

À vendre à Morat

Habiter dans un lieu
chargé d'histoire au bord
du lac de Morat





La commune de Morat est située près de la frontière linguistique dans le Seeland du canton de Fribourg, entre Berne et Yverdon-les-Bains, au bord du lac de Morat.

La petite ville pittoresque de Morat, avec son mur d'enceinte bien conservé, ses nombreuses tours, son château, ses imposantes maisons bourgeoises, ses arcades et ses fontaines, est sans doute l'un des endroits les plus attrayants de Suisse. La petite ville est la porte d'entrée et le lien avec la Suisse romande. En tant que chef-lieu du district fribourgeois du Lac, Morat est un centre économique et culturel. L'offre culturelle généreuse avec des musées, des concerts, des théâtres, des terrains de sport, des ports de plaisance, des piscines couvertes et des piscines ainsi que 60 associations locales jouit d'une excellente réputation.

Grâce à sa situation centrale, elle offre des conditions optimales aux entreprises commerciales et industrielles traditionnelles et orientées vers l'avenir. Mais le tourisme est également un facteur économique important à Morat. Les vacanciers et les excursionnistes peuvent se restaurer dans de nombreux restaurants.

La commune compte 6490 habitants répartis sur une superficie de 1362 hectares. Malgré la proximité de la frontière linguistique, la langue officielle est l'allemand.

Berne, Fribourg et Yverdon-les-Bains sont accessibles en une demi-heure en train ou en voiture.

Accessibilité

Voiture

L'accès au réseau de routes nationales se fait par l'A1 (Berne/Lausanne), qui jouxte directement le terrain.

Train

la ferme est très bien desservie par les transports publics. L'arrêt Muntelier-Löwenberg se trouve à environ 10 minutes à pied.

Les temps de trajet vers :

| Lieu | Transports publics | Transports individuels |
|-------------------|--------------------|------------------------|
| Morat | 5min. | 5 min. |
| Berne | 35 min. | 23 min. |
| Fribourg | 35 min. | 28 min. |
| Yverdon-les-Bains | 50 min. | 42 min. |
| Bienne | 50 min. | 33 min. |
| Lausanne | 75 min. | 55 min. |
| Genève Aéroport | 110 min. | 72 min |
| Bâle Aéroport | 125 min. | 82 min |

Habiter dans un lieu chargé d'histoire au bord du lac de Morat

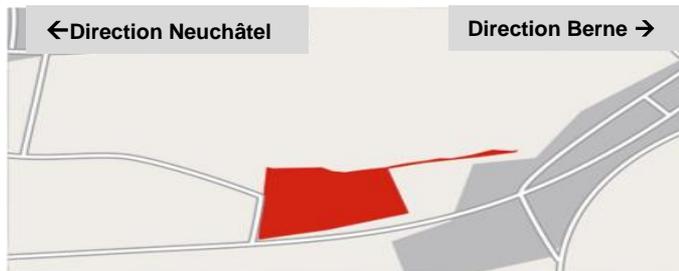
La ferme se trouve dans la zone agricole de la commune de Morat FR, dans le hameau de Löwenberg.

La petite ville riche en histoire peut être visitée sans problème à pied ou à vélo.

Le centre politique et culturel de Morat offre, en plus de l'histoire, des possibilités d'achat, des restaurants, des écoles, différentes associations, des médecins et un hôpital à environ deux kilomètres.

