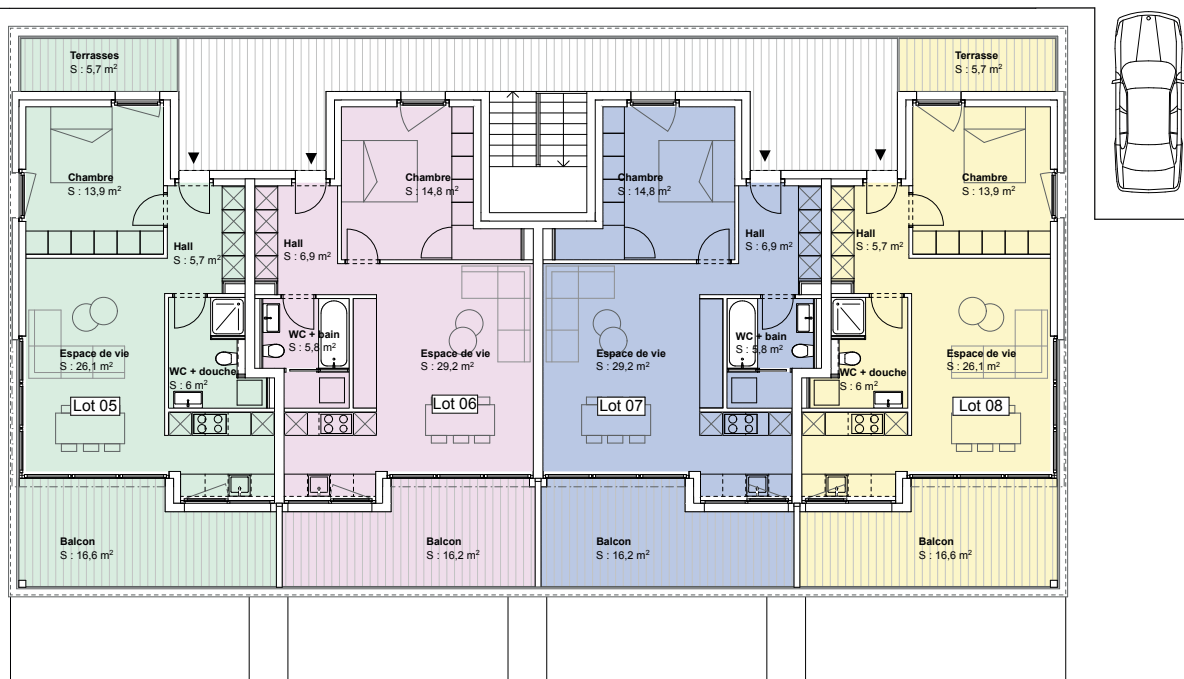
| Lot | Nombre de pièces | Orientation | Surface habitable    | Surface Balcon      | Surface terrasse    | Jardin               | Surface de vente     |
|-----|------------------|-------------|----------------------|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| 01  | 5.5              | S           | 136.1 m <sup>2</sup> | 7.40 m <sup>2</sup> | 20.9 m <sup>2</sup> | 162.9 m <sup>2</sup> | 166.5 m <sup>2</sup> |
| 02  | 5.5              | S           | 146.2 m <sup>2</sup> | 7.40 m <sup>2</sup> | 19.6 m <sup>2</sup> | 46.8 m <sup>2</sup>  | 164.4 m <sup>2</sup> |
| 03  | 5.5              | S           | 146 m <sup>2</sup>   | 7.40 m <sup>2</sup> | 19.6 m <sup>2</sup> | 46.9 m <sup>2</sup>  | 164.2 m <sup>2</sup> |
| 04  | 5.5              | S           | 136.1 m <sup>2</sup> | 7.40 m <sup>2</sup> | 20.7 m <sup>2</sup> | 165.2 m <sup>2</sup> | 166.7 m <sup>2</sup> |

