Thomas
régie foncière

UNE VILLA CONTEMPORAINE AVEC PLUS DE 420 M² DE JARDIN !



ADRESSE
Route des Bains 3, 1753
Matran

CATÉGORIE D'OBJET
Maison contiguë

PRIX DE VENTE
CHF 1'315'000.–

DISPONIBLE DÈS
Sur demande

SURFACE HABITABLE NETTE
152 m²

PIÈCE(S)
4.5

NO DE RÉFÉRENCE
lot 1

Extrait de 03.11.2026

Thomas
régie foncière

Table des matières

À propos de la commune 03
Situation du bien 04
Infrastructures 05
Description 07
Description détaillée 09
Photos 10
Documents 20
Calcul du taux d'endettement 24
Contact 25

Vous souhaitez vendre votre bien immobilier et maximiser vos chances de succès tout en simplifiant les démarches ?

Notre équipe est à vos côtés pour vous accompagner à chaque étape de votre projet de vente.

Pourquoi nous choisir pour vendre votre bien ?

- Estimation précise et gratuite : Une évaluation réaliste de la valeur de votre bien grâce à notre connaissance approfondie du marché.
- Visibilité maximale : Nous valorisons votre bien grâce à des stratégies de marketing modernes, incluant la photographie professionnelle, les visites virtuelles et une diffusion sur les meilleures plateformes immobilières.
- Accompagnement personnalisé : De la mise en vente à la signature finale, nous gérons chaque étape avec professionnalisme et transparence.

Nos engagements :

- Rapidité : Nous travaillons pour vous garantir une vente dans les meilleurs délais.
- Transparence et confiance : Nous travaillons en toute transparence pour établir une relation durable et basée sur la confiance avec nos clients.
- Sécurité : Nous vérifions la solvabilité des acheteurs et vous aidons dans les démarches administratives.

Thomas Régie Foncière SA · Route de Genève 4 · 1033 Cheseaux-sur-Lausanne · +41217065454 · vente@thomas-regiefonciere.ch · www.thomas-regiefonciere.ch/

Thomas
régie foncière

À propos de la commune Matran, entre nature et vie urbaine

Un emplacement privilégié aux portes de Fribourg

Située à quelques minutes de Fribourg, au cœur du district de la Sarine, la commune de Matran séduit par son caractère villageois, son environnement verdoyant et sa situation géographique particulièrement avantageuse.

À la fois paisible et dynamique, Matran offre un cadre de vie recherché, où la tranquillité d'un environnement résidentiel se conjugue harmonieusement avec la proximité des infrastructures urbaines. Une situation idéale pour les familles comme pour les personnes souhaitant profiter d'un quotidien agréable, sans renoncer à la facilité des déplacements.

Une excellente accessibilité

Matran bénéficie d'une situation stratégique, à proximité de la jonction autoroutière de l'A12, facilitant les déplacements vers Fribourg, Bulle, Berne et Lausanne.

La commune est également desservie par la ligne de bus 11 des Transports publics fribourgeois, assurant notamment la liaison avec Fribourg. La nouvelle halte ferroviaire d'Avry-Matran complète cette offre et permet de rejoindre le réseau ferroviaire régional.

Des infrastructures adaptées à la vie de famille

La commune dispose d'une école primaire et de structures d'accueil pour les enfants, notamment une crèche et un accueil extrascolaire. Les élèves poursuivent ensuite leur scolarité au Cycle d'orientation de Sarine-Ouest, situé à Avry.

Cette offre scolaire et parascolaire constitue un atout appréciable pour les familles désireuses de s'établir durablement dans la région.

Commerces et services à proximité

Pour les achats du quotidien, Matran bénéficie d'une offre commerciale variée, notamment grâce au centre commercial Matran Centre.

À quelques minutes, Avry Centre propose également de nombreuses enseignes, commerces spécialisés, restaurants et services. La proximité de Fribourg permet de compléter cette offre avec un large choix d'établissements, d'infrastructures de santé et d'activités culturelles.

