



10 *St. Nicolas* de Flüe





Sommaire

3 / projet

6 / situation

8 / construction

9 / plans

27 / intervenants et contact

1

Le projet

Un cadre de vie lumineux et *confortable*

Cette future réalisation se distingue par son architecture contemporaine et son cadre de vie soigné. Le projet propose des appartements en PPE déclinés en trois typologies : 2 pièces, 2.5 pièces et 4.5 pièces, répondant aux attentes aussi bien des personnes seules que des couples ou des familles.

Chaque logement a été conçu pour offrir des espaces intérieurs optimisés et lumineux, avec des finitions de qualité et une disposition fonctionnelle. La générosité des ouvertures permet à la lumière naturelle d'entrer pleinement dans les pièces à vivre, pour un confort au quotidien.

Des extérieurs pensés pour *le bien-être*

Tous les appartements bénéficient d'un balcon spacieux, idéal pour profiter d'un moment de détente en plein air ou partager un repas en extérieur. Les résidents auront également accès à un jardin commun, pensé comme un lieu de rencontre et de convivialité, parfait pour organiser des barbecues ou simplement se détendre dans un cadre verdoyant.





Le projet

Un environnement agréable et *bien équilibré*

Situé dans un quartier calme et résidentiel, le projet offre un cadre de vie serein tout en restant bien connecté aux commodités. La configuration du site et l'aménagement paysager renforcent le sentiment d'intimité et de confort.

Des services pratiques *à proximité*

Un restaurant en rez-de-chaussée complétera harmonieusement le projet. Ouvert en journée uniquement, il propose une offre de proximité pratique, tout en garantissant le calme des soirées pour les résidents.

Ce projet représente une opportunité unique de s'installer dans un environnement alliant qualité de vie, confort moderne et espaces extérieurs agréables.