REZ-DE-CHAUSSÉE



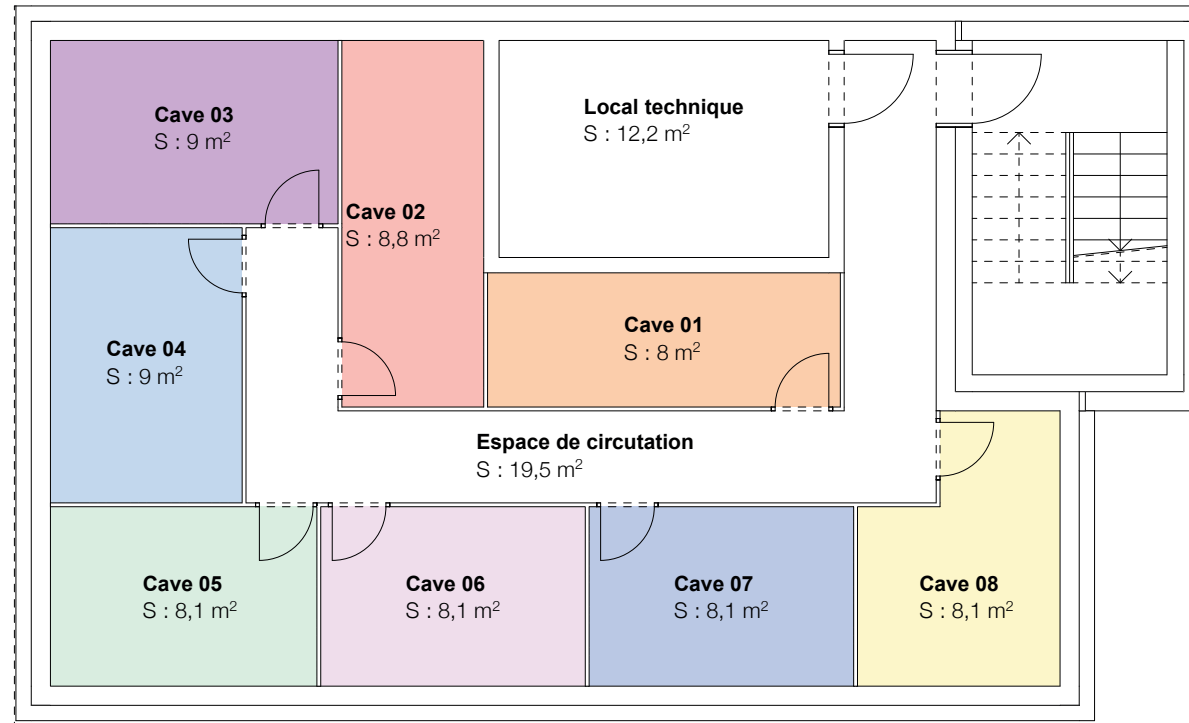
| Lot | Nombre de pièces | Orientation | Surface habitable | Surface Balcon | Surface terrasse | Jardin   | Surface de vente |
|-----|------------------|-------------|-------------------|----------------|------------------|----------|------------------|
| 01  | 5.5              | S           | 136.1 m²          | 7.40 m²        | 20.9 m²          | 162.9 m² | 166.5 m²         |
| 02  | 5.5              | S           | 146.2 m²          | 7.40 m²        | 19.6 m²          | 46.8 m²  | 164.4 m²         |
| 03  | 5.5              | S           | 146 m²            | 7.40 m²        | 19.6 m²          | 46.9 m²  | 164.2 m²         |
| 04  | 5.5              | S           | 136.1 m²          | 7.40 m²        | 20.7 m²          | 165.2 m² | 166.7 m²         |

1ER ÉTAGE



| Lot | Nombre de pièces | Orientation | Surface habitable   | Surface Balcon      | Surface de vente    |
|-----|------------------|-------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 05  | 2.5              | S           | 52.9 m <sup>2</sup> | 22.3 m <sup>2</sup> | 64 m <sup>2</sup>   |
| 06  | 2.5              | S           | 58 m <sup>2</sup>   | 16.2 m <sup>2</sup> | 66.1 m <sup>2</sup> |
| 07  | 2.5              | S           | 58.1 m <sup>2</sup> | 16.2 m <sup>2</sup> | 66.2 m <sup>2</sup> |
| 08  | 2.5              | S           | 52.9 m <sup>2</sup> | 22.3 m <sup>2</sup> | 64 m <sup>2</sup>   |

2ÈME ÉTAGE



SOUS-SOL

# Résidence Rossi

Cottens

| Réf. Internet                          | Lot | Parking | Nbre de pièces | Orientation | Surface habitables | Surface balcon | Terrasse | Jardin    | Surface de vente* | Prix de vente |
|----------------------------------------|-----|---------|----------------|-------------|--------------------|----------------|----------|-----------|-------------------|---------------|
| <b>Rez-de-chaussée &amp; 1er étage</b> |     |         |                |             |                    |                |          |           |                   |               |
| 049575                                 | 01  | 2       | 5 1/2 pces     | S           | 136.05 m²          | 7.4 m²         | 20.90 m² | 162.90 m² | 166.49 m²         | CHF 960'000   |
| 049576                                 | 02  | 2       | 5 1/2 pces     | S           | 146.18 m²          | 7.4 m²         | 19.60 m² | 46.80 m²  | 164.36 m²         | CHF 960'000   |
| 049577                                 | 03  | 2       | 5 1/2 pces     | S           | 146.01 m²          | 7.4 m²         | 19.60 m² | 46.90 m²  | 149.86 m²         | CHF 960'000   |
| 049578                                 | 04  | 2       | 5 1/2 pces     | S           | 132.11 m²          | 6.86 m²        | 8.12 m²  | 165.20 m² | 139.60 m²         | CHF 960'000   |
| <b>2ème étage</b>                      |     |         |                |             |                    |                |          |           |                   |               |
| 049579                                 | 05  | 1       | 2 1/2 pces     | S           | 52.87 m²           | 22.3 m²        |          |           | 64.02 m²          | RESERVE       |
| 049580                                 | 06  | 1       | 2 1/2 pces     | S           | 57.98 m²           | 16.2 m²        |          |           | 66.08 m²          | CHF 460'000   |
| 049581                                 | 07  | 1       | 2 1/2 pces     | S           | 58.12 m²           | 16.2 m²        |          |           | 66.22 m²          | CHF 460'000   |
| 049582                                 | 08  | 1       | 2 1/2 pces     | S           | 52.87 m²           | 22.3 m²        |          |           | 64.02 m²          | CHF 450'000   |
| <b>Place de parc couverte</b>          |     |         |                |             |                    |                |          |           |                   | CHF 20'000    |
| <b>Place de parc extérieure</b>        |     |         |                |             |                    |                |          |           |                   | CHF 15'000    |

\* **Les surfaces de vente** sont calculées selon la méthode USPI, soit :

- les m² habitables sont calculés à l'intérieur des murs extérieurs
- les balcons pour 1/2 et les terrasses pour 1/3

Ce descriptif n'est pas contractuel. Les informations sont indicatives. Ce dossier ne peut être transmis à des tiers sans autorisation.