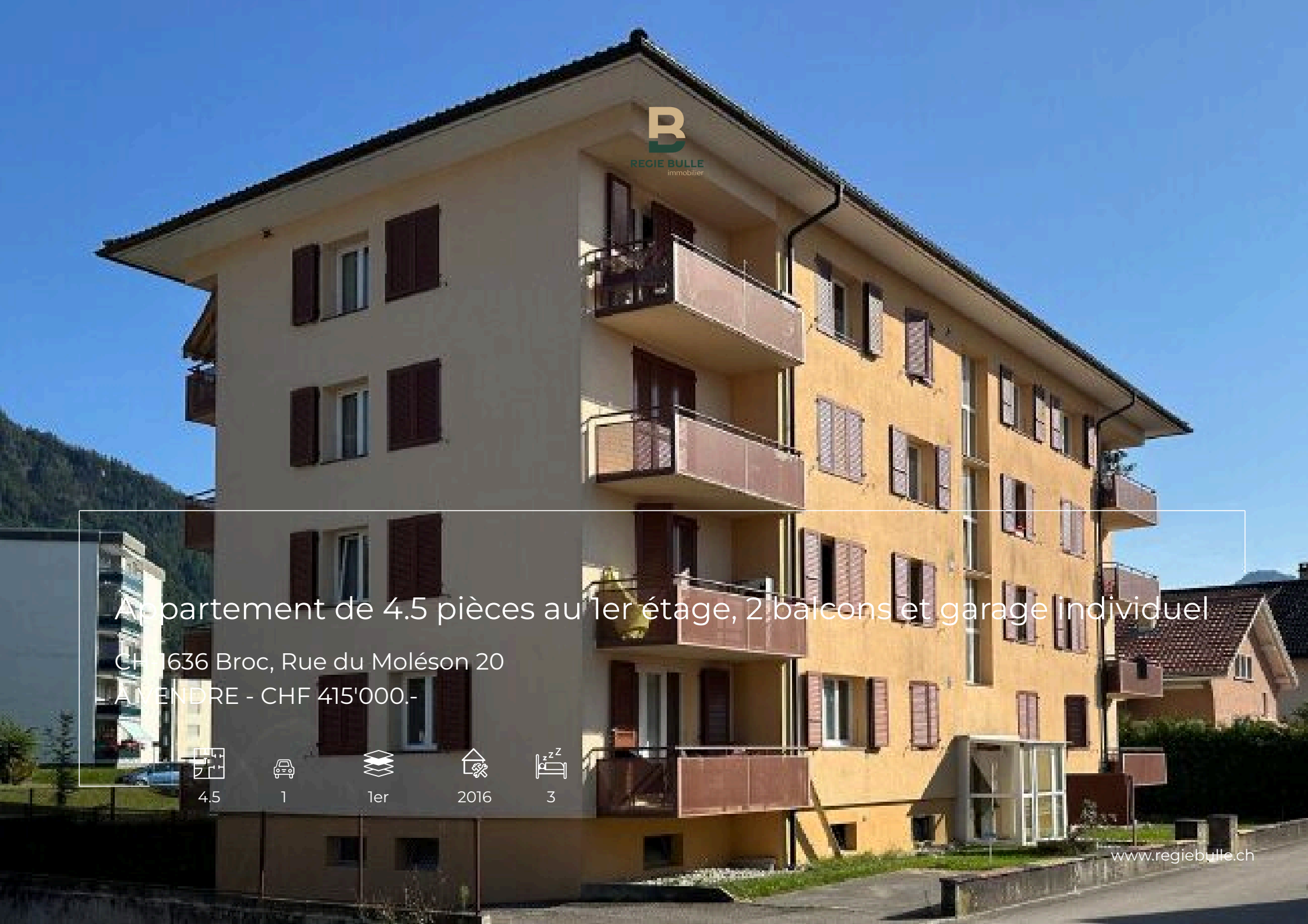


Appartement de 4.5 pièces au 1er étage, 2 balcons et garage individuel

CH-1636 Broc, Rue du Moléson 20
- AMENDRE - CHF 415'000.-

4.5 | 1 | 1er | 2016 | 3

www.regiebulle.ch

Description

Cet appartement de 4.5 pièces est situé au 1er étage d'une PPE de 12 logements répartis sur 4 niveaux avec cave N° 4 au sous-sol et galetas N° 4 dans les combles.

La distribution du logement - N° 151.04 - est la suivante :
Grand hall d'entrée avec armoire/penderie, cuisine habitable agencée, 3 chambres à coucher dont l'une possède un balcon au nord ouest, séjour avec balcon au sud est, salle d'eau avec baignoire.

