SPITZMATTE / DUO

33

Gemeinsam geplant, urban gelebt

Ein Ort, an dem alles zusammenkommt. Urbanes Leben bedeutet heute mehr als Nähe zur Stadt. Es bedeutet Zeitgewinn, Bewegungsfreiheit und Komfort im Alltag. Mit dem Projekt „Spitzmatte DUO“ entstehen an der Spitzmatte in Flamatt zwei moderne Mehrfamilienhäuser, die genau dieses Lebensgefühl verkörpern. Die **Spitzmatte 33** bildet den Auftakt – mit sechs sorgfältig geplanten Eigentumswohnungen, die Architektur, Lage und Funktionalität in Einklang bringen.

MORINAJ

immo-riedo
immobilienberatung
&immobilienverkauf

ROBERT PFISTER AG

WILLKOMMEN

BEIM NEUBAUPROJEKT *SPITZMATTE 33*

Bauherrschaft MORINAJ Développement

MORINAJ Développement ist ein familiengeführtes Unternehmen in der Schweiz, das Immobilienprojekte ganzheitlich begleitet – von der Entwicklung und Planung bis zur Realisierung und Übergabe. Die Käufer profitieren von einem zentralen Ansprechpartner und einer koordinierten Umsetzung über alle Projektphasen hinweg.

Vermarktung immo-riedo

Ronny Riedo
Oberdorfstrasse 218
3182 Ueberstorf
+41 79 738 13 65
ronny@immo-riedo.ch
immo-riedo.ch

immo-riedo vereint fundiertes Immobilienwissen, moderne Vermarktung und digitale Stärke. Der Fokus liegt auf einer transparenten und zielgruppengerechten Vermarktung von Wohnliegenschaften. Mit regionaler Verankerung im Sensebezirk und einem starken Netzwerk sorgt immo-riedo für eine professionelle Verkaufsabwicklung von der Erstberatung bis zur Schlüsselübergabe.

Bewirtschaftung Stockwerk-eigentümer-Gemeinschaft Robert Pfister AG

Die Robert Pfister AG übernimmt die Bewirtschaftung der zukünftigen Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft der Spitzmatte 27 und 33. Sie stehen für langjährige Erfahrung, Zuverlässigkeit und persönliche Betreuung. Die Eigentümer profitieren von einer professionellen Verwaltung, die Werterhalt und nachhaltige Nutzung sicherstellt.

„

Gemeinsam geplant, urban gelebt

“

1 | Spitzmatte DUO

Mit dem Neubauprojekt **„Spitzmatte DUO“** entstehen an der Spitzmatte 27 & 33 zwei architektonisch harmonisch aufeinander abgestimmte Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 12 Eigentumswohnungen.
Die beiden Gebäude wurden gemeinsam geplant, folgen derselben architektonischen Idee und bilden ein stimmiges, modernes Ensemble.

Die **Spitzmatte 33** umfasst 6 hochwertige Eigentumswohnungen und wird als erstes Gebäude fertiggestellt. Das Schwestergebäude **Spitzmatte 27** wird zeitgleich erbaut und kurze Zeit später fertiggestellt.

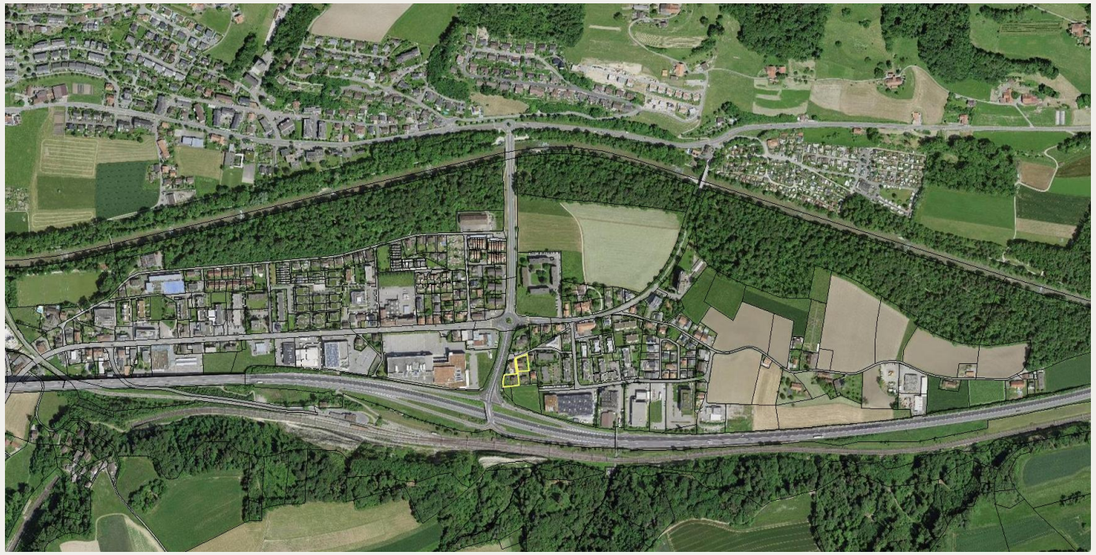
Der Leitsatz **„Gemeinsam geplant, urban gelebt“** ist hier Programm:

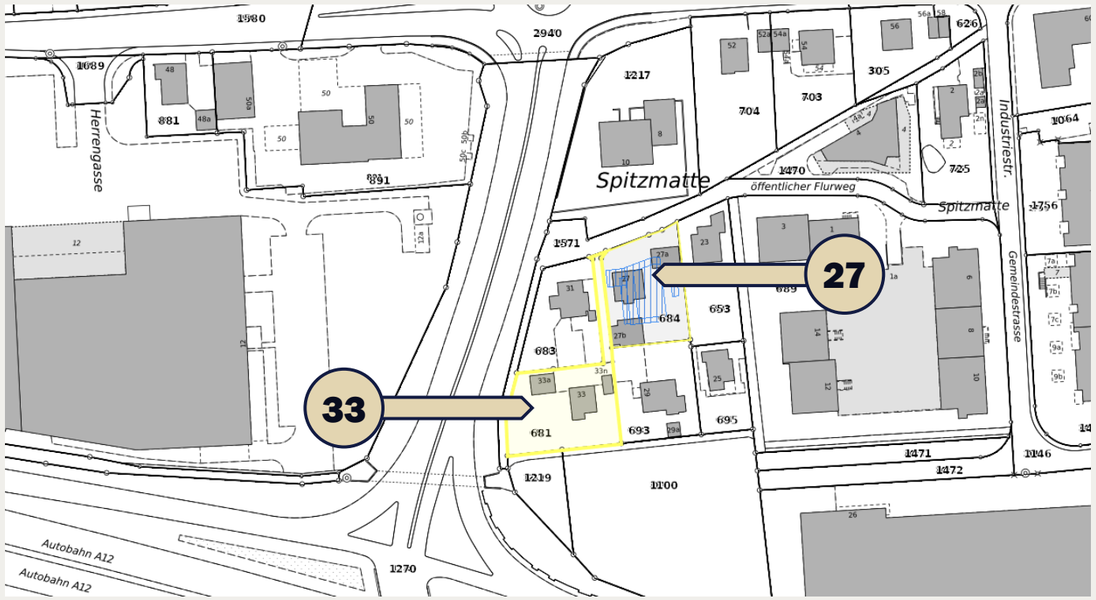
- Zu Fuss zum Bahnhof – ohne Strassenüberquerung
- Zu Fuss ins Fitness, zu Lebensmittelgeschäften oder zur Apotheke und ins Dorfzentrum Flamatt
- In 1 Minute auf der Autobahn Richtung Bern oder Freiburg

Diese Kombination aus urbaner Infrastruktur, perfekter Erreichbarkeit und durchdachter Planung ist aussergewöhnlich – noch urbaner Wohnen ist nur in der Stadt möglich.

2 Lage

Gemeinsam geplant, urban gelebt





Die **Spitzmatte** liegt an einer der attraktivsten und zugleich urbansten Wohnlagen von Flamatt – eine Lage, die im Alltag echte Lebensqualität schafft. Besonders hervorzuheben ist die konsequent **autofreie Fussläufigkeit**: Sämtliche Angebote des täglichen Bedarfs sowie Freizeit- und Gesundheitsangebote sind bequem zu Fuss erreichbar, **ohne eine einzige Strasse überqueren zu müssen**. Einkauf, Verkehrsanbindungen und Erholung greifen hier nahtlos ineinander und machen den Standort aussergewöhnlich komfortabel und urban.