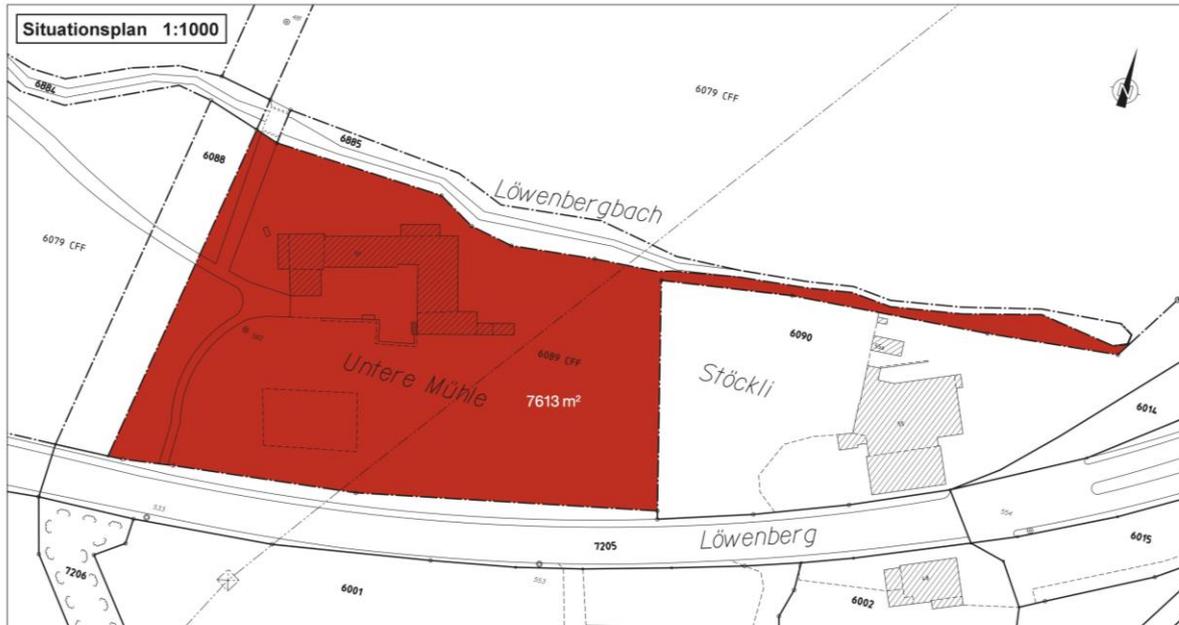
L'arrêt de train Muntelier-Löwenberg se trouve à distance de marche et offre de bonnes liaisons en direction de Morat, Berne, Fribourg et Neuchâtel.

Dans la région rurale se trouvent de nombreuses zones de détente et des curiosités que vous pouvez facilement atteindre avec les transports publics. La frontière française se profile à l'horizon et est rapidement accessible en voiture.