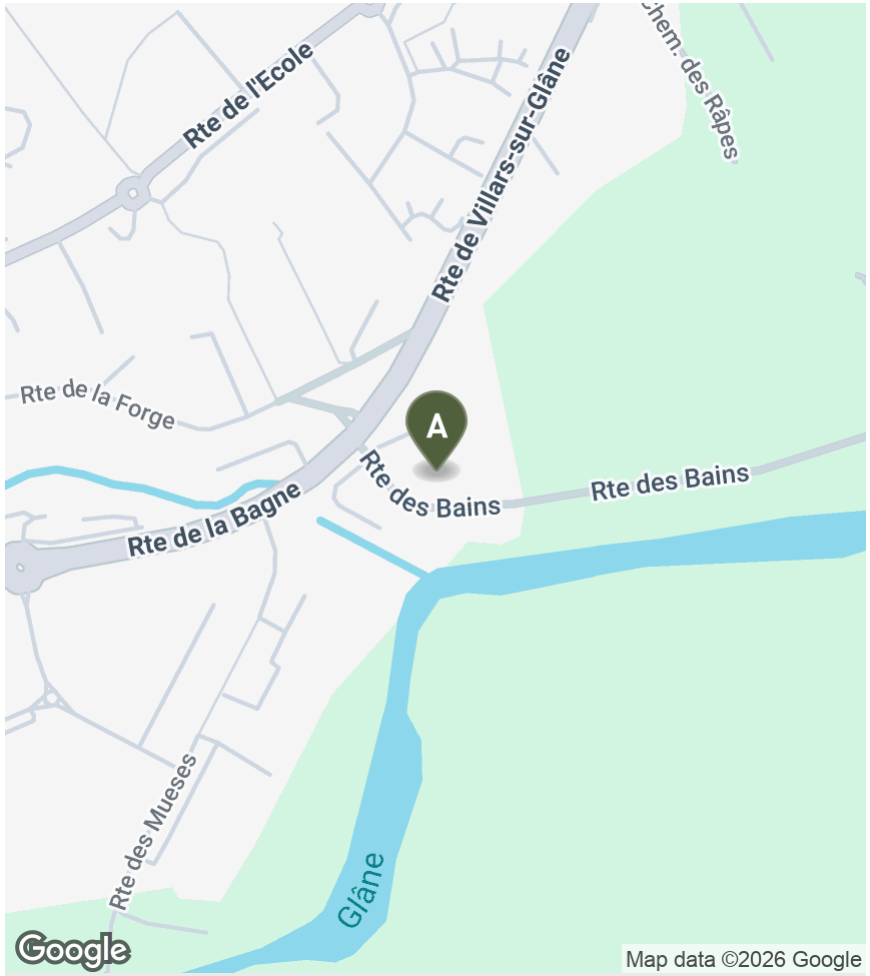
Matran réunit ainsi les qualités essentielles d'un lieu de résidence : un environnement accueillant, des infrastructures de proximité et un accès facilité aux principaux centres d'activités de la région.

Un équilibre idéal entre tranquillité, nature et proximité urbaine.

Thomas Régie Foncière SA · Route de Genève 4 · 1033 Cheseaux-sur-Lausanne · +41217065454 · vente@thomas-regiefonciere.ch · www.thomas-regiefonciere.ch/

Thomas
régie foncière

Situation géographique

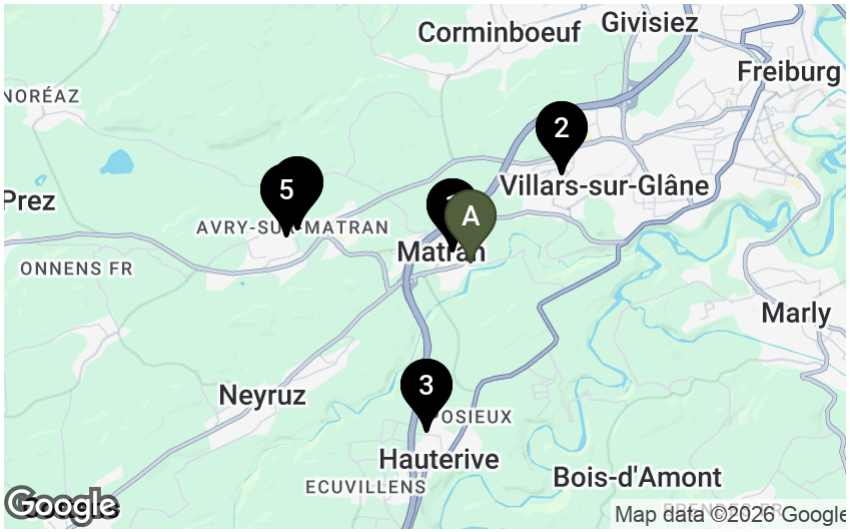


ADRESSE
Route des Bains 3, 1753 Matran

Thomas Régie Foncière SA · Route de Genève 4 · 1033 Cheseaux-sur-Lausanne · +41217065454 · vente@thomas-regiefonciere.ch · www.thomas-regiefonciere.ch/

