*À VENDRE*

# Immeuble commercial idéalement situé et offrant un fort potentiel

**Route de Chantemerle 37 / 37b**
**1763 Granges-Paccot**

**Bruno Riedo**
Geschäftspartner | Immobilienberatung
info@immo-riedo.ch
+41 79 396 91 99

immo-riedo
immobilienberatung
&immobilienverkauf

# IMMEUBLE COMMERCIAL AVEC UN POTENTIEL D'AVENIR

Route de Chantemerle 37 / 37b, 1763 Granges-Paccot

## Situation

Situé à la Route de Chantemerle 37/37b à Granges-Paccot, ce bien immobilier séduit par son emplacement stratégique et très bien desservi, au cœur de la région économique dynamique de Fribourg. Le site bénéficie de la proximité immédiate d'axes de circulation importants ainsi que d'entreprises commerciales et de services bien établies, ce qui le rend particulièrement attractif pour des usages administratifs et commerciaux. Des commerces, des services et des établissements gastronomiques se trouvent à proximité, ce qui renforce encore l'attrait du site. Les travaux d'extension de l'infrastructure autoroutière prévus ou en cours (couverture prévue de l'autoroute) apportent une valeur ajoutée particulière. À moyen terme, ceux-ci entraîneront une revalorisation durable du site, notamment pour les clients et les partenaires commerciaux. Cela renforce l'attractivité du bien immobilier à long terme et ouvre de nouvelles perspectives pour un développement créateur de valeur.

**Bruno Riedo**
Geschäftspartner | Immobilienberatung
info@immo-riedo.ch
+41 79 396 91 99

**immo-riedo**
Oberdorfstrasse 218
3182 Ueberstorf
Schweiz

# IMMEUBLE COMMERCIAL AVEC UN POTENTIEL D'AVENIR

Route de Chantemerle 37 / 37b, 1763 Granges-Paccot

## Fiche descriptive

| | |
|---|---|
| **Propriétaire foncier** | AGRI Freiburg |
| **Prix de vente minimum** | CHF 3’900’000.- |
| **Disponibilité** | Dès maintenant |
| **Adresse** | Route de Chantemerle 37 / 37b, Granges-Paccot |
| **Parcelle** | N° de parcelle 467 |
| **Type d'objet** | Immeuble commercial avec partie garage |
| **Superficie du terrain** | 1‘369 $m^2$ |
| **Année de construction** | 1990 |
| **Utilisation du sous-sol** | Chauffage, locaux techniques, entrepôts, archives |
| **Utilisation du rez-de-chaussée** | Accueil, bureaux et espaces de services, salles de réunion |
| **Utilisation 1e étage** | Espaces de bureaux avec espaces communs |
| **Utilisation 2e étage** | Espaces de bureaux et espaces de services |
| **Parking souterrain 37b** | 14 place de stationnement |
| **Places de parking extérieures** | 10 place de stationnement extérieure |
| **Loyer annuel ne** | 80’000.- |
| **valeur locative** | CHF 157’360.- |
| **Valeur d'assurance KGV du bâtiment** | CHF 3‘434‘600.- |

**Bruno Riedo**
Geschäftspartner | Immobilienberatung
info@immo-riedo.ch
+41 79 396 91 99

**immo-riedo**
Oberdorfstrasse 218
3182 Ueberstorf
Schweiz

# IMMEUBLE COMMERCIAL AVEC UN POTENTIEL D'AVENIR

Route de Chantemerle 37 / 37b, 1763 Granges-Paccot

## Impressions

Le bien immobilier se présente comme un immeuble de bureaux fonctionnel à plusieurs étages, offrant des espaces modulables et une répartition clairement structurée. Le sous-sol abrite les locaux techniques ainsi que des espaces de stockage, d'archivage et la chaufferie pour les trois bâtiments 37, 39 et 41. Le rez-de-chaussée comprend l'espace d'accueil et plusieurs espaces de bureaux ou de services, complétés par une salle de réunion accessible à tous les locataires et des locaux annexes communs. Les deux étages supérieurs offrent d'autres unités de bureaux de différentes tailles, complétées par des espaces communs tels qu'une cafétéria, des couloirs et des sanitaires. L'offre est complétée par les 14 places de stationnement dans le parking souterrain (bâtiment 37b) ainsi que par les 10 places de stationnement extérieures. Il s'agit globalement d'un immeuble commercial polyvalent, doté d'une structure claire et offrant de bonnes conditions pour différents profils de locataires.

