



NS

NADJA SCHUWEY  
IMMOBILIEN

# Neubauprojekt Kirchgässli Kerzers

**zu verkaufen**

Eigentumswohnungen im Dorfzentrum

**RUND UM IMMOBILIEN**

wir vermitteln - fair und transparent

# Ländliche Neubauten mitten im Dorfzentrum

Mitten im Dorfzentrum von Kerzers entstehen ein Mehrfamilien- sowie zwei Zweifamilienhäuser. Anstelle der heute bestehenden Bauernhäuser, werden mit ähnlich architektonischen Stilelementen, Neubauten mit zeitgemässen und nachhaltigen Wohnungen entstehen, welche sich wiederum in das Dorfbild einfügen. Ein spannender Wohnungsmix aus Etagen-, Duplex- und Triplex- Wohnungen mit Terrassen oder Balkonen bietet Wohnraum für verschiedene Altersgruppen und Bedürfnisse. Zu den Wohnungen gehören gedeckte Parkplätze und grosszügige Abstellräume. Eingebettet in Gärten und doch mitten im Dorf bieten die Wohnungen viel Kom-

fort und ein langfristiges Zuhause. Sie haben die Möglichkeit, die Materialien für Küche, Bad und Böden ganz nach Ihren Wünschen auszuwählen und damit Ihrem Zuhause eine persönliche Note zu verleihen. Der Heizwärmebedarf und das Warmwasser werden über eine Erdsonden-Wärmepumpe abgedeckt. Die Photovoltaik-Anlage entlastet die Stromverbrauchskosten und komplettiert die qualitativ hochwertige Ausstattung.

## **Baubewilligtes Projekt**

Der Baubeginn für die Gebäude A und C ist für den Frühling 2025 geplant.