Sentier du Bois-des-Morts



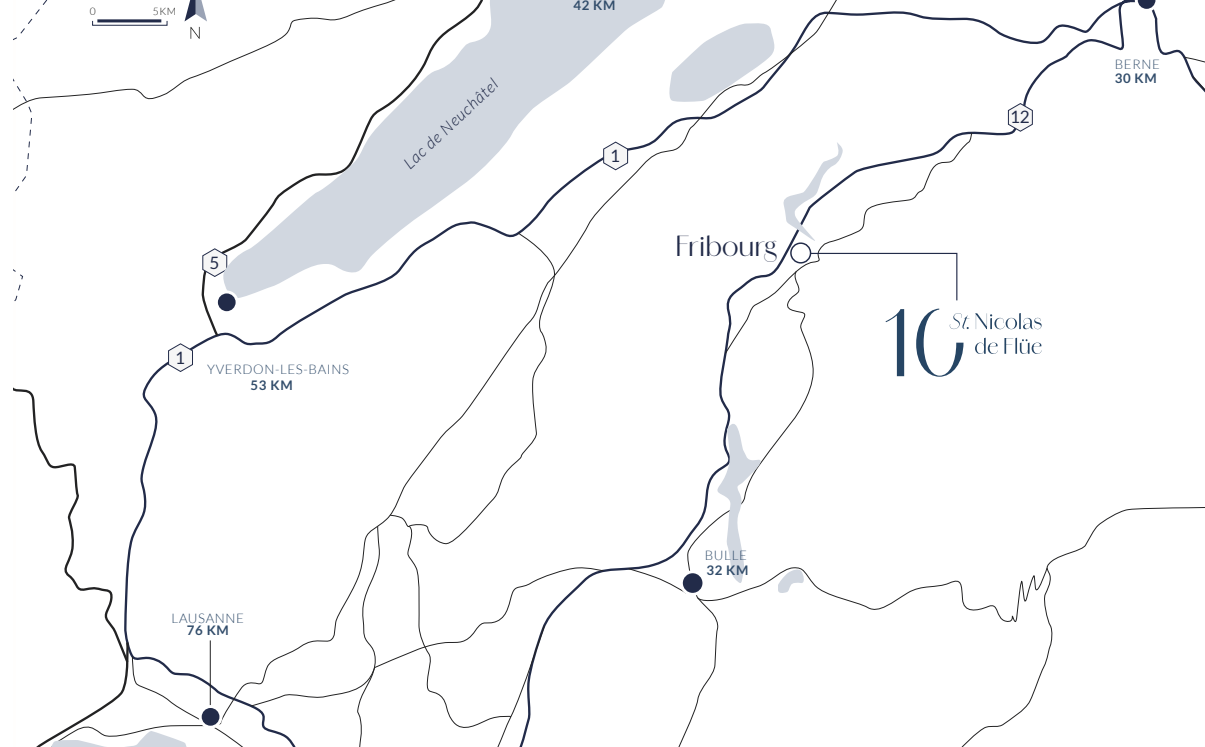


Situation

Une situation privilégiée, entre nature, éducation *et accessibilité*

Le projet prend place au n°10 de la Route Saint-Nicolas de Flüe, dans un quartier apprécié pour sa qualité de vie et sa proximité avec les commodités essentielles. À seulement quelques pas du Jardin botanique, véritable oasis de tranquillité en ville, les habitants pourront profiter d'un lieu unique de res-sourcement, idéal pour les promenades, la détente ou simplement pour s'aérer au quotidien.

Non loin de là se trouve le magnifique sentier du Bois des Mort, qui vous mènera jusqu'à la rivière de la Sarine, lieu enchanteur bordé de nature. Cet accès direct à un cadre verdoyant constitue une véritable échappée naturelle en plein cœur urbain. Une situation privilégiée, entre nature, éducation et accessibilité.



4

Situation

Un cadre de vie serein tout en restant bien connecté *aux commodités*

Le secteur se distingue également par sa proximité avec de nombreux établissements de formation. coles primaires, secondaires, collèges, université et hautes écoles sont facilement accessibles à pied, offrant un cadre idéal pour les familles, les étudiants ou les professionnels de l'enseignement.

Parfaitement connecté, le quartier bénéficie d'un accès rapide à la jonction autoroutière, permettant de rejoindre facilement les grands axes régionaux. De plus, la gare est accessible en 13 minutes en bus et 25 minutes à pied, garantissant une mobilité aisée, que ce soit pour les déplacements quotidiens ou les voyages plus lointains.

Cette situation allie parfaitement calme, verdure et centralité, offrant à ses habitants un équilibre rare entre qualité de vie et praticité urbaine.



Sentier du Bois-des-Morts



Jardin Botanique



Construction

Des standards de qualité élevés et une performance énergétique exemplaire

Le projet bénéficie d'une construction traditionnelle de haute qualité, reposant sur une structure en béton et briques, gage de durabilité, de confort et de sécurité. L'enveloppe du bâtiment est soigneusement isolée, avec une façade périphérique performante et un triple vitrage, garantissant une excellente efficacité thermique et acoustique.

Sur le plan énergétique, l'immeuble affiche des performances remarquables :

- CECB A pour la production de chaleur
- CECB B pour l'enveloppe du bâtiment

Ces résultats sont rendus possibles grâce à des installations techniques modernes et durables. Le système de chauffage repose sur une sonde géothermique,

combinée à une fonction de géocooling, permettant un rafraîchissement naturel en été. En complément, des panneaux solaires en toiture contribuent à une production d'énergie renouvelable, réduisant l'empreinte écologique du bâtiment.

Particularité notable : la construction répond à la norme SIA 181 (version accrue), garantissant une isolation phonique supérieure, tant entre les appartements qu'entre les zones communes et privées. Cette exigence supplémentaire assure un confort acoustique de haut niveau, essentiel au bien-être au quotidien.

Ce projet s'inscrit ainsi dans une démarche de construction durable et qualitative, alliant performance énergétique, confort moderne et respect des normes les plus strictes.



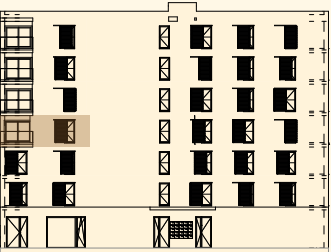
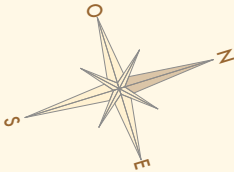
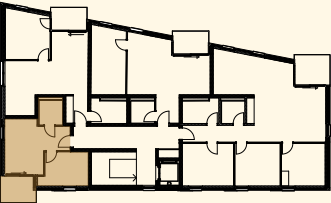
Architecture

Les plans



LOT A-01

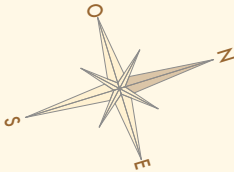
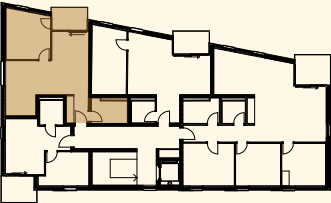
Pièces	2
Etage	3
Surface PPE *	36.25 m ²
Balcon	5.89 m ²