**Bruno Riedo**
Geschäftspartner | Immobilienberatung
info@immo-riedo.ch
+41 79 396 91 99

**immo-riedo**
Oberdorfstrasse 218
3182 Ueberstorf
Schweiz

# Rez-de-chaussée

immo-riedo
immobilienberatung
&immobilienverkauf

**Bruno Riedo**
Geschäftspartner | Immobilienberatung
info@immo-riedo.ch
+41 79 396 91 99

**immo-riedo**
Oberdorfstrasse 218
3182 Ueberstorf
Schweiz

# 1er étage et 2e étage

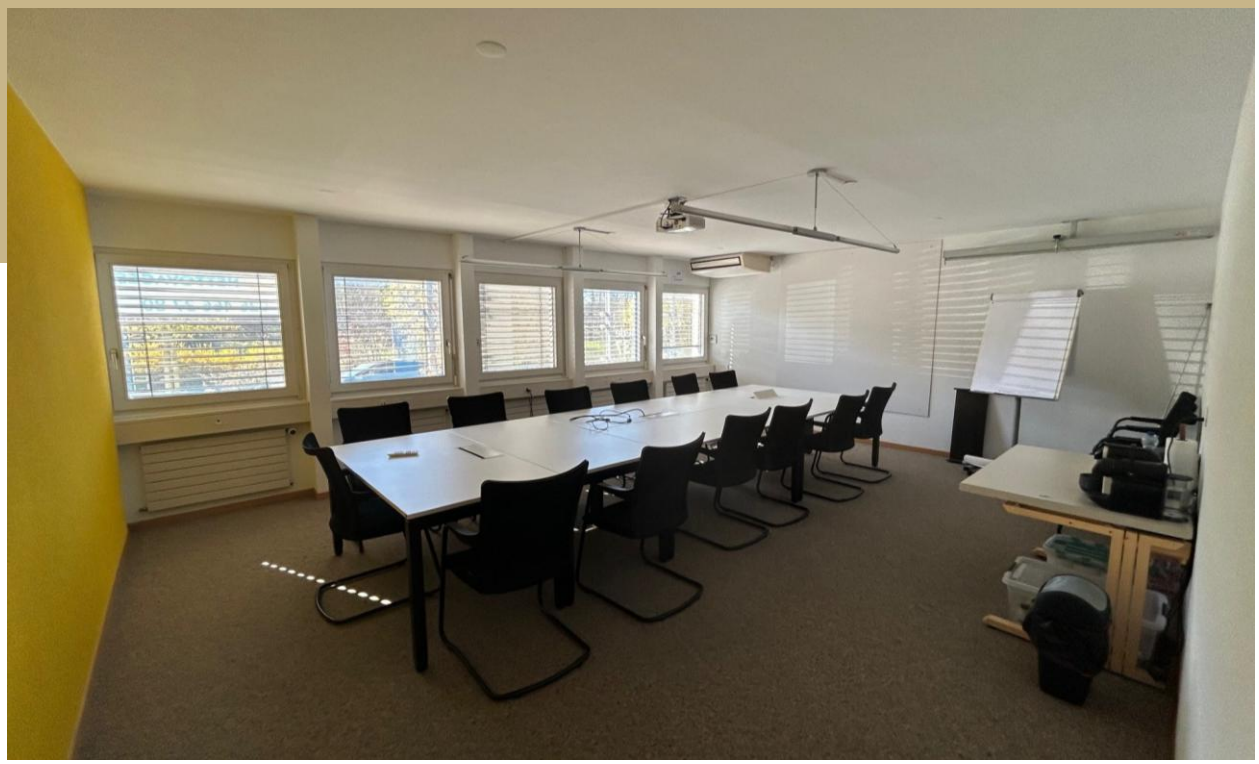
immo-riedo
immobilienberatung
&immobilienverkauf