Für die tägliche Versorgung befinden sich **Migros, Denner und eine Apotheke** jeweils in rund **drei Gehminuten entfernt.** Die **Coop-Verkaufsstelle,** diverse **Restaurants, die Post, Banken** und weitere Fachgeschäfte sind **in 6 bis 8 Minuten** zu Fuss erreichbar. Auch für Familien ist die Lage ideal: Die **Primarschule Flamatt** liegt nur rund **acht Gehminuten** entfernt, zur **Oberstufe Wünnewil** gelangen die Schüler mit Spezialbussen, welche in Gehdistanz zu erreichen sind.

Sportlich Aktive profitieren von **zwei Fitnesscentern in unmittelbarer Gehdistanz** sowie von nahegelegenen **Spazier- und Naherholungsgebieten**. Ein besonderes Highlight ist die nahegelegene Sense mit ihrem natürlichen Ufergebiet – sie bietet vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Bewegung und erholsame Stunden inmitten der Natur. Der **Bahnhof Flamatt** ist in rund **fünf Minuten zu Fuss** erreichbar – ebenfalls ohne Strassenüberquerung – und bietet **direkte Bahnverbindungen nach Bern und Freiburg**. Eine Mikrolage, die urbanes Wohnen neu definiert und den Alltag spürbar vereinfacht.

3 Grobbeschrieb

Ausbaustandard

Die sechs Wohnungen an der Spitzmatte 33 überzeugen durch einen zeitgemässen, hochwertigen Ausbaustandard und eine sorgfältig ausgewählte Materialisierung. Grosszügige Wohn- und Essbereiche mit **Eichenparkett**, helle Oberflächen und klare Linien schaffen eine moderne, wohnliche Atmosphäre. Die offen gestalteten **Küchen** sind funktional geplant und mit namhaften **Markengeräten** ausgestattet, während die vorgegebenen Budgets im Baubeschrieb individuelle Gestaltungswünsche ermöglichen. **Stilvoll ausgebaute Badezimmer** mit Feinsteinzeug, hochwertigen Sanitärapparaten und einer freistehenden Badewanne unterstreichen den Qualitätsanspruch. Eigene Waschmaschine und Tumbler in jeder Wohnung, private Aussenräume sowie eine energieeffiziente **Luft-Wasser-Wärmepumpe und eine PVA-Anlage auf dem Dach** runden das Angebot ab.
Dieser Grobbeschrieb des Ausbaustandards vermittelt einen ersten Überblick. Einen **detaillierteren Baubeschrieb** und eine Aufstellung der **Grundrissflächen** und **Verkaufspreise** finden Sie am Ende dieser Verkaufsdokumentation.