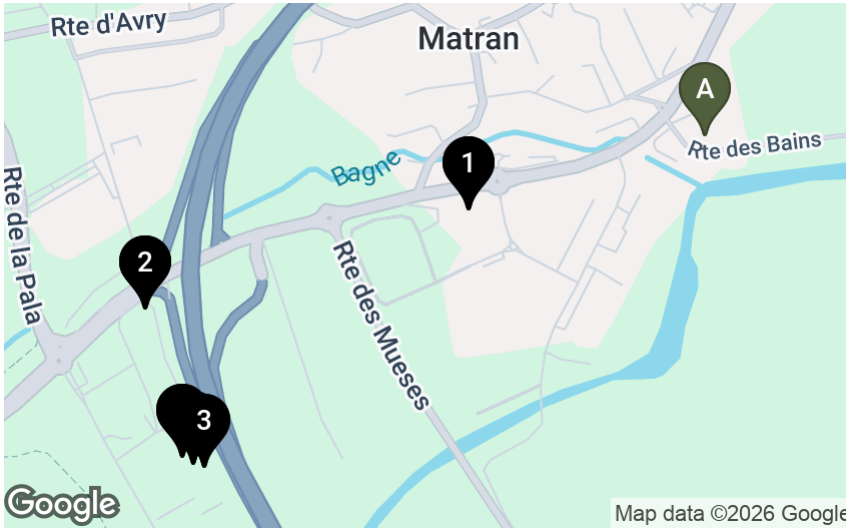
Thomas
régie foncière

Infrastructures



Écoles et institutions

1	**École primaire de Matran**	277 m	8’	4’	2’
2	**Ecole primaire des Rochettes**	1.7 km	37’	15’	5’
3	**Primaire**	2.3 km	48’	19’	6’
4	**Ancienne école primaire | Bâtiment 68**	2.3 km	42’	17’	5’
5	**École primaire d'Avry**	2.4 km	46’	19’	6’



Commerces

1	**Lidl Suisse**	403 m	6’	3’	1’
2	**Matran Centre**	957 m	22’	9’	4’
3	**OTTO'S Matran**	979 m	23’	8’	3’
4	**Champs Fleuris Matran**	992 m	23’	9’	4’
5	**Denner Discount**	1 km	23’	9’	4’

Thomas Régie Foncière SA · Route de Genève 4 · 1033 Cheseaux-sur-Lausanne · +41217065454 · vente@thomas-regiefonciere.ch · www.thomas-regiefonciere.ch/

Thomas
régie foncière



Transports publics

1	**Matran , École**	344 m	7’	3’	2’
2	**Matran , École**	344 m	7’	3’	2’
3	**Matran, Champ Riond**	529 m	9’	3’	1’
4	**Matran, Champ Riond**	559 m	9’	3’	1’
5	**Matran, Village**	567 m	11’	6’	2’

Thomas Régie Foncière SA · Route de Genève 4 · 1033 Cheseaux-sur-Lausanne · +41217065454 · vente@thomas-regiefonciere.ch · www.thomas-regiefonciere.ch/

Thomas
régie foncière

Description

Un cadre de vie privilégié aux portes de Fribourg

Située à la Route des Bains 3, sur la commune de Matran, cette nouvelle promotion immobilière propose un ensemble résidentiel de six villas contiguës de 4,5 pièces, alliant architecture contemporaine, confort et qualité de vie.

Implanté dans un quartier résidentiel calme, sur une parcelle plane et bénéficiant de peu de vis-à-vis, le projet offre un environnement particulièrement agréable, à proximité immédiate de Fribourg et des principales commodités de la région.

Conçues pour répondre aux attentes de la vie familiale, les villas se développent sur deux niveaux habitables, complétés par un sous-sol. Chacune dispose d'une surface habitable d'environ 144 m², avec une distribution intérieure fonctionnelle, des espaces de vie généreux et une belle ouverture sur l'extérieur.

Avec seulement six habitations, cette promotion à taille humaine offre un équilibre entre tranquillité, intimité et proximité urbaine, dans un cadre propice à une qualité de vie durable.

Des villas contemporaines pensées pour votre confort

Des espaces généreux, lumineux et adaptés à la vie de famille

Bien que réunies au sein d'un ensemble architectural harmonieux, **chaque villa constitue une habitation entièrement indépendante**, disposant de ses propres accès, installations et équipements techniques. Cette conception permet à chaque propriétaire de profiter pleinement de son habitation, avec un fonctionnement autonome et une véritable intimité au quotidien.

Réparties sur deux niveaux habitables et un sous-sol partiel, les villas proposent chacune une surface habitable de 143,55 m², à laquelle s'ajoutent des espaces complémentaires particulièrement appréciables.

Un rez-de-chaussée ouvert sur le jardin

Le rez-de-chaussée accueille les espaces de vie dans une configuration ouverte et conviviale. Le séjour, la salle à manger et la cuisine forment un ensemble généreux d'environ 58 m², offrant de nombreuses possibilités d'aménagement.

Depuis la pièce de vie, la terrasse d'environ 27 m² et le jardin privatif deviennent de véritables prolongements de l'habitation, invitant à profiter pleinement des beaux jours.

Un étage dédié à l'intimité

À l'étage, l'espace nuit se compose de trois chambres aux dimensions confortables, dont une chambre principale d'environ 23 m². Deux salles d'eau complètent ce niveau, permettant de répondre aux besoins d'une famille tout en préservant le confort et l'intimité de chacun.

Un sous-sol avec un véritable espace supplémentaire

L'un des principaux atouts de ces villas réside dans leur sous-sol, qui accueille notamment un espace disponible d'environ 22 m² bénéficiant d'une fenêtre et donc d'un apport de lumière naturelle.