**Bruno Riedo**
Geschäftspartner | Immobilienberatung
info@immo-riedo.ch
+41 79 396 91 99

**immo-riedo**
Oberdorfstrasse 218
3182 Ueberstorf
Schweiz

# Espaces communs RDC

immo-riedo
immobilienberatung
&immobilienverkauf

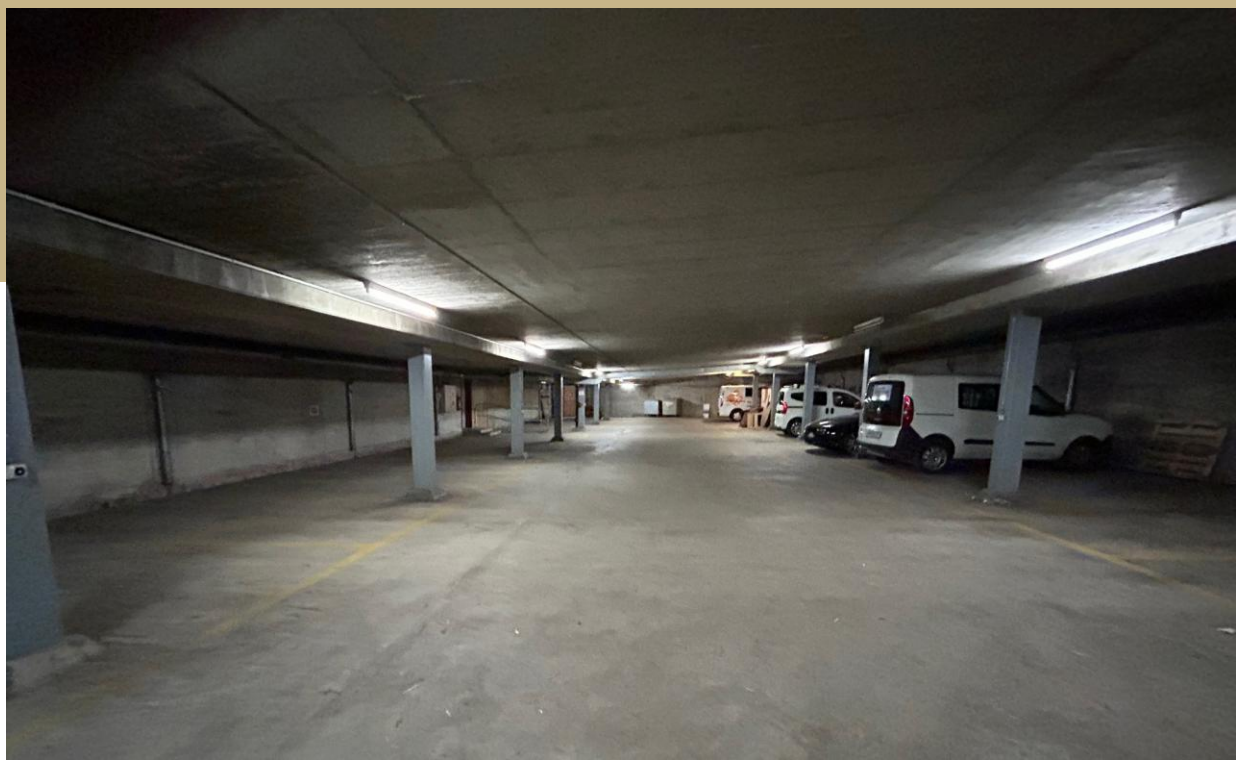