Art. 50 Haus B

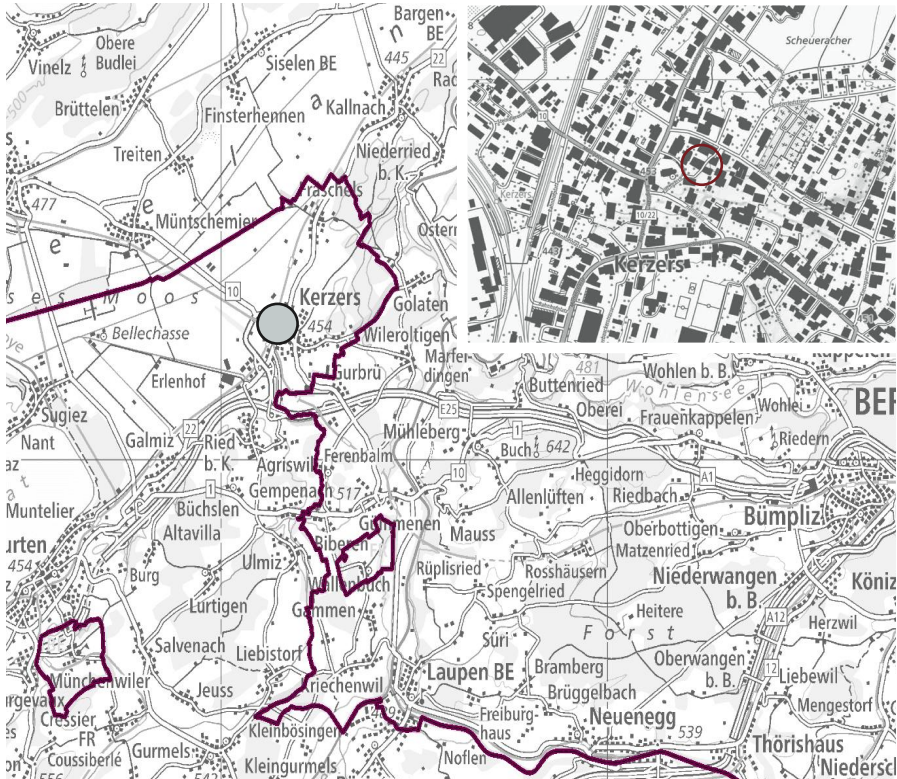
Art. 51 Haus C

Art. 49 Haus A







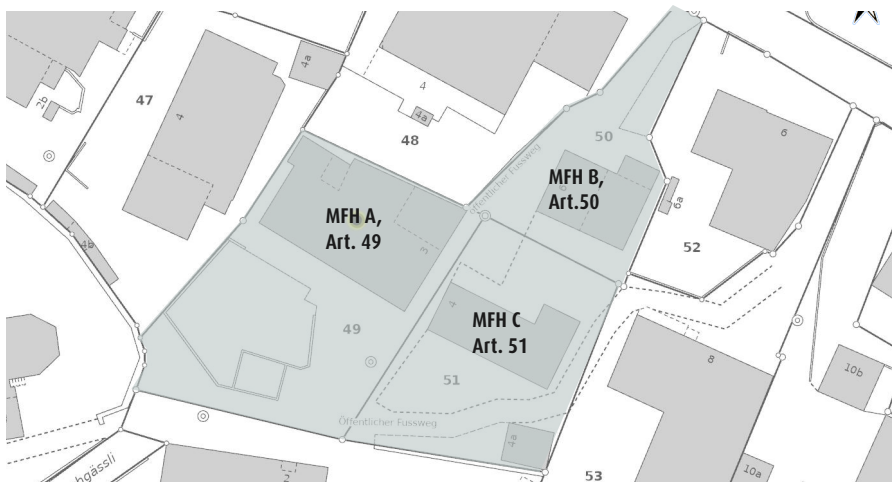


# Lage- und Situationsplan

Inmitten des Drei-Seen-Landes, im weitläufigen Grossen Moos, das als der grösste Gemüsegarten der Schweiz bekannt ist, liegt die idyllische Gemeinde Kerzers. Als eine der zentralen Ortschaften im Freiburger Seengebiet beheimatet Kerzers derzeit etwa 5.300 Einwohnerinnen und Einwohner.

Die ausgezeichnete Lage direkt an der Autobahn A1 sowie die Bahnverbindungen nach Bern-Neuchâtel und Lyss-Murten-Payerne haben dazu beigetragen, dass Kerzers sich in den letzten Jahren sowohl als Wohnort als auch als wirtschaftlicher Standort weiterentwickelt hat. Neben einer Vielzahl von Sport- und Kulturvereinen bietet Kerzers auch ein sanftes Tourismusangebot, das die natürliche Schönheit der Umgebung hervorhebt.

Dank dem grossen Schulangebot können Kinder in Kerzers vom Kindergarten über die Primarschule bis hin zur Orientierungsschule eine umfassende schulische Ausbildung geniessen.

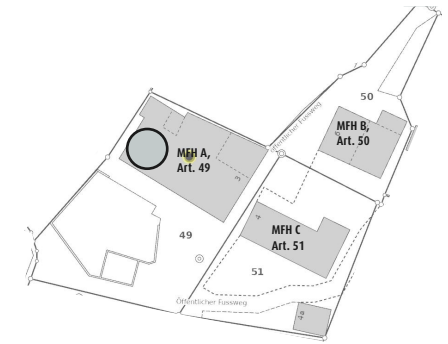


Bahnhof	344 m
Öffentliche Verkehrsmittel	295 m
Autobahn	1.03 km
Kindergarten	128 m
Primarschule	141 m
Sekundarschule	900 m
Geschäfte	327 m
Post	344 m
Bank	238 m
Restaurants	249 m



# Mehrfamilienhaus A | 49

Kirchgässli 3, Parzelle Art. 49



## Wohnung A1, 4.5 Zimmer | 97m<sup>2</sup> NWF

Geschosswohnung mit 3 Zimmern, 2 Bädern, offener Küche, Wohn- Esszimmer, Reduit und Gartenzugang mit eigener Terrasse

## Wohnung A2, 5.5 Zimmer | 155m<sup>2</sup> NWF

Triplexwohnung mit grossem Wohn- und Essgeschoss, Reduit, Estrich, Gäste-WC, 3 abgeschlossenen Zimmern, 2 Bädern, Gartenzugang mit eigener Terrasse

## Wohnung A3, 4.5 Zimmer | 109m<sup>2</sup> NWF

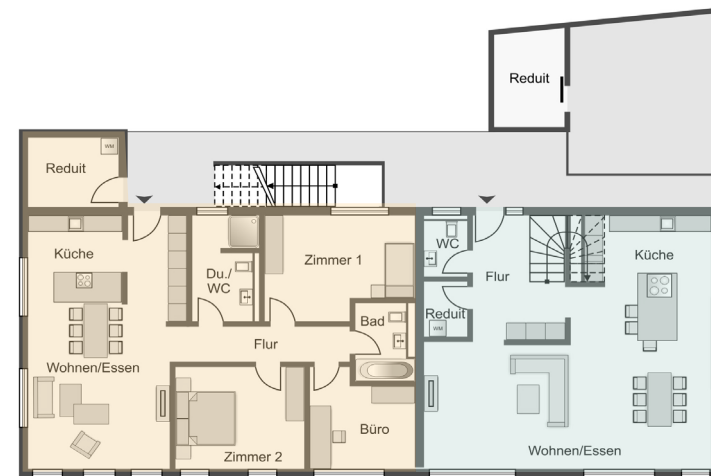
Duplexwohnung im Ober- und Dachgeschoss offener Küche und hellem Wohnzimmer, 3 abgeschlossenen Zimmern, Balkon, Gäste-WC, Bad mit Dusche, Aussenreduit und Estrich