 Restaurant  Shopping

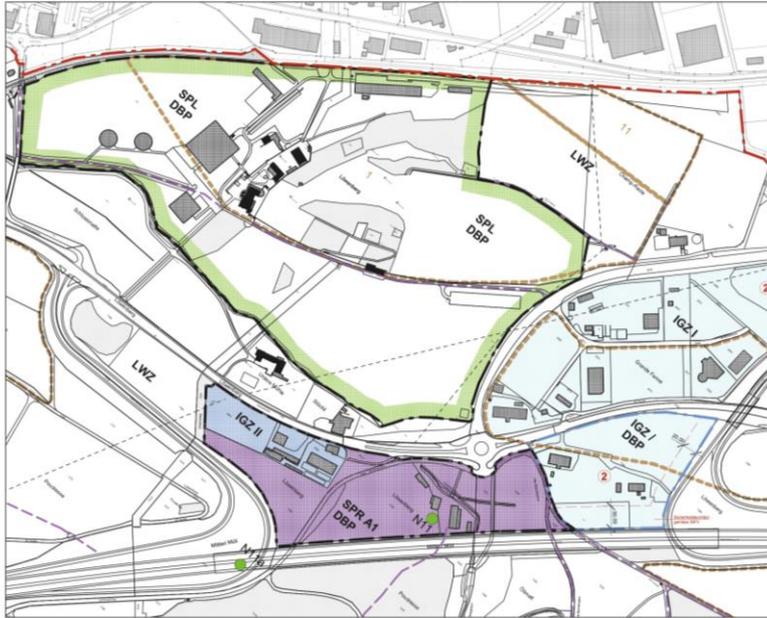
Situation



Plan de situation

Données sur le terrain

| | |
|--|--|
| Objet à vendre | Ferme avec terrain environnant, Morat |
| Propriétaire | Jürg Frey & Rolf Etter, Bioleguma |
| Adresse | Untere Mühle Löwenberg, Murten |
| Parcelle Nr. | 6089 |
| Superficie du terrain | 7613 m ² |
| Surface habitable utile | Appartement dans la tour environ 292 m ² Maison d'habitation environ 190 m ² Total environ 482 m ² |
| Servitudes existantes | – Droit de prélèvement d'eau – Conduite d'eau z. L. 7162, 7209, 7329 z. L. 7172, 7349, 7371, 7373, 7645 – Droit de passage z. L. 6088 – Conduites (eau, gaz, câbles) Au profit des services industriels de Morat – Canalisations – Conduite d'eau et chambre de captage – Droit de passage et de circulation 6079 (route) |
| Nouvelles servitudes | |
| Pollution des sols | Pas d'inscription au cadastre cantonal des sites contaminés |
| Mise en valeur | les réseaux de distribution (eau, gaz, électricité, téléphone) |
| Contrats de location et d'affermage | Il existe un contrat de location. Contrat de location appartement dans la tour, appartement de 3,5 pièces Loyer net : 1848.00 CHF/Mt Frais de chauffage forfaitaires : 220.00 CHF/Mt Loyer brut : 2068.00 CHF/Mt Préavis de 3 mois pour la fin de chaque mois, sauf décembre. |



HERFORD MÄKTEN

HERFORD, 1. STADT
PLANNUMMER: 100-000
ZUSAMMENGESETZT AM 11. AUGUST
2011

ZONENNUTZUNGSPLAN

BERNOLD KILCHMAYER & PARTNER
WIRTSCHAFTS- UND VERKEHRSPLANUNG
MOOSGASSE 24, 32107 HERFORD

HERFORD, 1. STADT
PLANNUMMER: 100-000
ZUSAMMENGESETZT AM 11. AUGUST
2011

1. BAUGEBIETE

| | | |
|------|---|---------|
| 1.1 | ALTFESTLEGUNG | Art. 16 |
| 1.2 | LAGERWIRTSCHAFTLICHE ZONE (ALTFESTLEGUNG) | Art. 16 |
| 1.3 | LAGERWIRTSCHAFTLICHE ZONE (ALTFESTLEGUNG) | Art. 16 |
| 1.4 | LAGERWIRTSCHAFTLICHE ZONE (ALTFESTLEGUNG) | Art. 16 |
| 1.5 | LAGERWIRTSCHAFTLICHE ZONE (ALTFESTLEGUNG) | Art. 16 |
| 1.6 | LAGERWIRTSCHAFTLICHE ZONE (ALTFESTLEGUNG) | Art. 16 |
| 1.7 | LAGERWIRTSCHAFTLICHE ZONE (ALTFESTLEGUNG) | Art. 16 |
| 1.8 | LAGERWIRTSCHAFTLICHE ZONE (ALTFESTLEGUNG) | Art. 16 |
| 1.9 | LAGERWIRTSCHAFTLICHE ZONE (ALTFESTLEGUNG) | Art. 16 |
| 1.10 | LAGERWIRTSCHAFTLICHE ZONE (ALTFESTLEGUNG) | Art. 16 |
| 1.11 | LAGERWIRTSCHAFTLICHE ZONE (ALTFESTLEGUNG) | Art. 16 |
| 1.12 | LAGERWIRTSCHAFTLICHE ZONE (ALTFESTLEGUNG) | Art. 16 |
| 1.13 | LAGERWIRTSCHAFTLICHE ZONE (ALTFESTLEGUNG) | Art. 16 |
| 1.14 | LAGERWIRTSCHAFTLICHE ZONE (ALTFESTLEGUNG) | Art. 16 |

2. ANDERE ZONEN

| | | |
|------|-------------------|---------|
| 2.1 | INDUSTRIELLE ZONE | Art. 16 |
| 2.2 | INDUSTRIELLE ZONE | Art. 16 |
| 2.3 | INDUSTRIELLE ZONE | Art. 16 |
| 2.4 | INDUSTRIELLE ZONE | Art. 16 |
| 2.5 | INDUSTRIELLE ZONE | Art. 16 |
| 2.6 | INDUSTRIELLE ZONE | Art. 16 |
| 2.7 | INDUSTRIELLE ZONE | Art. 16 |
| 2.8 | INDUSTRIELLE ZONE | Art. 16 |
| 2.9 | INDUSTRIELLE ZONE | Art. 16 |
| 2.10 | INDUSTRIELLE ZONE | Art. 16 |
| 2.11 | INDUSTRIELLE ZONE | Art. 16 |
| 2.12 | INDUSTRIELLE ZONE | Art. 16 |
| 2.13 | INDUSTRIELLE ZONE | Art. 16 |
| 2.14 | INDUSTRIELLE ZONE | Art. 16 |