**Bruno Riedo**
Geschäftspartner | Immobilienberatung
info@immo-riedo.ch
+41 79 396 91 99

**immo-riedo**
Oberdorfstrasse 218
3182 Ueberstorf
Schweiz

# Technique au sous-sol / Garage

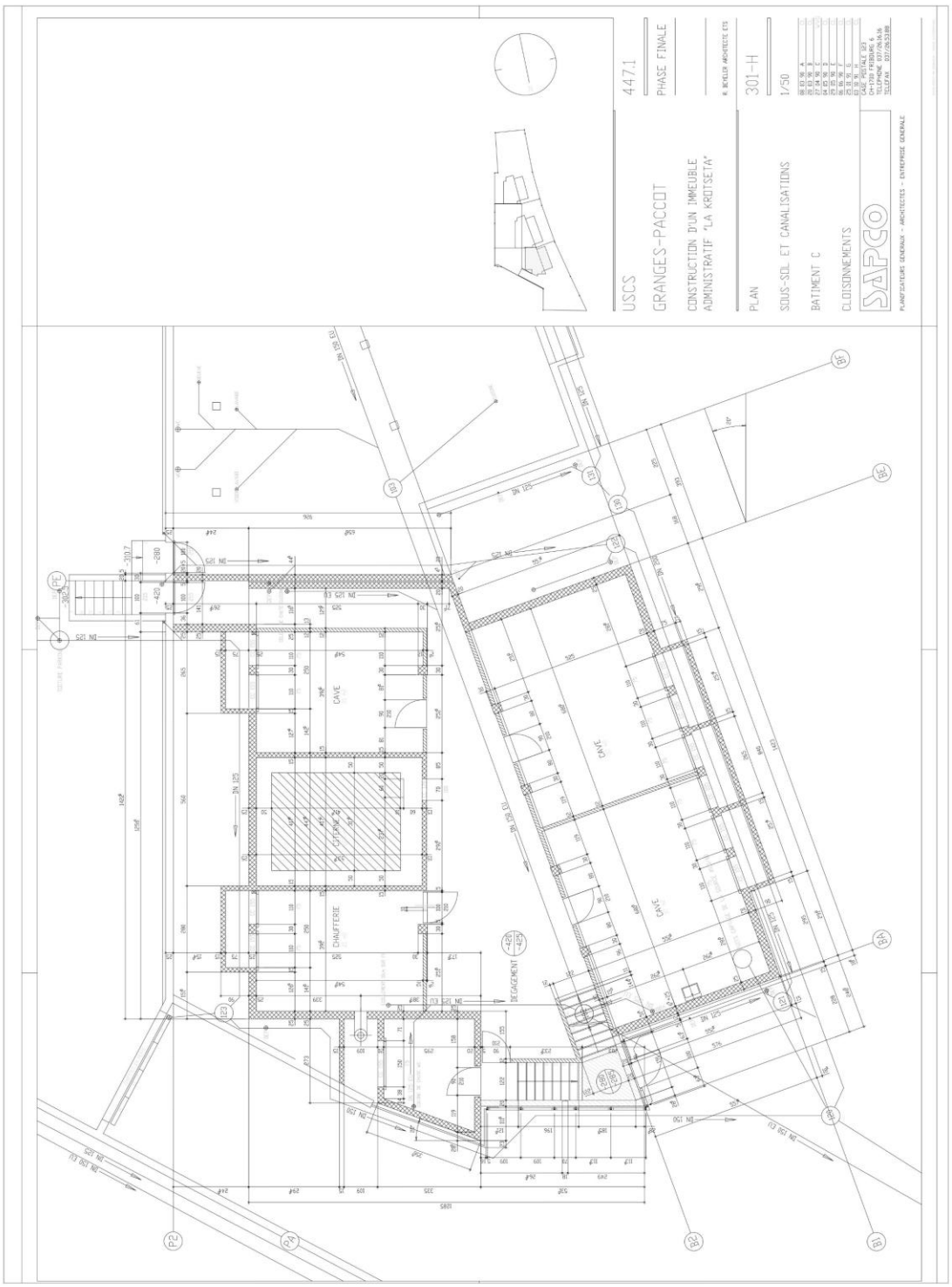
immo-riedo
immobilienberatung
&immobilienverkauf