## Wohnung A4, 4.5 Zimmer | 104m<sup>2</sup> NWF

Duplexwohnung im Ober- und Dachgeschoss offener Küche und hellem Wohnzimmer, 3 abgeschlossenen Zimmern, Balkon, Gäste-WC, Bad mit Dusche, Aussenreduit und Estrich

Die Wohnungen verfügen anstelle von Kellerabstellräumen Aussenreduits und ein Naturgewölbekeller.

## Erdgeschoss



Bezeichnung

A1-49

A2-49



# Obergeschoss

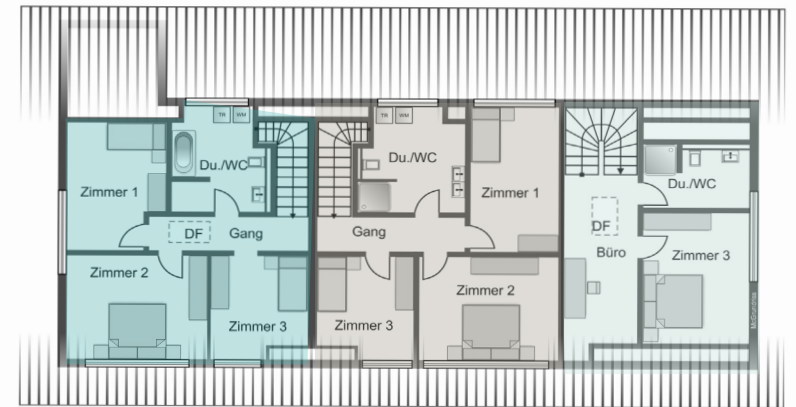
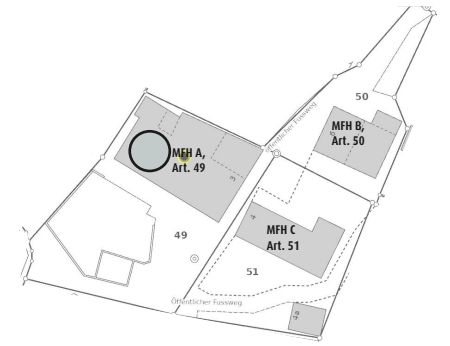