Thomas Régie Foncière SA · Route de Genève 4 · 1033 Cheseaux-sur-Lausanne · +41217065454 · vente@thomas-regiefonciere.ch · www.thomas-regiefonciere.ch/

Thomas
régie foncière

Cette surface complémentaire offre une grande liberté d'utilisation : bureau pour le télétravail, salle de jeux, espace de loisirs, atelier créatif ou pièce de détente. Elle permet d'adapter l'habitation à l'évolution des besoins de ses occupants, sans empiéter sur les pièces de vie principales.

Des équipements modernes et économes en énergie

Chaque villa bénéficie de ses propres installations techniques, notamment d'une **pompe à chaleur air/eau individuelle**, assurant la production de chaleur de manière efficace.

Des **panneaux photovoltaïques** viennent compléter les équipements énergétiques, permettant de produire une partie de l'électricité à partir de l'énergie solaire.

Ces installations s'inscrivent dans une conception privilégiant l'autonomie de chaque habitation, le confort thermique et une utilisation rationnelle de l'énergie.

Des espaces extérieurs pour chaque villa

Chaque habitation bénéficie d'une terrasse privative et d'un jardin à usage exclusif, offrant un cadre agréable pour les repas en plein air, les moments de détente ou les activités familiales.

Les jardins présentent des superficies variées, d'environ 45 à 422 m², permettant à chacun de choisir un espace extérieur correspondant à ses envies et à son mode de vie.

Chaque villa dispose également d'une place de stationnement extérieure dont le prix est de CHF 30'000.-.

Commercialisation et calendrier prévisionnel

Le projet est actuellement en cours de procédure d'autorisation de construire. L'obtention du permis est espérée d'ici à la fin de l'année 2026, ce qui permettrait d'envisager un démarrage des travaux au printemps 2027, sous réserve de l'avancement des démarches administratives.

La commercialisation est d'ores et déjà ouverte !

Les personnes intéressées ont la possibilité de réserver dès maintenant la villa de leur choix au moyen d'un contrat de réservation, sans attendre la délivrance du permis de construire.

Nous nous tenons volontiers à votre disposition pour vous présenter le projet, vous transmettre la documentation complète et vous accompagner dans les démarches de réservation.

Thomas Régie Foncière SA · Route de Genève 4 · 1033 Cheseaux-sur-Lausanne · +41217065454 · vente@thomas-regiefonciere.ch · www.thomas-regiefonciere.ch/

Thomas
régie foncière

Description détaillée

À propos

No de référence	lot 1
Disponible dès	Sur demande
Etage	Rez
Pièce(s)	4.5
Salle(s) de bain	2
Nombre de WC séparés	1
Etat actuel	Nouvelle construction
Production de chaleur	Chauffage par pompe à chaleur
Distribution de chaleur	Chauffage au sol

Offre

Prix de vente	CHF 1'315'000.–

Offres complémentaires

1 x Place(s) de parc extérieure(s)
CHF 30'000.–

Surface

Surface habitable nette	152 m^2
Surface utile	227 m^2
Surface terrasse	26 m^2
Surface jardin	422 m^2

Fonctionnalités

- Accessible aux fauteuils roulants
- Adapté aux familles
- Animaux domestiques admis
- Balcon / terrasse
- Calme
- Câblage multimédia
- Ensoleillé(e)
- Nouvelle construction
- Parking
- Rez-de-chaussée

Thomas Régie Foncière SA · Route de Genève 4 · 1033 Cheseaux-sur-Lausanne · +41217065454 · vente@thomas-regiefonciere.ch · www.thomas-regiefonciere.ch/

Thomas
régie foncière

Photos



Thomas Régie Foncière SA · Route de Genève 4 · 1033 Cheseaux-sur-Lausanne · +41217065454 · vente@thomas-regiefonciere.ch · www.thomas-regiefonciere.ch/



Thomas Régie Foncière SA · Route de Genève 4 · 1033 Cheseaux-sur-Lausanne · +41217065454 · vente@thomas-regiefonciere.ch · www.thomas-regiefonciere.ch/



Thomas Régie Foncière SA · Route de Genève 4 · 1033 Cheseaux-sur-Lausanne · +41217065454 · vente@thomas-regiefonciere.ch · www.thomas-regiefonciere.ch/



Thomas Régie Foncière SA · Route de Genève 4 · 1033 Cheseaux-sur-Lausanne · +41217065454 · vente@thomas-regiefonciere.ch · www.thomas-regiefonciere.ch/



Thomas Régie Foncière SA · Route de Genève 4 · 1033 Cheseaux-sur-Lausanne · +41217065454 · vente@thomas-regiefonciere.ch · www.thomas-regiefonciere.ch/



Thomas Régie Foncière SA · Route de Genève 4 · 1033 Cheseaux-sur-Lausanne · +41217065454 · vente@thomas-regiefonciere.ch · www.thomas-regiefonciere.ch/