**Bruno Riedo**
Geschäftspartner | Immobilienberatung
info@immo-riedo.ch
+41 79 396 91 99

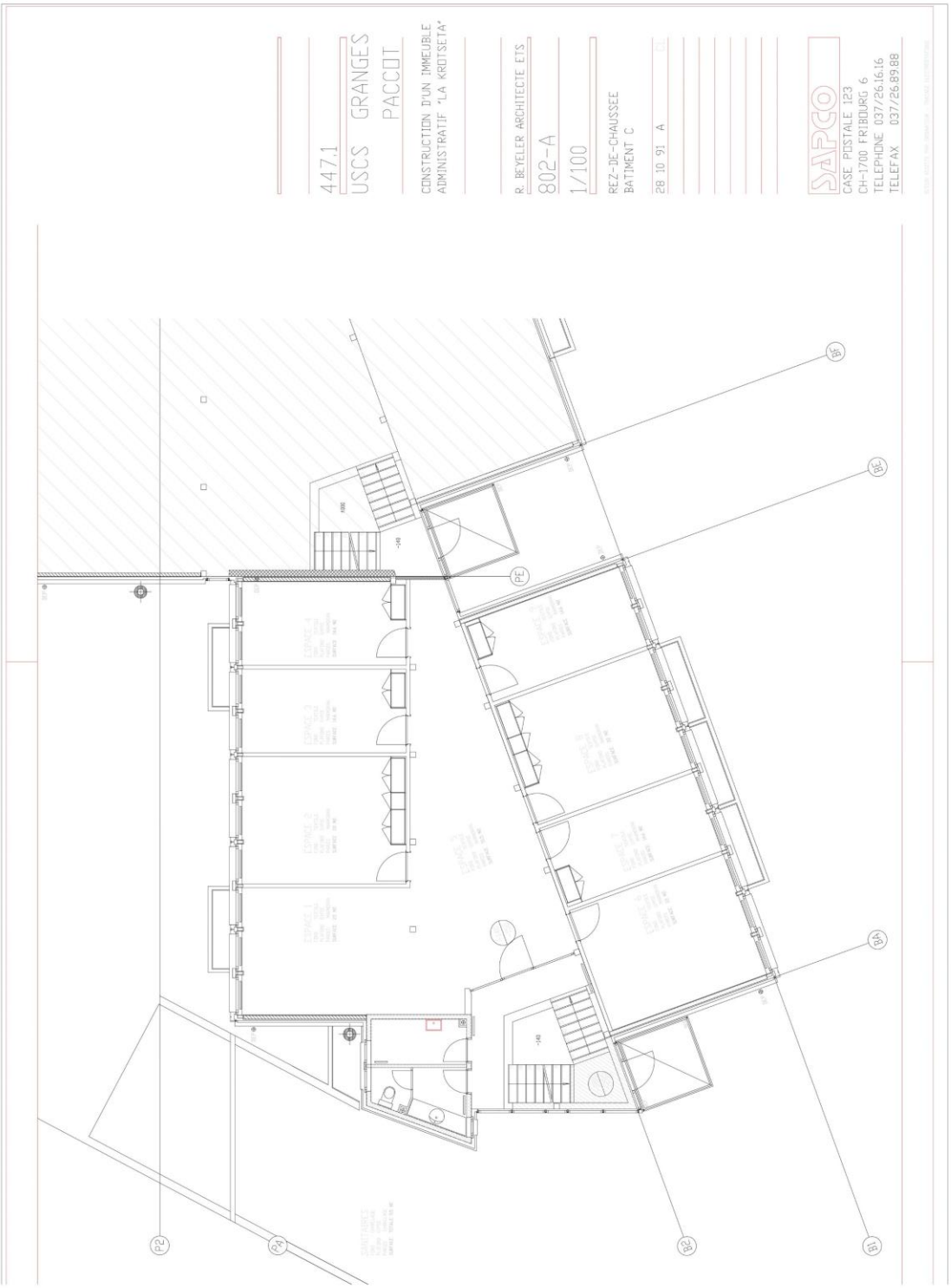
**immo-riedo**
Oberdorfstrasse 218
3182 Ueberstorf
Schweiz