A3-49

A4-49

A2-49

# Dachgeschoss



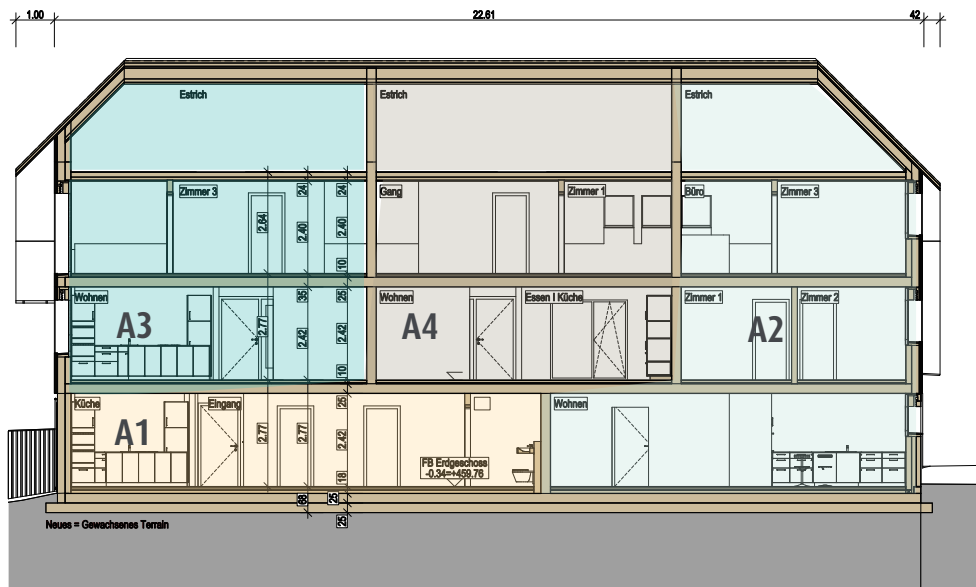
A3-49

A4-49

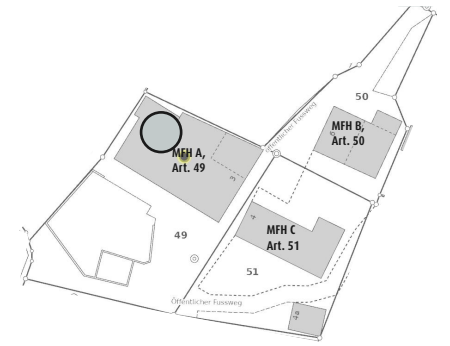
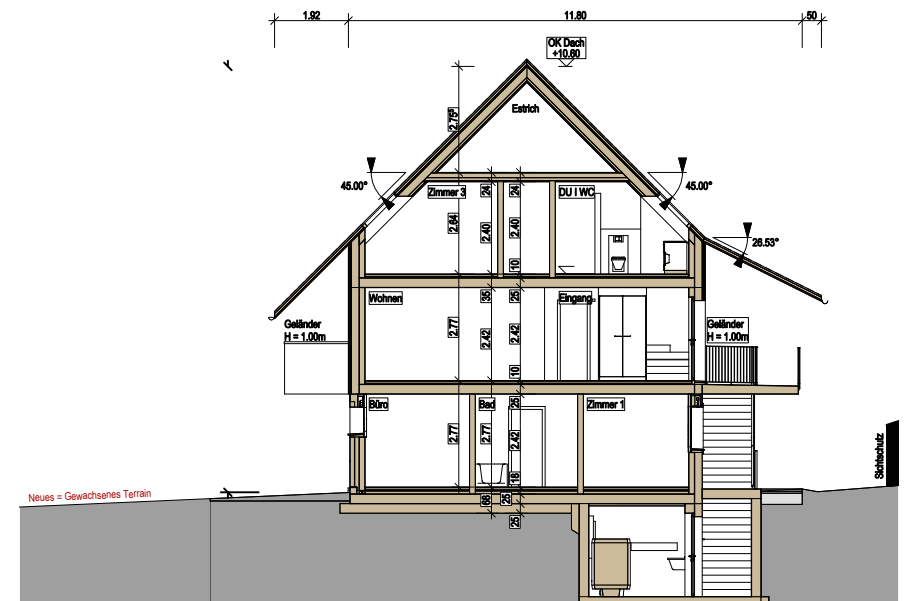
A2-49



Längsschnitt



Querschnitt





# Pluspunkte

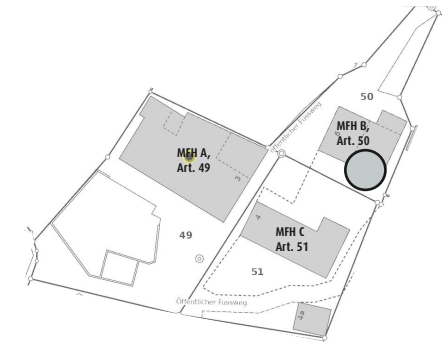
- Neubauwohnungen mitten im Dorfkern
- Die Innenausstattung kann nach Ihren Wünschen gestaltet werden
- Eingebettet in eine schöne Gartenanlage
- Spannender Wohnungsmix
- Gosszügige Reduits





# Zweifamilienhaus B I 50

Kirchgässli 6, Parzelle Art. 50



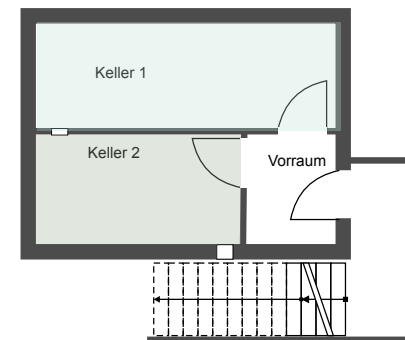
## Untergeschoss

### **Wohnung B1, 2.5 Zimmer | 55m<sup>2</sup> NWF**

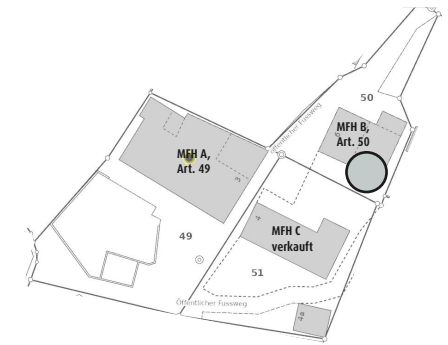
Geschosswohnung mit 1 abgeschlossenem Zimmer, Ankleide, offener Küche, Wohn- u. Esszimmer, Badezimmer mit WC/Dusche und Garten-sitzplatz, Kellerabteil in Naturkeller