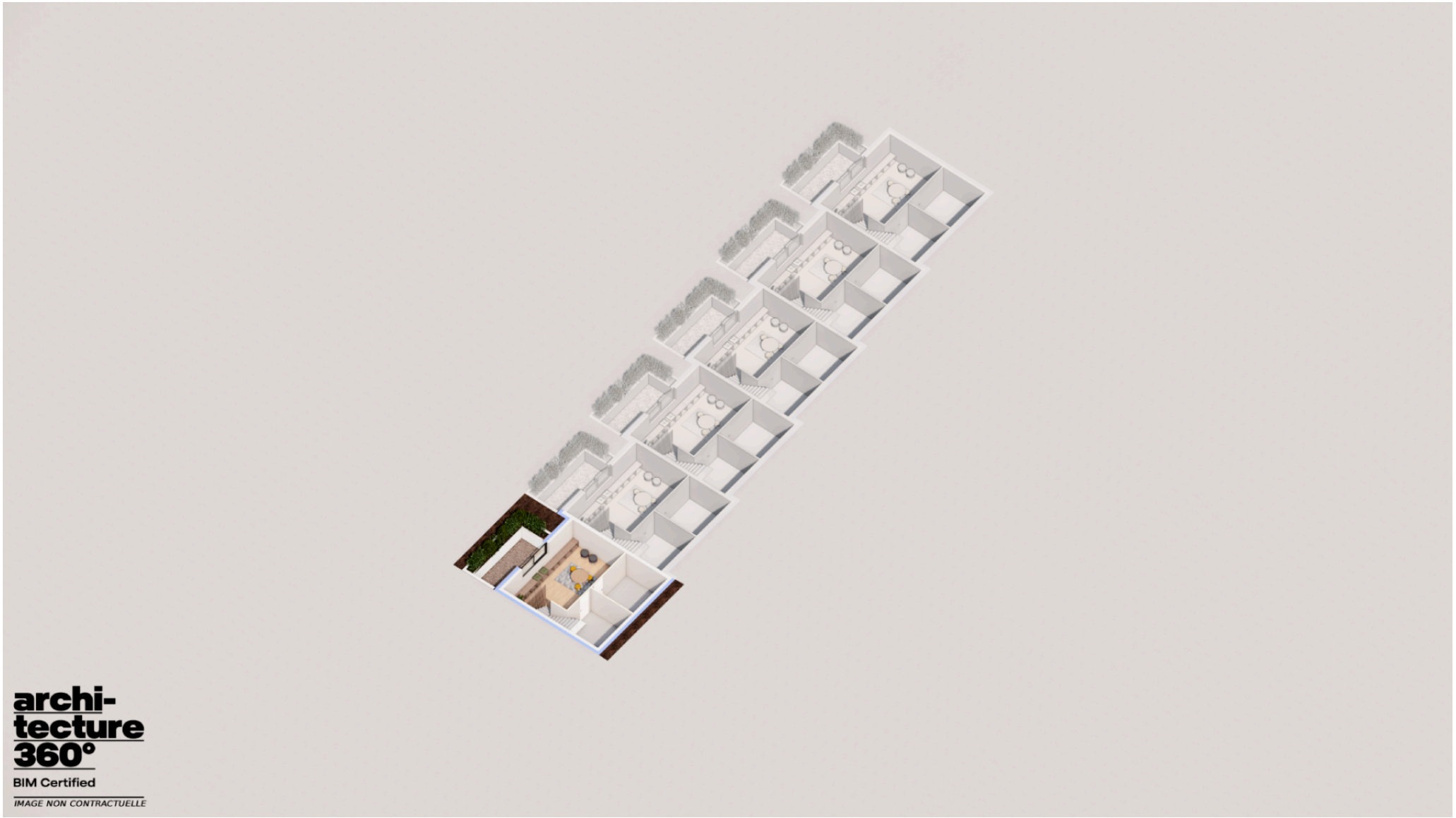
Thomas Régie Foncière SA · Route de Genève 4 · 1033 Cheseaux-sur-Lausanne · +41217065454 · vente@thomas-regiefonciere.ch · www.thomas-regiefonciere.ch/



Thomas Régie Foncière SA · Route de Genève 4 · 1033 Cheseaux-sur-Lausanne · +41217065454 · vente@thomas-regiefonciere.ch · www.thomas-regiefonciere.ch/



Thomas Régie Foncière SA · Route de Genève 4 · 1033 Cheseaux-sur-Lausanne · +41217065454 · vente@thomas-regiefonciere.ch · www.thomas-regiefonciere.ch/



Thomas Régie Foncière SA · Route de Genève 4 · 1033 Cheseaux-sur-Lausanne · +41217065454 · vente@thomas-regiefonciere.ch · www.thomas-regiefonciere.ch/