# Sous-sol




**Bruno Riedo**
Geschäftspartner | Immobilienberatung
info@immo-riedo.ch
+41 79 396 91 99

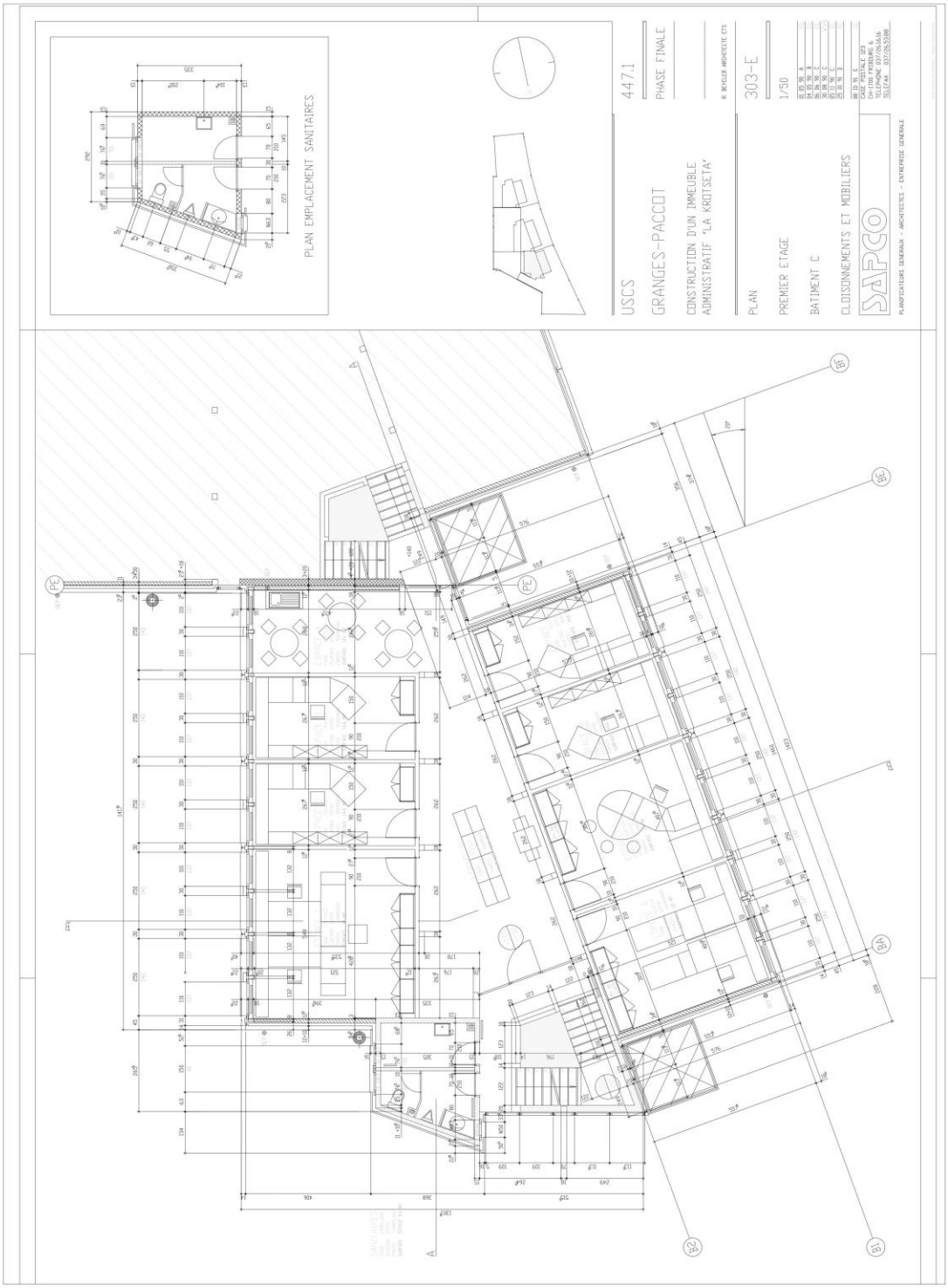
**immo-riedo**
Oberdorfstrasse 218
3182 Ueberstorf
Schweiz