### **Wohnung B2 3.5 Zimmer | 91m<sup>2</sup> NWF**

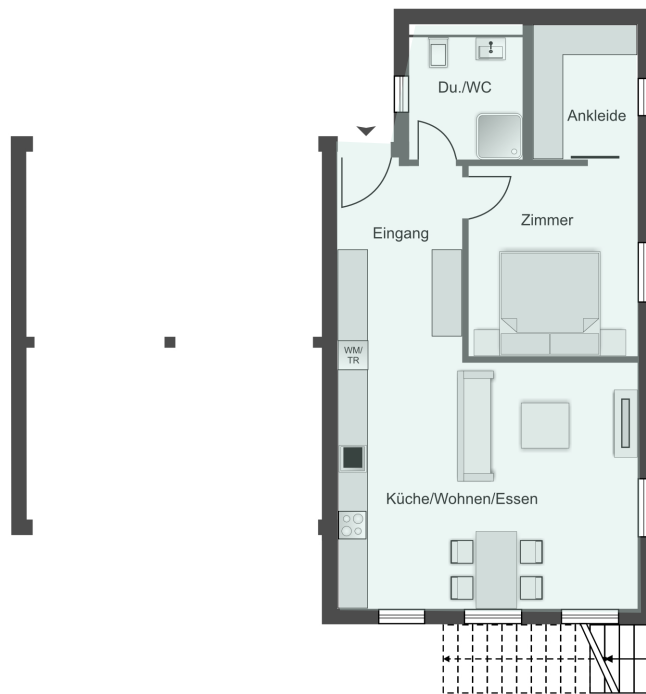
Geschosswohnung mit offener Küche, grossem Wohn- und Essbereich, 2 abgeschlossenen Zimmer, Reduit, Gäste-WC, 1 Badezimmer mit Dusche oder Badewanne, Estrich und grosse Terrasse, Kellerabteil in Naturkeller







Erdgeschoss Wohnung B1-50

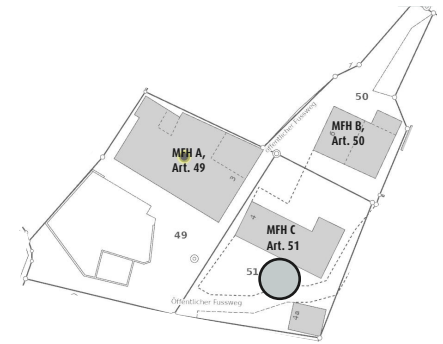


Obergeschoss Wohnung B2-50



# Zweifamilienhaus C I 51

Kirchgässli 4, Parzelle Art. 51



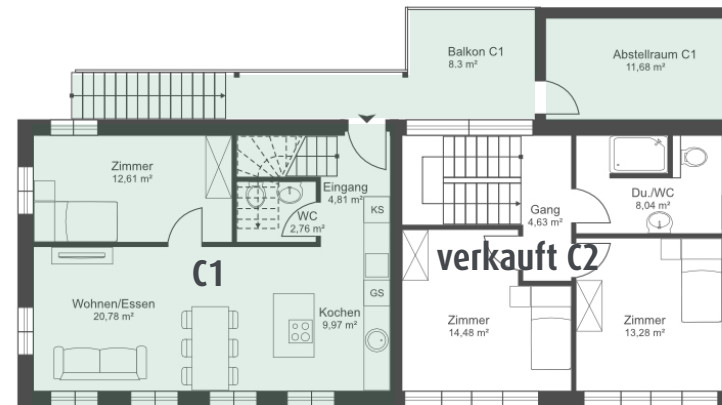
## Wohnung C1, 4.5 Zimmer I 84m<sup>2</sup> NWF

Duplexwohnung im 1. OG /DG mit 3 abgeschlossenen Zimmer, offener Küche, Wohn- u. Esszimmer, Abstellraum, Badezimmer mit WC/Dusche, kleiner Balkon, Gartensitzplatz im Erdgeschoss