3. SONSTIGE ZONEN

| | | |
|------|---------------|---------|
| 3.1 | SONSTIGE ZONE | Art. 16 |
| 3.2 | SONSTIGE ZONE | Art. 16 |
| 3.3 | SONSTIGE ZONE | Art. 16 |
| 3.4 | SONSTIGE ZONE | Art. 16 |
| 3.5 | SONSTIGE ZONE | Art. 16 |
| 3.6 | SONSTIGE ZONE | Art. 16 |
| 3.7 | SONSTIGE ZONE | Art. 16 |
| 3.8 | SONSTIGE ZONE | Art. 16 |
| 3.9 | SONSTIGE ZONE | Art. 16 |
| 3.10 | SONSTIGE ZONE | Art. 16 |
| 3.11 | SONSTIGE ZONE | Art. 16 |
| 3.12 | SONSTIGE ZONE | Art. 16 |
| 3.13 | SONSTIGE ZONE | Art. 16 |
| 3.14 | SONSTIGE ZONE | Art. 16 |

Prescriptions de construction

Règlement de construction

Zone

Hors de la zone constructible, zone agricole non soumise au droit foncier rural (BBGB), conformément à la décision de constatation du 25.2.2014.

Aucune nouvelle construction n'est en principe autorisée. Les bâtiments existants peuvent être entretenus ou transformés dans le volume existant, mais pas agrandis.

Garantie des droits acquis

Le bâtiment est soumis à la garantie des droits acquis.

Cela signifie que dans le volume existant, des rénovations, des réhabilitations et des extensions de 60 % de la surface habitable sont possibles avant 1972 (RPV art. 42). En dehors du volume, les extensions ne sont possibles que pour une utilisation résidentielle contemporaine, une réhabilitation énergétique ou une amélioration de l'intégration dans le paysage. Si les surfaces permettent de réaliser une utilisation résidentielle contemporaine sans extension, une extension n'est pas autorisée.

Protection des monuments

Le bâtiment est inscrit à l'inventaire cantonal des biens culturels immeubles (objet B/catégorie 2).

La catégorie de protection exige la conservation des éléments suivants :

- façades et toiture
- structures porteuses à l'intérieur
- disposition générale du plan d'ensemble en lien avec la conservation de la structure porteuse
- éléments décoratifs des façades
- éléments essentiels de l'aménagement intérieur

Description du bâtiment

La propriété se compose de plusieurs bâtiments. La «tour» située à l'avant abrite un appartement de 3,5 pièces.

La partie suivante, la «ferme», dispose de deux appartements au rez-de-chaussée et à l'étage avec six pièces au total, deux cuisines et deux douches/WC. Les appartements sont reliés entre eux par un escalier intérieur. Dans les combles se trouve un grand grenier non isolé. L'ancienne «grange» sert aujourd'hui uniquement d'entrepôt et de garage. La propriété comprend une écurie qui peut être utilisée pour l'élevage de chevaux.

L'objet de la vente a été construit, puis agrandi à différentes époques. Des travaux ont été attestés en 1782, 1830 et 1850. Après un incendie (1984), un nouvel appartement a été aménagé dans la « tour » (1990). Ces dernières années, les bâtiments ont été entretenus et utilisés correctement, mais avec parcimonie, sans modifications majeures. Le bâtiment est de bonne qualité et solide, et se trouve dans un bon état général, compte tenu de son âge. Cependant, divers travaux de rénovation seront nécessaires dans un avenir proche.





Tour

La tour a un socle en calcaire jurassique gris, les étages supérieurs sont en blocs de tuf. Les murs intérieurs et les plafonds sont peints ou laissés à l'état naturel. La charpente en bois est recouverte de tuiles. Le chauffage est assuré par deux centrales indépendantes fonctionnant au fioul et au bois. Les différentes pièces du bâtiment sont chauffées par des radiateurs alimentés par des réservoirs d'eau chaude. L'eau chaude est produite par deux chauffe-eau électriques. Une source d'eau propre alimente le bâtiment et le puits situé sur l'esplanade par le biais d'une pompe et d'un réservoir d'eau. Le reste de l'approvisionnement (électricité, téléphone, télévision, etc.) est assuré par les réseaux publics.