Thomas
régie foncière

Plan de situation



N

Habitation individuelle groupée de 6 logements
Route des bains 3, 1753 Matran

Maître de l'Ouvrage:
THOMAS PROMOTION SA
Route de Genève 4, 1033 Cheseaux-sur-Lausanne

PLAN DE SITUATION

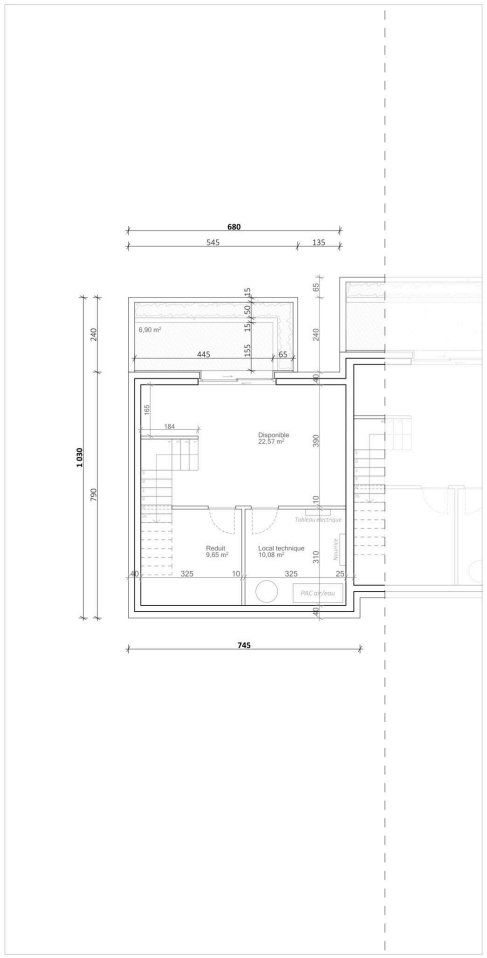
Format : A3	Echelle : 1:200
N°P : DV- 01	Dess : JR
Date : 16.10.2026	N° Affaire : 184_MATR- DOSSIER VENTE

architecture 360° BIM Certified

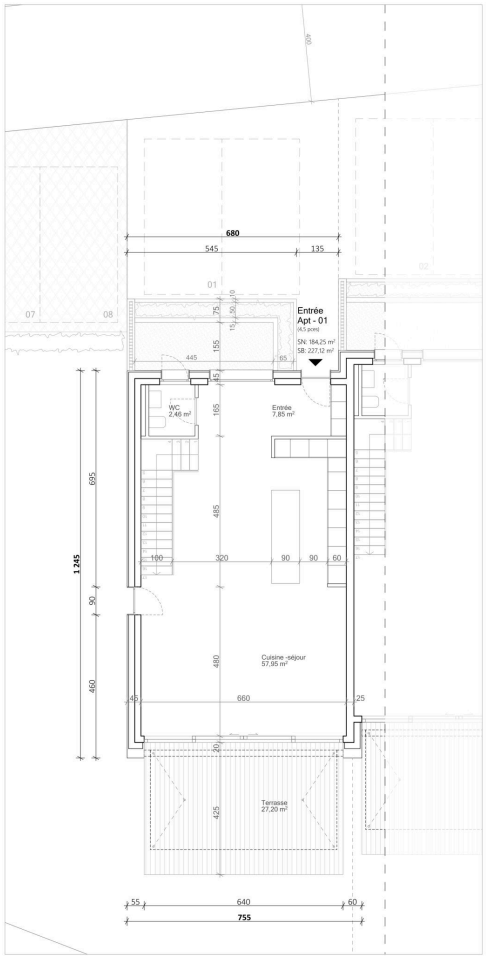
Av. du Midi 37
1700 Fribourg - CH
T +41 26 322 0 360
info@architecture360.ch
www.architecture360.ch