La surface du logement de 98 m^2 est calculée brute, murs de façades compris. La surface PPE (surface nette + 1/2 surface des balcons) est d'environ 83 m^2.

Une cave et un galetas complètent l'offre.

Un garage (N° 3) est également disponible.

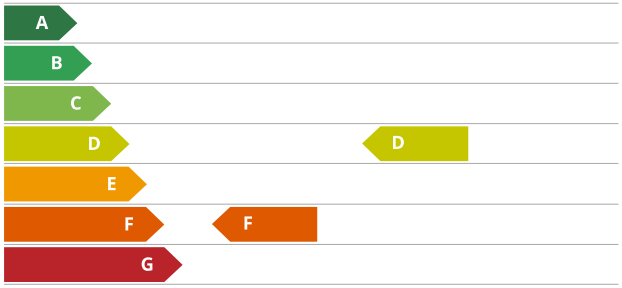
Le logement est actuellement loué au prix de Fr. 1'340.-/mois + Fr. 210.-/mois pour les charges forfaitaires et Fr. 100.-/mois pour le garage individuel situé dans l'immeuble soit un total mensuel de Fr. 1'650.-.

Le prix de vente est fixé à Fr. 415'000.- pour l'appartement et Fr. 30'000.- pour le garage, soit un total de Fr. 445'000.-.

Le village réunit l'essentiel du quotidien : supermarché Coop, épicerie-fromagerie locale, pharmacie, cabinets médical et dentaire, poste et bancomats, ainsi que quelques restaurants et un tea-room. Pour un choix plus large d'enseignes, Bulle, chef-lieu du district, se trouve à quelques minutes seulement.

La façade extérieure a été rénovée en 2010 / 2011.
Le logement a été entièrement rénové en 2016 et est en excellent état.
Le raccordement au chauffage à distance pourrait s'effectuer en 2025/2026.

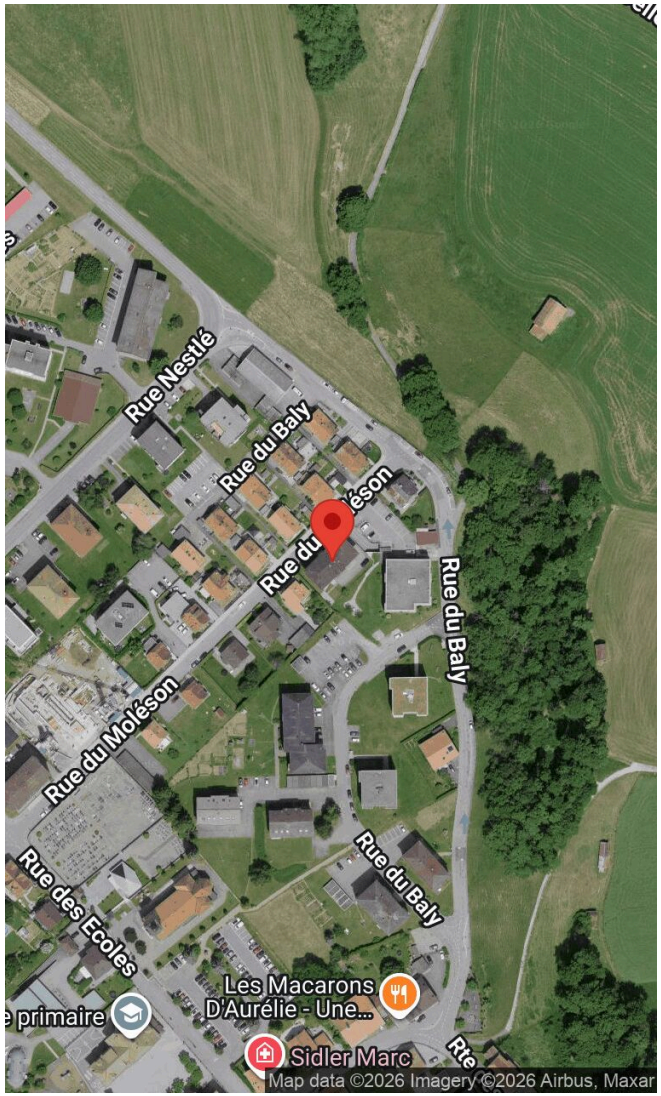
L'étiquette énergétique résulte de l'évaluation de la performance énergétique globale (chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage et autres postes de consommation) et de la performance de l'enveloppe d'un bâtiment.