## Wohnung C2, 5.5 Zimmer

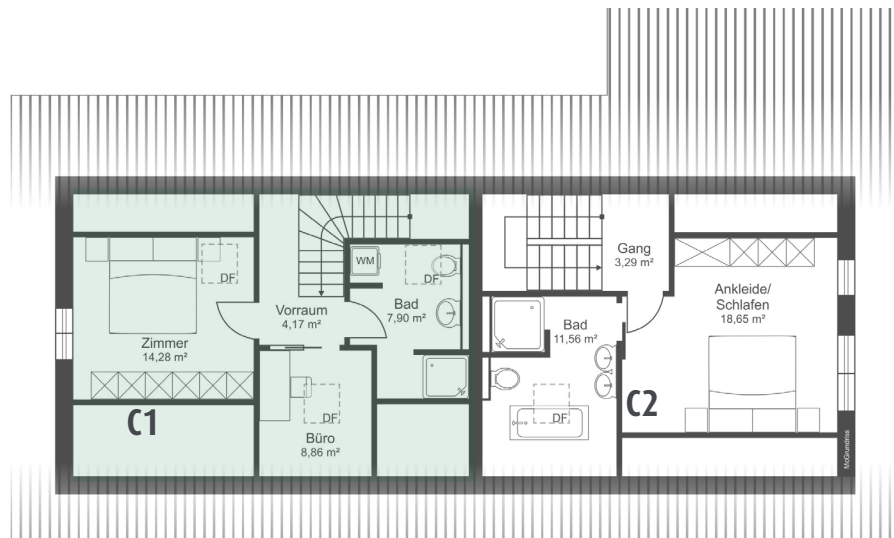
Verkauft

## 1. Obergeschoss

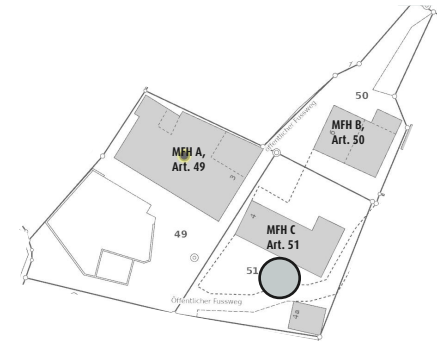
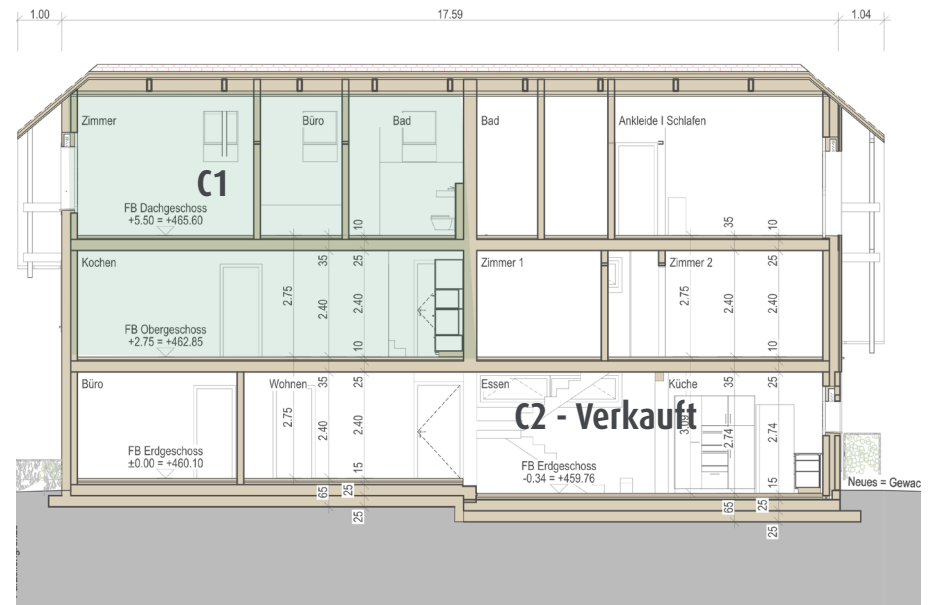