Thomas
régie foncière

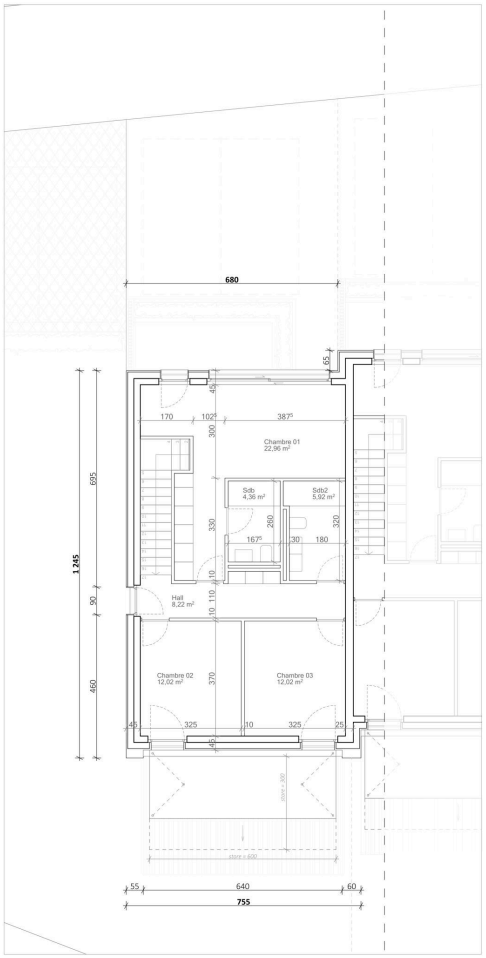
Plans lot 1



SOUS-SOL



REZ-DE-CHAUSSEE



ETAGE 01

N

Habitation individuelle groupée de 6 logements
Route des bains 3, 1753 Matran

Maître de l'Ouvrage:
THOMAS PROMOTION SA
Route de Genève 4, 1033 Cheseaux-sur-Laussane

PLANS LOT 1

Format : A3	Echelle : 1:125
N°P : DV- 06	Dess : JR
Date : 16.10.2026	N° Affaire : 184_MATR- DOSSIER VENTE

architecture 360° BIM Certified

Documents

Axonométries



SOUS-SOL



REZ-DE-CHAUSSEE



ETAGE 01

N

Habitation individuelle groupée de 6 logements
Route des bains 3, 1753 Matran

Maître de l'Ouvrage:
THOMAS PROMOTION SA
Route de Genève 4, 1033 Cheseaux-sur-Laussane

AXONOMETRIES

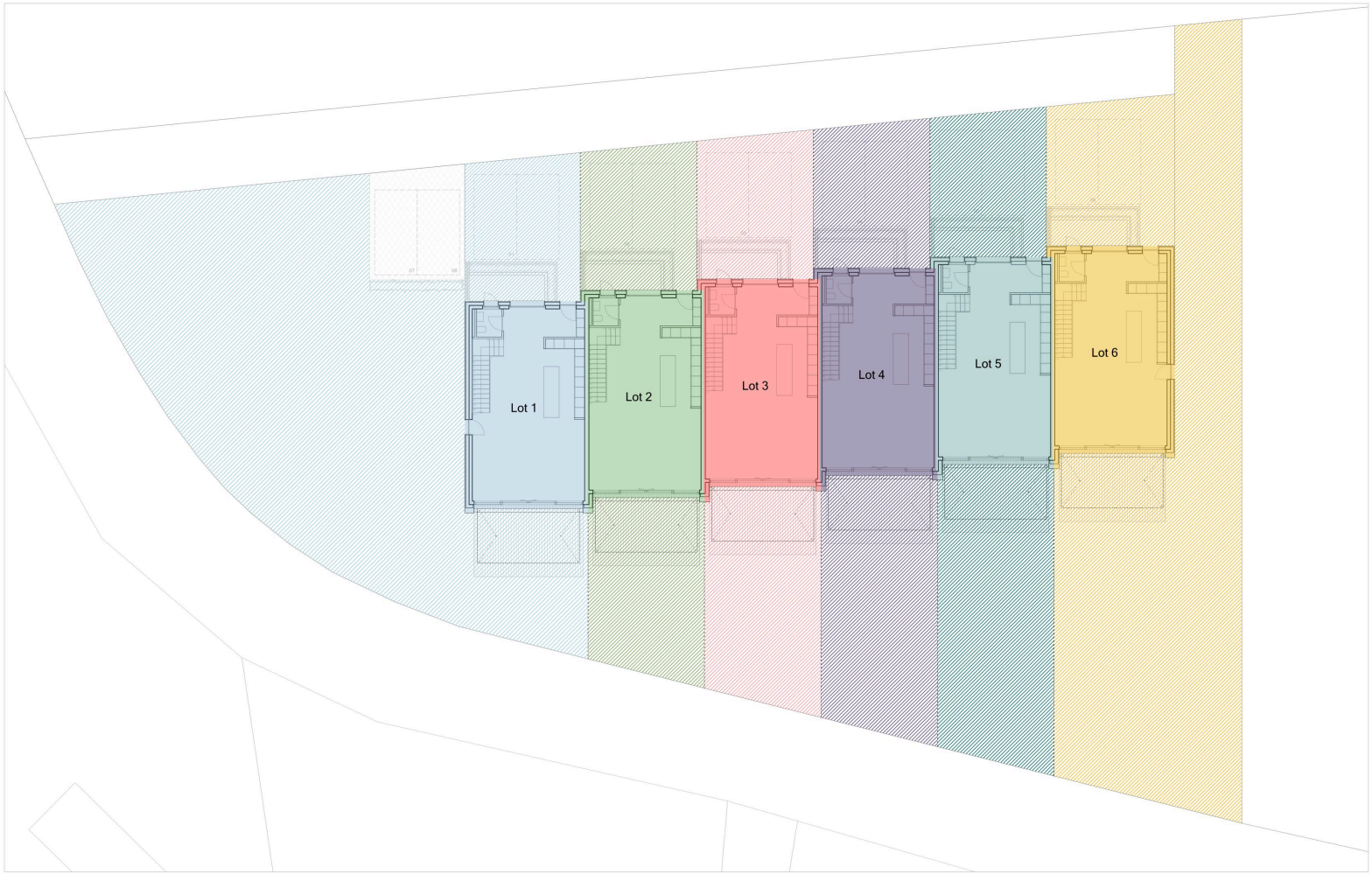
Format : A3	Echelle :
N°P : DV- 09	Dess : JR
Date : 16.10.2026	N° Affaire : 184_MATR- DOSSIER VENTE

architecture 360° BIM Certified

Av. du Midi 37
1700 Fribourg - CH
T +41 26 322 13 360
info@architecture360.ch
www.architecture360.ch