Ferme

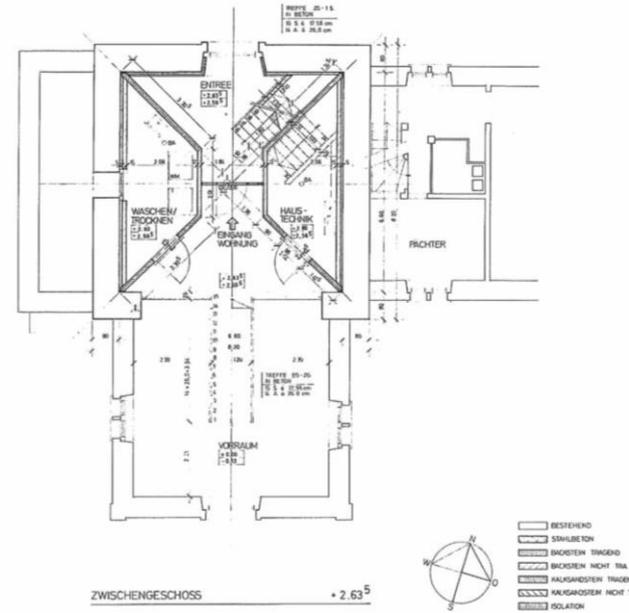
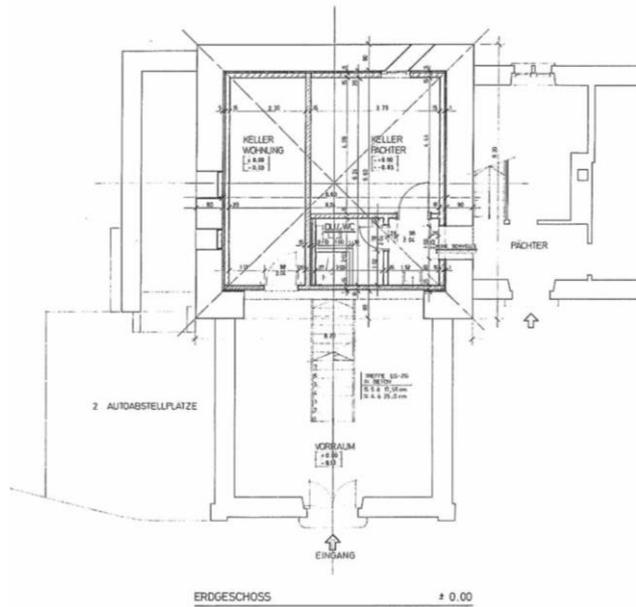
Les murs extérieurs du rez-de-chaussée et de l'étage de la ferme sont en maçonnerie de moellons. Ils sont pourvus de corniches et d'encadrements de fenêtres en pierre naturelle. Les fenêtres sont à double vitrage et équipées de stores en bois. Les murs intérieurs et les plafonds sont peints ou laissés à l'état naturel. Les plafonds des différents étages sont en bois. Les cloisons de séparation de tous les étages sont en bois ou en briques.

Les sols des pièces à vivre sont recouverts de parquet, de moquette ou de dalles. La charpente en bois est couverte de tuiles. Le chauffage est assuré par deux chaudières indépendantes, une au fioul et l'autre au bois, ainsi que par un poêle. Les différentes pièces du bâtiment sont chauffées par des radiateurs alimentés par des réservoirs d'eau chaude. L'eau chaude est produite par deux chauffe-eau électriques. Une source d'eau propre alimente le bâtiment et le puits en activité par le biais d'une pompe et d'un réservoir d'eau. Le reste de l'approvisionnement (électricité, téléphone, télévision, etc.) est assuré par les réseaux publics.