Surface PPE = surface habitable + 50% Balcon + 10% Cave
Surface habitable = surface balayable + murs intérieurs non porteurs

LOT A-02

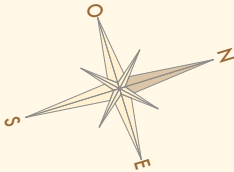
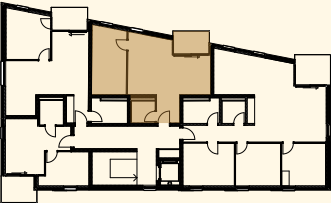
Pièces	2.5
Etage	3
Surface PPE *	56.85 m ²
Balcon	5.33 m ²



Surface PPE = surface habitable + 50% Balcon + 10% Cave
Surface habitable = surface balayable + murs intérieurs non porteurs

LOT A-03

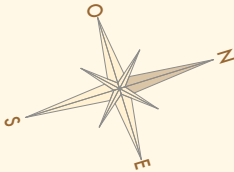
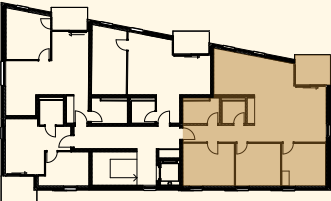
Pièces	2.5
Etage	3
Surface PPE *	53.57 m ²
Balcon	5.33 m ²



Surface PPE = surface habitable + 50% Balcon + 10% Cave
Surface habitable = surface balayable + murs intérieurs non porteurs

LOT A-04

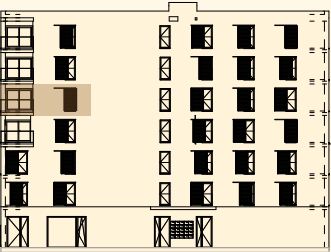
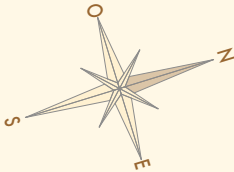
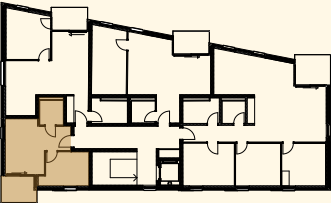
Pièces	4.5
Etage	3
Surface PPE *	107.75 m ²
Balcon	6.94 m ²



Surface PPE = surface habitable + 50% Balcon + 10% Cave
Surface habitable = surface balayable + murs intérieurs non porteurs

LOT A-11

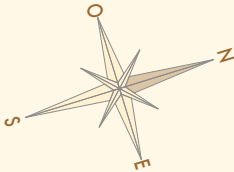
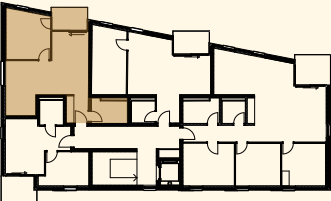
Pièces	2
Etage	4
Surface PPE *	36.32 m ²
Balcon	5.89 m ²



Surface PPE = surface habitable + 50% Balcon + 10% Cave
Surface habitable = surface balayable + murs intérieurs non porteurs

LOT A-12

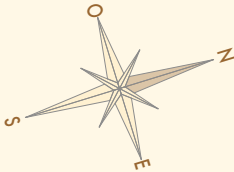
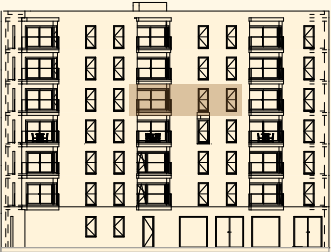
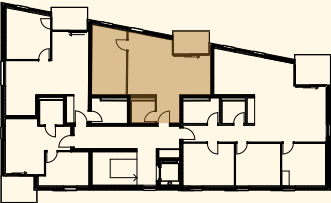
Pièces	2.5
Etage	4
Surface PPE *	56.86 m ²
Balcon	5.33 m ²



Surface PPE = surface habitable + 50% Balcon + 10% Cave
Surface habitable = surface balayable + murs intérieurs non porteurs

LOT A-13

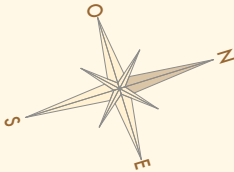
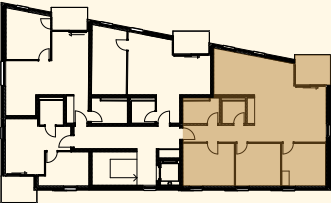
Pièces	2.5
Etage	4
Surface PPE *	53.57 m ²
Balcon	5.33 m ²