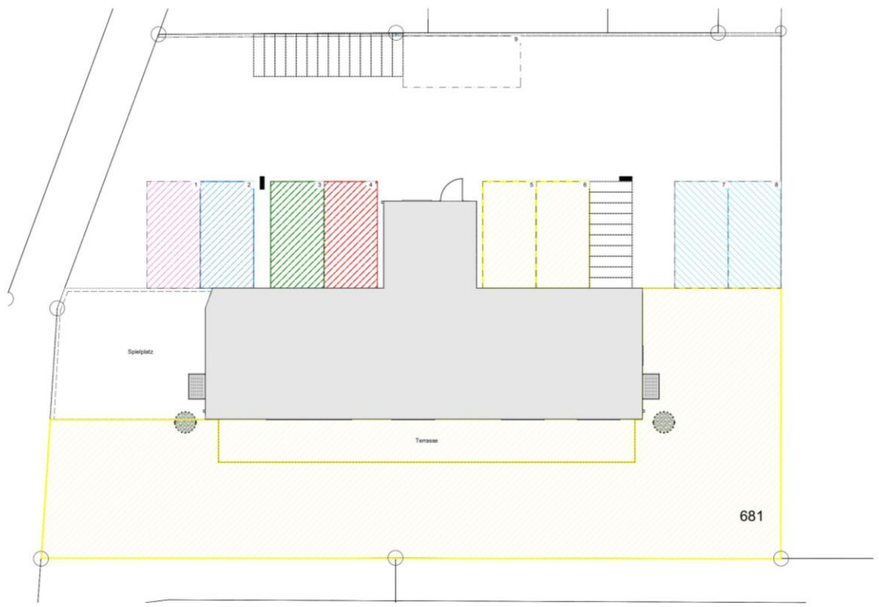
Spitzmatte 33

Grundrisspläne Stand 30.01.2026

Situationsplan, Sondernutzungsfläche (gelb) für Wohnung Erdgeschoss

LOT 1 4.5 Zimmer Erdgeschoss-Wohnung
LOT 2 4.5 Zimmer Wohnung
LOT 3 3.5 – 4.5 Zimmer Wohnung *
LOT 4 4.5 Zimmer Wohnung
LOT 5 3.5 – 4.5 Zimmer Wohnung *
LOT 6 4.5 Zimmer Attika-Wohnung

* Die Wohnungen 3 und 5 können als 3.5 oder 4.5 Zimmer Wohnung realisiert werden



Untergeschoss, 6 Keller-Einheiten, Wasch- und Technikraum

LOT 1 4.5 Zimmer Erdgeschoss-Wohnung
LOT 2 4.5 Zimmer Wohnung
LOT 3 3.5 – 4.5 Zimmer Wohnung *
LOT 4 4.5 Zimmer Wohnung
LOT 5 3.5 – 4.5 Zimmer Wohnung *
LOT 6 4.5 Zimmer Attika-Wohnung

* Die Wohnungen 3 und 5 können als 3.5 oder 4.5 Zimmer Wohnung realisiert werden

Grundrisspläne Stand 30.01.2026

Erdgeschoss, 4.5 Zimmer Wohnung

LOT 1 4.5 Zimmer Erdgeschoss-Wohnung
LOT 2 4.5 Zimmer Wohnung
LOT 3 3.5 – 4.5 Zimmer Wohnung *
LOT 4 4.5 Zimmer Wohnung
LOT 5 3.5 – 4.5 Zimmer Wohnung *
LOT 6 4.5 Zimmer Attika-Wohnung

* Die Wohnungen 3 und 5 können als 3.5 oder 4.5 Zimmer Wohnung realisiert werden

1.Obergeschoss, 4.5 Zimmer Wohnung, 3.5-4.5 Zimmer Wohnung

LOT 1 4.5 Zimmer Erdgeschoss-Wohnung
LOT 2 4.5 Zimmer Wohnung
LOT 3 3.5 – 4.5 Zimmer Wohnung *
LOT 4 4.5 Zimmer Wohnung
LOT 5 3.5 – 4.5 Zimmer Wohnung *
LOT 6 4.5 Zimmer Attika-Wohnung

* Die Wohnungen 3 und 5 können als 3.5 oder 4.5 Zimmer Wohnung realisiert werden

Grundrisspläne Stand 30.01.2026

2.Obergeschoss, 4.5 Zimmer Wohnung, 3.5-4.5 Zimmer Wohnung

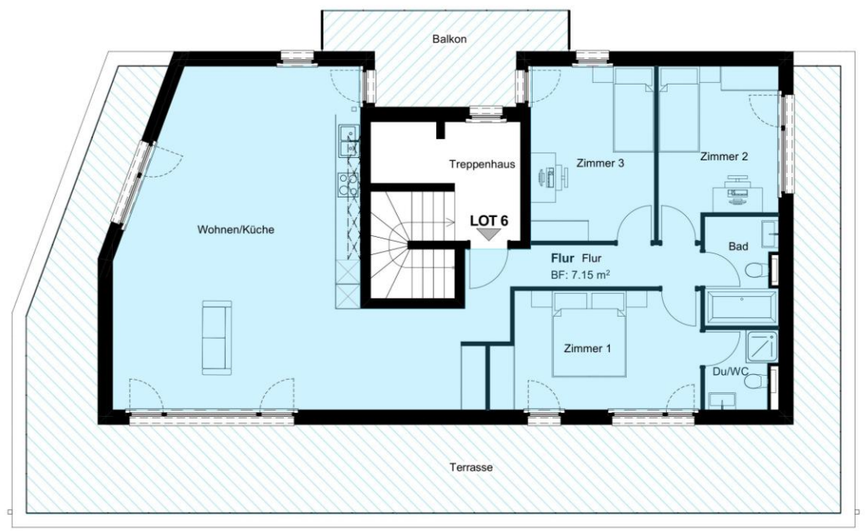
LOT 1 4.5 Zimmer Erdgeschoss-Wohnung
LOT 2 4.5 Zimmer Wohnung
LOT 3 3.5 – 4.5 Zimmer Wohnung *
LOT 4 4.5 Zimmer Wohnung
LOT 5 3.5 – 4.5 Zimmer Wohnung *
LOT 6 4.5 Zimmer Attika-Wohnung