Grange

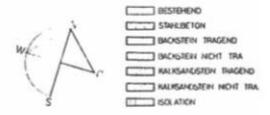
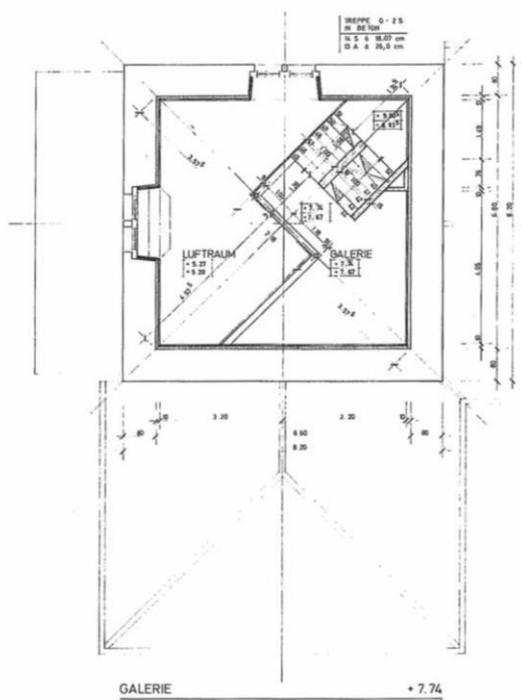
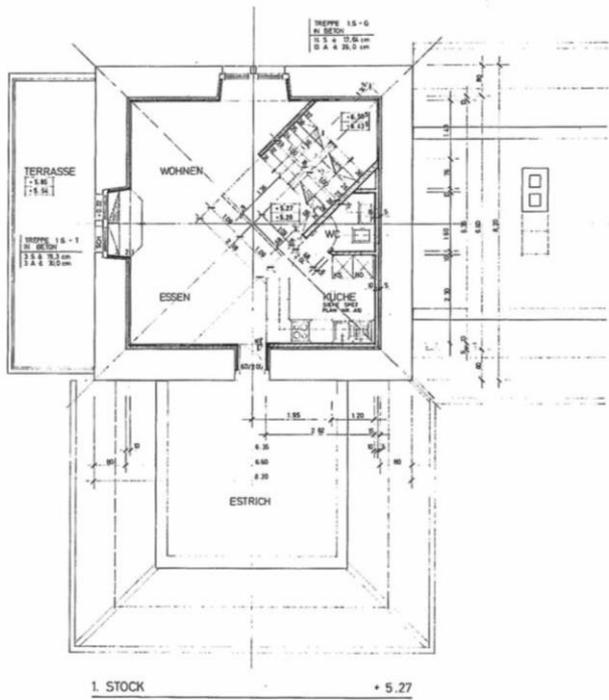
Les murs d'enceinte de la grange sont en briques au rez-de-chaussée, surmontés d'une construction en bois. Celle-ci est également recouverte de bois. La charpente est en bois et couverte de tuiles. Les plafonds des différents étages sont en bois.