Surface PPE = surface habitable + 50% Balcon + 10% Cave
Surface habitable = surface balayable + murs intérieurs non porteurs

LOT A-14

Pièces	4.5
Etage	4
Surface PPE *	107.75 m ²
Balcon	6.94 m ²

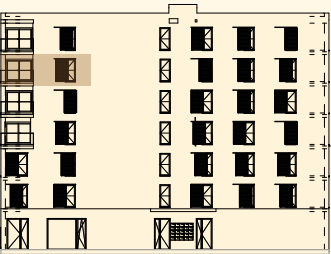
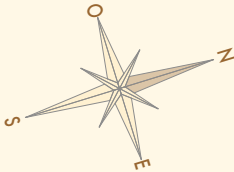
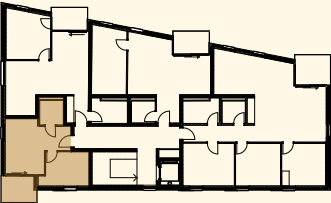


Surface PPE = surface habitable + 50% Balcon + 10% Cave
Surface habitable = surface balayable + murs intérieurs non porteurs



LOT A-21

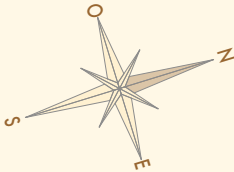
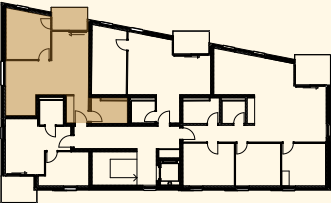
Pièces	2
Etage	5
Surface PPE *	36.30 m ²
Balcon	5.89 m ²



Surface PPE = surface habitable + 50% Balcon + 10% Cave
Surface habitable = surface balayable + murs intérieurs non porteurs

LOT A-22

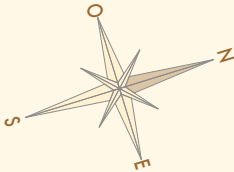
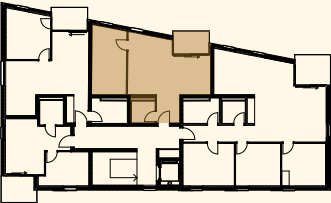
Pièces	2.5
Etage	5
Surface PPE *	56.86 m ²
Balcon	5.33 m ²



Surface PPE = surface habitable + 50% Balcon + 10% Cave
Surface habitable = surface balayable + murs intérieurs non porteurs

LOT A-23

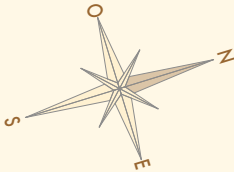
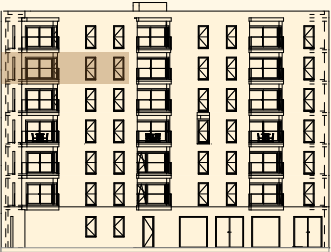
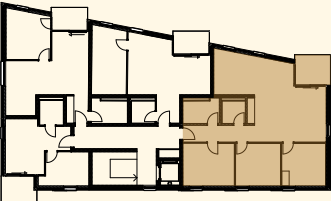
Pièces	2.5
Etage	5
Surface PPE *	53.57 m ²
Balcon	5.33 m ²



Surface PPE = surface habitable + 50% Balcon + 10% Cave
Surface habitable = surface balayable + murs intérieurs non porteurs

LOT A-24

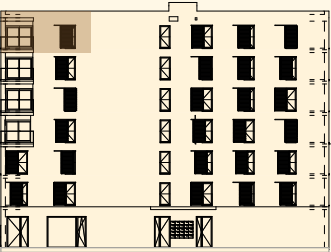
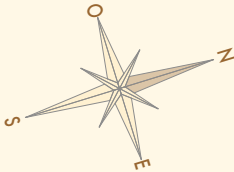
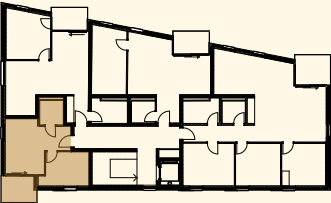
Pièces	4.5
Etage	5
Surface PPE *	107.75 m ²
Balcon	6.94 m ²



Surface PPE = surface habitable + 50% Balcon + 10% Cave
Surface habitable = surface balayable + murs intérieurs non porteurs