# Rez-de- chaussée

**Bruno Riedo**
Geschäftspartner | Immobilienberatung
info@immo-riedo.ch
+41 79 396 91 99

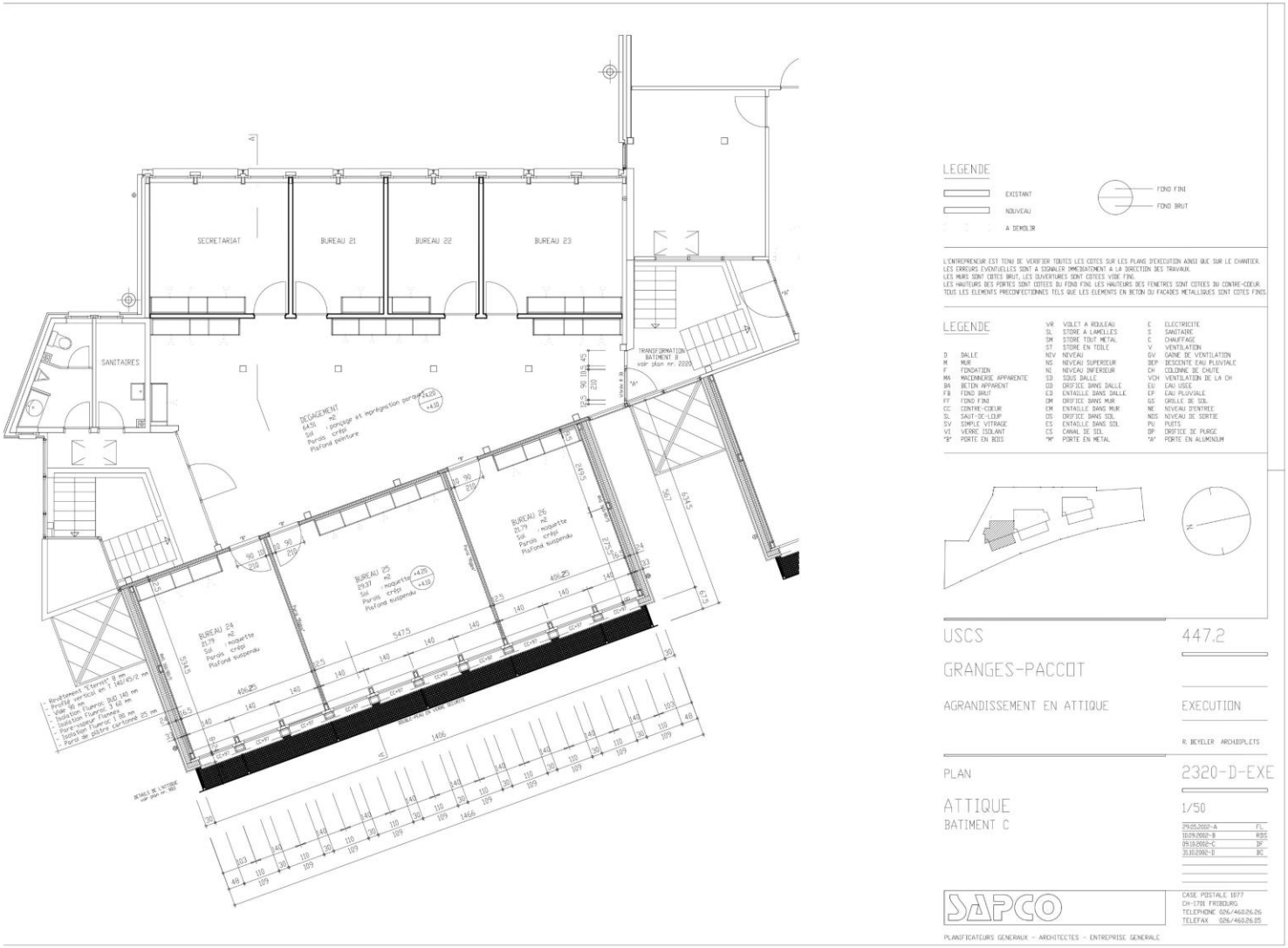
**immo-riedo**
Oberdorfstrasse 218
3182 Ueberstorf
Schweiz