Thomas
régie foncière

Plan des lots



Lot 1 - Logement 4,5 pièces

Surface habitable: 143,55 m²
Surface terrasse (33%): 8,97 m²

Surface PPE: 152,52 m²

Lot 2-5 - Logement 4,5 pièces

Surface habitable: 143,55 m²
Surface terrasse (33%): 8,76 m²

Surface PPE: 152,31 m²

Lot 6 - Logement 4,5 pièces

Surface habitable: 143,55 m²
Surface terrasse (33%): 8,76 m²

Surface PPE: 152,31 m²

N

Habitation individuelle groupée de 6 logements
Route des bains 3, 1753 Matran

Maître de l'Ouvrage:
THOMAS PROMOTION SA
Route de Genève 4, 1033 Cheseaux-sur-Laussane

PLAN LOTS

Format : A3	Echelle : 1:200
N°P : DV- 05	Dess : JR
Date : 16.10.2026	N° Affaire : 184_MATR- DOSSIER VENTE

architecture 360° BIM Certified

Av. du Midi 37
1700 Fribourg - CH
T +41 26 322 0 360
info@architecture360.ch
www.architecture360.ch

Thomas
régie foncière

Calcul du taux d'endettement

Exemple de financement

Calculation	CHF	CHF / Mois	CHF / Année	%	
Prix d'achat	**1'315'000.–**			**100.00%**	Prix d'achat effectif payé, hors coûts de transactions tels que taxes ou frais.
Apport extérieur	**1'052'000.–**			**80.00%**	Le ratio prêt/valeur ne doit pas dépasser 80 % du prix d'achat.
1re hypothèque	876'667.–				La première hypothèque s'élève normalement aux deux tiers du prix d'achat et n'est pas soumise à amortissement.
2e hypothèque	175'333.–				Le capital total de la dette moins la première hypothèque. La 2e hypothèque doit être remboursée dans les 15 ans.
Apport personnel	**263'000.–**			**20.00%**	
Coûts		**6'453.–**	**77'439.–**		
Intérêts		4'383.–	52'600.–	5.00%	Les intérêts se basent sur les intérêts de la banque.
Amortissement		974.–	11'689.–		Remboursement de la seconde hypothèque sur 15 ans.
Frais de maintenance et charges		1'096.–	13'150.–	1.00%	La valeur standard pour l'entretien annuel et les frais annexes est de 1 % du prix d'achat.
Revenu brut		**19'360.–**	**232'317.–**		Les revenus du travail, avant déduction des cotisations de sécurité sociale telles que l'AVS, l'ALV, etc.
Taux d'endettement				**33.33%**	Le taux d'endettement est calculé en pourcentage et ne doit pas dépasser un tiers de votre salaire brut.

Le calcul de l'accessibilité financière résulte du prix d'achat et des hypothèses des directives communes de financement. Thomas Régie Foncière SA n'assume aucune responsabilité quant à l'exactitude et l'exhaustivité des informations. Tous les résultats des calculs sont informatifs et non contraignants. Les dispositions basées sur les résultats des calculs sont prises par les parties intéressées à leurs propres risques. Les résultats des calculs ne constituent pas des recommandations. Les parties intéressées sont responsables de l'interprétation des résultats des calculs. Toute responsabilité pour les dommages résultant de l'utilisation ou de l'interprétation du calcul de l'accessibilité est exclue.

Thomas Régie Foncière SA · Route de Genève 4 · 1033 Cheseaux-sur-Lausanne · +41217065454 · vente@thomas-regiefonciere.ch · www.thomas-regiefonciere.ch/

Thomas
régie foncière

Prise de contact



Votre personne de contact

Nathan Thomas
Directeur

D: +41 21 706 54 53
M: +41 79 299 81 21
vente@thomas-regiefonciere.ch

CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIERE · SVIT ROMANDIE · uspi vaud union suisse des professionnels de l'immobilier

Société

Thomas Régie Foncière SA

Route de Genève 4
1033 Cheseaux-sur-Lausanne

T: +41217065454

vente@thomas-regiefonciere.ch
www.thomas-regiefonciere.ch/

Heures d'ouverture

lundi au vendredi

08h30 – 11h30
14h00 – 16h00

Avis de non-responsabilité

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