LOT A-31

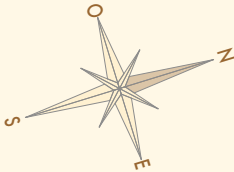
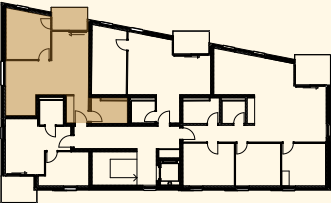
Pièces	2
Etage	6
Surface PPE *	36.37 m ²
Balcon	5.89 m ²



Surface PPE = surface habitable + 50% Balcon + 10% Cave
Surface habitable = surface balayable + murs intérieurs non porteurs

LOT A-32

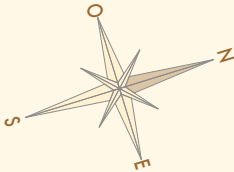
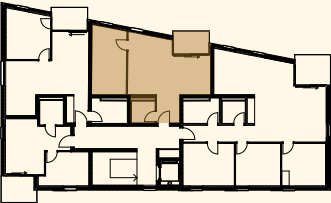
Pièces	2.5
Etage	6
Surface PPE *	56.86 m ²
Balcon	5.33 m ²



Surface PPE = surface habitable + 50% Balcon + 10% Cave
Surface habitable = surface balayable + murs intérieurs non porteurs

LOT A-33

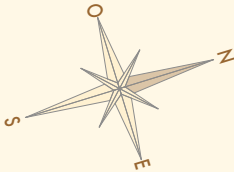
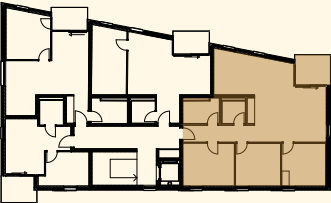
Pièces	2.5
Etage	6
Surface PPE *	53.61 m ²
Balcon	5.33 m ²



Surface PPE = surface habitable + 50% Balcon + 10% Cave
Surface habitable = surface balayable + murs intérieurs non porteurs

LOT A-34

Pièces	4.5
Etage	6
Surface PPE *	107.77 m ²
Balcon	6.94 m ²



Surface PPE = surface habitable + 50% Balcon + 10% Cave
Surface habitable = surface balayable + murs intérieurs non porteurs



Architecture et entreprise générale

Maximilian Réalisations

I M M O B I L I E R

Un projet porté par l'expérience et la passion

La société Maximilian Réalisations Sàrl, active dans l'architecture et l'entreprise générale, est le fruit de la collaboration entre Olivier Menoud www.progecom.ch et Christophe Repond www.cr-tech.ch, deux professionnels ayant réuni leurs compétences complémentaires. Forts de plus de 30 ans d'expérience cumulée dans le domaine de l'immobilier, ils mettent leur savoir-faire au service de projets durables, esthétiques et bien pensés, avec une attention particulière portée à la qualité de construction et au confort des futurs habitants.

Maximilian Réalisations Sàrl

 Rte de la Pâla 137a
1630 Bulle

 026 475 13 63

 www.maximilian-realizations.ch

Architecture

atelier 

Atelier PHI

Atelier PHI – Architecture & Urbanisme

Atelier PHI est un bureau d'architecture composé d'un architecte et de trois dessinateurs à temps partiel. Il est dirigé par Jacques Kolly, architecte bénéficiant de plus de 30 ans d'expérience dans des domaines variés, allant des études de faisabilité aux projets d'envergure tels que des quartiers de logements, centres commerciaux ou bâtiments industriels.

Son expertise s'étend également aux plans d'aménagement de détail ainsi qu'aux concours d'architecture, auxquels il a régulièrement participé au sein de grands bureaux d'architecture.

Parallèlement à son activité de projet, Jacques Kolly intervient en tant que consultant pour des cabinets d'avocats et des régies immobilières dans le cadre de procédures de permis de construire ou d'oppositions.



Vente et *conseils*

L'équipe Progecom SA à votre écoute

Un accompagnement expérimenté et personnalisé

Olivier Menoud est actif depuis plus de 20 ans dans le pilotage et la vente de promotions immobilières. Son expertise s'étend de la commercialisation à l'accompagnement financier, afin de vous conseiller au mieux dans toutes les étapes de votre projet : achat, financement et suivi personnalisé.



Progecom SA

📍 Rte de la Pâla 137a
1630 Bulle

☎ 026 400 03 06

📧 olivier.menoud@progecom.ch
www.progecom.ch

Document et images non contractuels

Graphisme: www.atelier-vert-pomme.com

10 *St. Nicolas* de Flüe