# 1er étage

**Bruno Riedo**
Geschäftspartner | Immobilienberatung
info@immo-riedo.ch
+41 79 396 91 99

**immo-riedo**
Oberdorfstrasse 218
3182 Ueberstorf
Schweiz




# 2e étage

**Bruno Riedo**
Geschäftspartner | Immobilienberatung
info@immo-riedo.ch
+41 79 396 91 99

# IMMEUBLE COMMERCIAL AVEC UN POTENTIEL D'AVENIR

Route de Chantemerle 37 / 37b, 1763 Granges-Paccot

## Processus de vente

### Immeuble commercial avec une partie de parking couvert, idéalement situé et un fort potentiel
### Granges-Paccot, route de Chantemerle 37 / 37b
### (n° de parcelle 467 d'une superficie de 1'369 m²)

L'offre d'achat suivante concerne l'immeuble susmentionné, situé dans un emplacement de choix dans la zone commerciale et résidentielle de la commune de Granges-Paccot.

Le prix de vente minimum est fixé à CHF 3,9 millions. Cette valorisation tient notamment compte du potentiel de développement futur lié au projet de couverture de l'autoroute situé devant la propriété. Actuellement, l'immeuble génère un revenu locatif net annuel d'environ CHF 80'000.–. La valeur locative estimée (revenu locatif théorique) s'élève à CHF 157'360.– par an, ce qui laisse entrevoir un important potentiel d'optimisation et de valorisation. Les bâtiments 37 et 37b sont assurés auprès de l'Assurance immobilière cantonale pour un montant de CHF 3'434'600.–. La reprise des cédules hypothécaires et des hypothèques existantes fera l'objet de négociations.

L'acheteur devra s'acquitter, en plus du prix d'achat, des frais de notaire et de transfert de propriété, ainsi que des éventuels frais de réparation liés au contrôle électrique. L'offre d'achat s'applique à la propriété mentionnée dans le titre dans son état actuel. L'objectif est de vendre la propriété d'ici fin 2026.

Veuillez envoyer l'offre d'achat manuscrite à l'agent immobilier mandaté par le propriétaire, Bruno Riedo, par e-mail àinfo@immo-riedo.ch ou par courrier à immo-riedo, Oberdorfstrasse 218, 3182 Ueberstorf.

L'offre d'achat sera immédiatement soumise par immo-riedo au vendeur pour décision.

**Bruno Riedo**
Geschäftspartner | Immobilienberatung
info@immo-riedo.ch
+41 79 396 91 99

**immo-riedo**
Oberdorfstrasse 218
3182 Ueberstorf
Schweiz

# IMMEUBLE COMMERCIAL AVEC UN POTENTIEL D'AVENIR

Route de Chantemerle 37 / 37b, 1763 Granges-Paccot

## Visites

Les visites sont uniquement possibles sur rendez-vous avec **Bruno Riedo**.

Veuillez nous contacter suffisamment à l'avance pour prendre rendez-vous: info@immo-riedo.ch | +41 79 396 91 99

## Annexes :

- Formulaire d'offre d'achat
- Extrait du registre foncier
- Tableau récapitulatif des servitudes
- Plans de répartition des parts de propriété (PP) pour le rez-de-chaussée et l'étage
- Liste des locataires
- Rapport de contrôle électrique
- OEREB / Zone
- Police d'assurance KGV

**Mention légale:**
La commercialisation de ce bien immobilier est assurée en exclusivité par immo-riedo. Les visites ne sont possibles que sur rendez-vous préalable et en présence d'un représentant ou d'une représentante de notre société. Cette documentation de vente a été établie par immo-riedo et est protégée par le droit d'auteur. Toute reproduction totale ou partielle, transmission à des tiers ou modification du contenu est interdite sans notre accord exprès. Toutes les informations contenues dans la documentation sont fournies sans garantie. Nous nous réservons expressément le droit d'apporter des modifications par rapport à la situation réelle. En particulier, les informations relatives aux surfaces, à l'année de construction, à l'état ou aux matériaux ne constituent pas des garanties contraignantes. La documentation ne constitue pas une base pour la conclusion d'un contrat juridiquement contraignant.

**Bruno Riedo**
Geschäftspartner | Immobilienberatung
info@immo-riedo.ch
+41 79 396 91 99

**immo-riedo**
Oberdorfstrasse 218
3182 Ueberstorf
Schweiz