* Die Wohnungen 3 und 5 können als 3.5 oder 4.5 Zimmer Wohnung realisiert werden

Attika 4.5 Zimmer Wohnung

LOT 1 4.5 Zimmer Erdgeschoss-Wohnung
LOT 2 4.5 Zimmer Wohnung
LOT 3 3.5 – 4.5 Zimmer Wohnung *
LOT 4 4.5 Zimmer Wohnung
LOT 5 3.5 – 4.5 Zimmer Wohnung *
LOT 6 4.5 Zimmer Attika-Wohnung

* Die Wohnungen 3 und 5 können als 3.5 oder 4.5 Zimmer Wohnung realisiert werden



Spitzmatte 33 - 3175 Wünnewil-Flamatt

	Etagen	Netto-Nutzfläche	Balkone 50%	Terrassen 33%	FR Total	Status	Verkaufspreis
		m2	m2	m2	m2		
Wohnung 1	EG	104.29	0	39.98	117.48	Frei	840’000 CHF
Wohnung 2	1.OG	100.88	17.76	18.17	109.97	Frei	725’000 CHF
Wohnung 3	1. OG	81.6	7.15	11.4	87.3	Frei	645’000 CHF
Wohnung 4	2. OG	100.88	17.76	18.17	109.97	Frei	725’000 CHF
Wohnung 5	2. OG	81.6	7.15	11.4	87.3	Frei	645’000 CHF
Wohnung 6	Attika	109.23	0	65.29	130.78	Frei	950’000 CHF
Parkplätze							25’000 CHF

V5 - 15.01.2026

MORINAJ

Projekt-Termine Spitzmatte Duo

Zurzeit laufen die Baugesuchs-Verfahren für beide Neubauprojekte der Spitzmatte Duo (27 & 33). Nach dem Erhalt der Baubewilligung und dem Start der Bauarbeiten, sollen die Eigentumswohnungen nach ca. 14 Monaten bezogen werden können. Mittels eines Reservationsvertrages können Sie sich Ihre Wohnung bereits frühzeitig reservieren.

Spitzmatte DUO

Jetzt ist der richtige Zeitpunkt, um langfristig in Ihr neues Eigenheim zu investieren. Die Spitzmatte 33 bietet eine Kombination aus urbanem Wohnen, perfekter Erschliessung und nachhaltiger Qualität im Kanton Freiburg. Bahnhof, Autobahn, Einkauf und Freizeit liegen direkt vor der Haustüre – ideal für ein modernes, unkompliziertes Leben. Geplant von MORINAJ Development, vertrauensvoll vermarktet durch immo-riedo und professionell bewirtschaftet von der Robert Pfister AG. Eine Wohnchance, die heute überzeugt und morgen Bestand hat.

Disclaimer: Die in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Visualisierungen, Perspektiven, Illustrationen und Möblierungsvorschläge dienen ausschliesslich der Veranschaulichung und stellen keinen verbindlichen Bestandteil des Kaufvertrages dar. Sämtliche Darstellungen gelten als unverbindlich; Abweichungen in Materialisierung, Farbgebung, Ausführung und Ausstattungsdetails bleiben ausdrücklich vorbehalten. Auch die abgebildeten Grundrisse dienen der Orientierung und können im Zuge der weiteren Planung und Stockwerkbegründung oder Ausführung geringfügig angepasst werden. Massangaben sind indikativ und ohne Gewähr. Änderungen, die sich aus technischen, baulichen oder behördlichen Anforderungen ergeben, bleiben vorbehalten. Alle Angaben in dieser Dokumentation wurden mit grösster Sorgfalt zusammengestellt. Eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch nicht übernommen werden. Massgebend für den Vertragsinhalt sind ausschliesslich die vertraglich vereinbarten Unterlagen (Kaufvertrag, Stockwerkbegründung mit Plänen, Wertquoten und Reglement, GU-Bauvertrag mit Zahlungs-Terminen).

Stand Verkaufsdokumentation: 11. Februar 2026