# Dachgeschoss

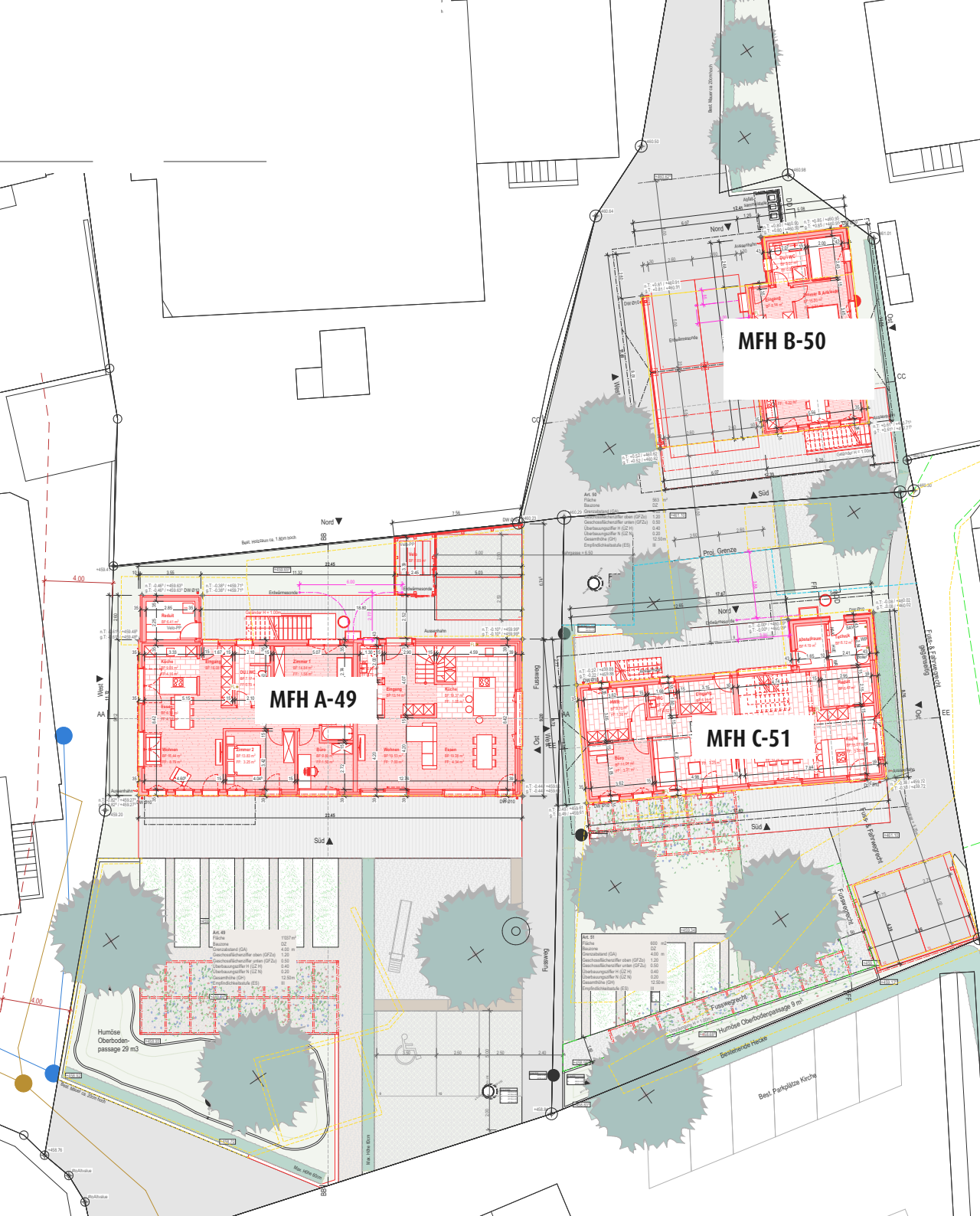


# Längsschnitt









Eingebettet in eine schöne Gartenanlage.





## Ersatzneubauten in idyllischer Umgebung



### Erhalt des Ortsbildes

Die geplanten Neubauten werden sich, dank der gewählten Bauweise und Dachform, genauso harmonisch in das vorhandene Ortsbild einfügen, wie die bestehenden Altbauten.



# Auszug aus dem Baubeschrieb

## Bauweise

> Grundkonstruktion Massivbauweise teilweise mit verputzter Aussendämmung, Holzverschalung oder Doppelschalenwerk, Betondecken und Satteldach

## Haustechnik

- > Erdsonden-Wärmepumpe, CTA Optiheat oder vergleichbares Produkt
- > Fussbodenheizung mit Einzelraumregulierung
- > Photovoltaikanlage (Indachanlage auf Dach Gebäude B)
- > Wasserenthärter (Entkalkungsanlage)
- > Elektrisch betriebene Rafflamellenstoren

## Oberflächen

- > Bodenbeläge aus Holz, Budgetposten verlegt inkl. aller Arbeiten CHF 140.-/m<sup>2</sup>
- > Bodenbeläge aus Keramik, Budgetposten verlegt inkl. aller Arbeiten CHF 150.-/m<sup>2</sup>
- > Decken Gipsglattstrich 2x gestrichen, Täfer in Dachräumen
- > Innenwände verputzt, 1.5 Vollabrieb

## Fenster

- > Kunststoff-Fenster, Aluclip, 3-fach Verglasung oder Holz-Metall (noch offen)
- > Raff-Lamellenstoren elektrisch

## Küche + Garderobenmöbel

- > Budgetposten für Küche je nach Wohnung zwischen CHF 28'000 - 35'000
- > Budgetposten für Garderobenmöbel je nach Wohnung zwischen CHF 2'000 - 3'000