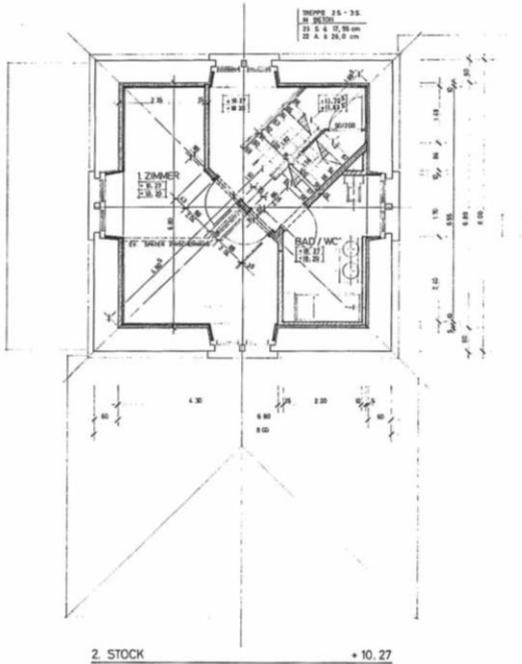




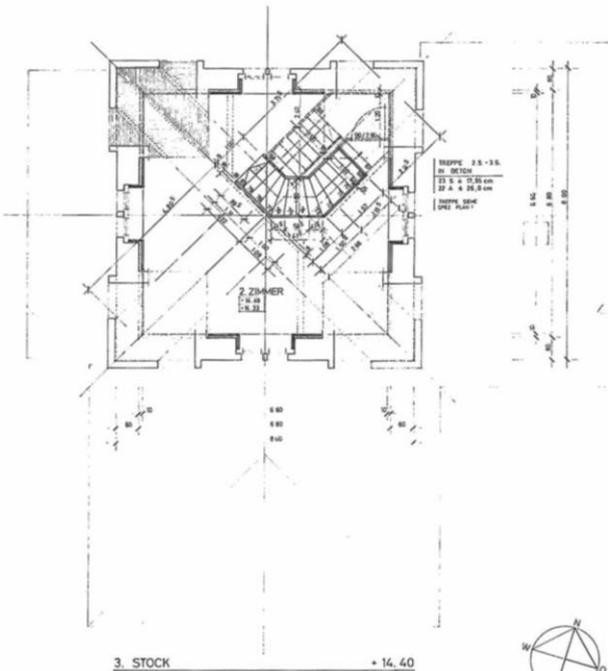
- BESTEHEND
- SCHIMMELSTON
- BUCKSTEN TRÄGER
- BUCKSTEN NICHT TRÄG
- KALKGÄRSTEN TRÄGER
- KALKGÄRSTEN NICHT 1
- ISOLATION

Plans du bâtiment - tour



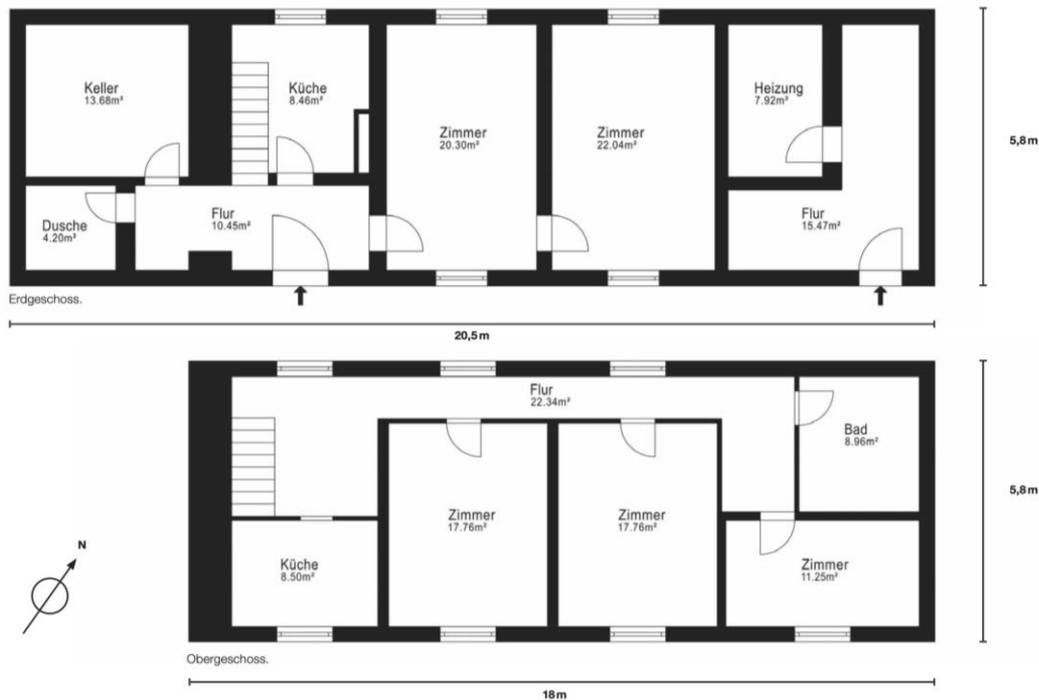


2. STOCK +10.27



3. STOCK +14.40





Plans du bâtiment Maison d'habitation

Conditions de vente importantes

Prix demandé

1 800 000,00 CHF

Vente immédiate

Paiement du prix de vente total à
la signature de l'acte notarié

Transfert de propriété à la
signature de l'acte notarié

Frais de vente à la charge de
l'acheteur

Mention légale

Les informations contenues dans
cette documentation commerciale
sont fournies à titre d'information
générale et sans garantie.

Elles ne font pas partie d'un accord
contractuel.

Contact

Bioleguma
Perrettenweg 9
3216 Ried b. Kerzers

administration@bioleguma.ch

Veillez noter que les demandes de renseignements ne peuvent être reçues que par e-mail.