## Sanitäreinrichtungen

- > Budgetposten je nach Wohnung zwischen CHF 12'000 - 18'000



# Wichtige Daten auf einen Blick

## Haus A, Art. 49, Kirchgässli 3, Kerzers

Wohnung A1-49, 4.5-Zimmer, Erdgeschoss		<b>RESERVIERT</b>
Kaufpreis		CHF 890'000
Nettowoohnfläche	97m <sup>2</sup>   Terrasse 34m <sup>2</sup>   Aussenreduit 7m <sup>2</sup>	
Budgetposten	Küche + Garderobe CHF 33'000 / Sanitär CHF 16'000	

## Wohnung A2-49, 5.5-Zimmer, Triplex

Kaufpreis		CHF 1'090'000
Nettowoohnfläche	155m <sup>2</sup>   Terrasse 25m <sup>2</sup>   Aussenreduit 20m <sup>2</sup>	
Budgetposten	Küche + Garderobe CHF 38'000 / Sanitär CHF 18'000	

## Wohnung A3-49, 4.5-Zimmer, Duplex

Kaufpreis		CHF 840'000
Nettowoohnfläche	109m <sup>2</sup>   Balkon 16m <sup>2</sup>   Aussenreduit 6 m <sup>2</sup>	
Budgetposten	Küche + Garderobe CHF 33'000 / Sanitär CHF 16'000	

## Wohnung A4-49, 4.5-Zimmer, Duplex

Kaufpreis		CHF 795'000
Nettowoohnfläche	104m <sup>2</sup>   Loggia 10m <sup>2</sup>   Aussenreduit 18m <sup>2</sup>	
Budgetposten	Küche + Garderobe CHF 33'000 / Sanitär CHF 16'000	

## Haus B, Art. 50, Kirchgässli 6, Kerzers

Wohnung B1-50, 2.5-Zimmer, Erdgeschoss		
Kaufpreis		CHF 495'000
Nettowoohnfläche	55m <sup>2</sup>   Terrasse 26m <sup>2</sup>   Keller 10m <sup>2</sup>	
Budgetposten	Küche + Garderobe CHF 30'000 / Sanitär CHF 12'000	

## Wohnung B2-50, 3.5-Zimmer, 1. Obergeschoss

Kaufpreis		CHF 695'000
Nettowoohnfläche	91m <sup>2</sup>   Balkon 17m <sup>2</sup>   Keller 11m <sup>2</sup>	
Budgetposten	Küche + Garderobe CHF 32'000 / Sanitär CHF 15'000	

## Haus C, Art. 51, Kirchgässli 4, Kerzers

Wohnung C1-51, 4.5-Zimmer, 1. Obergeschoss		
Kaufpreis		CHF 695'000
Nettowoohnfläche	84m <sup>2</sup>   Balkon   Gartensitzplatz im EG   Abstellraum 6m <sup>2</sup>	
Budgetposten	Küche + Garderobe CHF 32'000 / Sanitär CHF 15'000	

## Parkplätze

Carport gedeckt CHF 25'000  
Parkplatz ungedeckt CHF 15'000

## Gut zu wissen

Im Kanton Fribourg wird seit dem 01.01.2024 beim Erwerb von Wohneigentum die Bemessungsgrundlage der Handänderungssteuer bei einem Gesamtpreis von bis zu CHF 1'000'000 um CHF 500'000 reduziert. Bei einem Gesamtpreis von CHF 1'000'001 bis 1'500'000 wird die Bemessungsgrundlage um CHF 250'000 reduziert. Die Notar und Handänderungskosten gehen zu Lasten der Käuferschaft.

## Interessiert?

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne weitere Projektinformationen zur Finanzierungsabklärung bereit.

## Termine

Baustart voraussichtlich Frühling 2025

## Architektur:

Kocher und Partner Architekten AG, Düringen

## Generalunternehmer:

Kocher und Partner Immobilien AG, Düringen

Die in dieser Dokumentation enthaltenen Angaben, Visualisierungen und Pläne, dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr.



Gefällt Ihnen dieses  
Projekt? Wir freuen uns  
auf Ihren Kontakt.

**NS IMMOBILIEN AG**  
**Nadja Schuwey, Miriam Hug, Simone Staub**



**NS IMMOBILIEN AG**

Liegenschaftsbewertungen und Verkauf

026 505 18 50

[info@ns-immobilien.ch](mailto:info@ns-immobilien.ch)

[ns-immobilien.ch](http://ns-immobilien.ch)

Geschäftsstelle

Dorfplatz 20

3150 Schwarzenburg

**RUND UM IMMOBILIEN**

wir vermitteln - fair und transparent