REGIE BULLE

Ce descriptif et ses annexes ne constituent pas un document contractuel. : 10.10.2026

Situation



Gare	311 m	6 min.	6 min.	2 min.
Transports publics	311 m	6 min.	6 min.	2 min.
Autoroute	5.06 km	1h37	44 min.	11 min.
Ecole primaire	250 m	4 min.	4 min.	1 min.
Ecole secondaire	3.16 km	58 min.	21 min.	6 min.
Ecole secondaire II	4.11 km	1h23	30 min.	12 min.
Commerces	422 m	9 min.	9 min.	3 min.
Poste	310 m	6 min.	6 min.	2 min.
Banque	2.77 km	51 min.	12 min.	7 min.
Restaurants	397 m	9 min.	9 min.	2 min.

Ce descriptif et ses annexes ne constituent pas un document contractuel. : 10.10.2026

Situation

Implanté Rue du Moléson, dans un secteur résidentiel calme de Broc, l'appartement profite d'un cadre verdoyant, niché au pied des Préalpes fribourgeoises et de la Dent de Broc. Le village s'ouvre sur de belles perspectives, entre le Lac de la Gruyère au nord et la vallée de l'Intyamon au sud, avec des échappées visuelles sur le château de Gruyères et le sommet du Moléson. Un cadre paisible, à deux pas du centre du village.

Broc est une commune du district de la Gruyère, dans le canton de Fribourg, qui compte aujourd'hui près de 2'850 habitants. Sa population a progressé de plus de 22% depuis 2010, une croissance bien supérieure à la moyenne suisse. Marqué par un riche passé industriel, le village a conservé son authenticité tout en s'intégrant, depuis 2024, à l'agglomération élargie de Bulle.

Broc est directement relié à l'autoroute A12 (axe Berne–Fribourg–Vevey) via la route de contournement de Bulle (H189). Bulle n'est qu'à environ 5 km, soit moins de dix minutes en voiture. Fribourg se rejoint en une trentaine de minutes, et les rives du Léman (Vevey, Lausanne) en 30 à 50 minutes selon la destination.

Le village réunit l'essentiel du quotidien : supermarché Coop, épicerie-fromagerie locale, pharmacie, cabinets médical et dentaire, poste et bancomats, ainsi que quelques restaurants et un tea-room. Pour un choix plus large d'enseignes, Bulle, chef-lieu du district, se trouve à quelques minutes seulement.

Broc dispose de deux gares, Broc-Village et Broc-Chocolaterie, desservies par la ligne TPF Bulle–Broc à cadence semi-horaire. Les correspondances permettent de rejoindre rapidement Fribourg, Berne, Romont ou Lausanne. Un réseau de bus TPF complète le maillage du village et des localités voisines.

Broc, c'est d'abord la Maison Cailler, célèbre chocolaterie suisse ouverte à la visite, et un complexe sportif communal avec piscine extérieure, tennis et football. À quelques minutes, le Lac de la Gruyère invite à la baignade, au paddle et aux balades le long de son sentier pédestre. Un peu plus loin, la cité médiévale de Gruyères et son château, ou les sommets du Moléson (téléphérique, randonnée, ski, luge d'été), complètent une offre de loisirs riche toute l'année.

Ce descriptif et ses annexes ne constituent pas un document contractuel. : 10.10.2026

Caractéristiques

Disponibilité	A convenir
Type	Appartement PPE
Référence	BU-10034
Pièces	4.5
Chambres	3
Sanitaire	1
Situé au	1er étage
Année de construction	1960
Dernières rénovations	2016
Efficacité énergétique	D
Enveloppe du bâtiment	F

Balcons	2
Nombre de niveau du bien	1
Sous-sol	1
Type de chauffage	Mazout
Installation chauffage	Radiateur
Eau chaude sanitaire	Mazout
Surface PPE	~ 83 m²
Surface brute de plancher	~ 98 m²
Montant du fonds de rénovation	CHF 36'944.- au 31.12.2023

Prix de l'objet	CHF 415'000.-
Nombre de places de parc	
1x Garage box (non incl.)	CHF 35'000.-
Prix total	CHF 450'000.-
Charges PPE	CHF 425.-/mois incl. fonds de rénovation
Impôt communal	0.92 %

REGIE BULLE

Ce descriptif et ses annexes ne constituent pas un document contractuel. : 10.10.2026

Commodités

Environnement

- Village
- Commerces
- Banque
- Poste
- Restaurant(s)
- Pharmacie
- Gare
- Arrêt de bus
- Enfants bienvenus
- Piscine publique
- Centre de tennis
- Sentiers de randonnée
- Terrain de football
- Médecin
- Home médicalisé

Extérieur

- Balcon(s)
- Silencieux/tranquille

Intérieur

- Garage
- Cuisine habitable
- Cave
- Grenier
- Double vitrage
- Traversant

Equipement

- Cuisine équipée
- Buanderie collective
- Baignoire

Sol

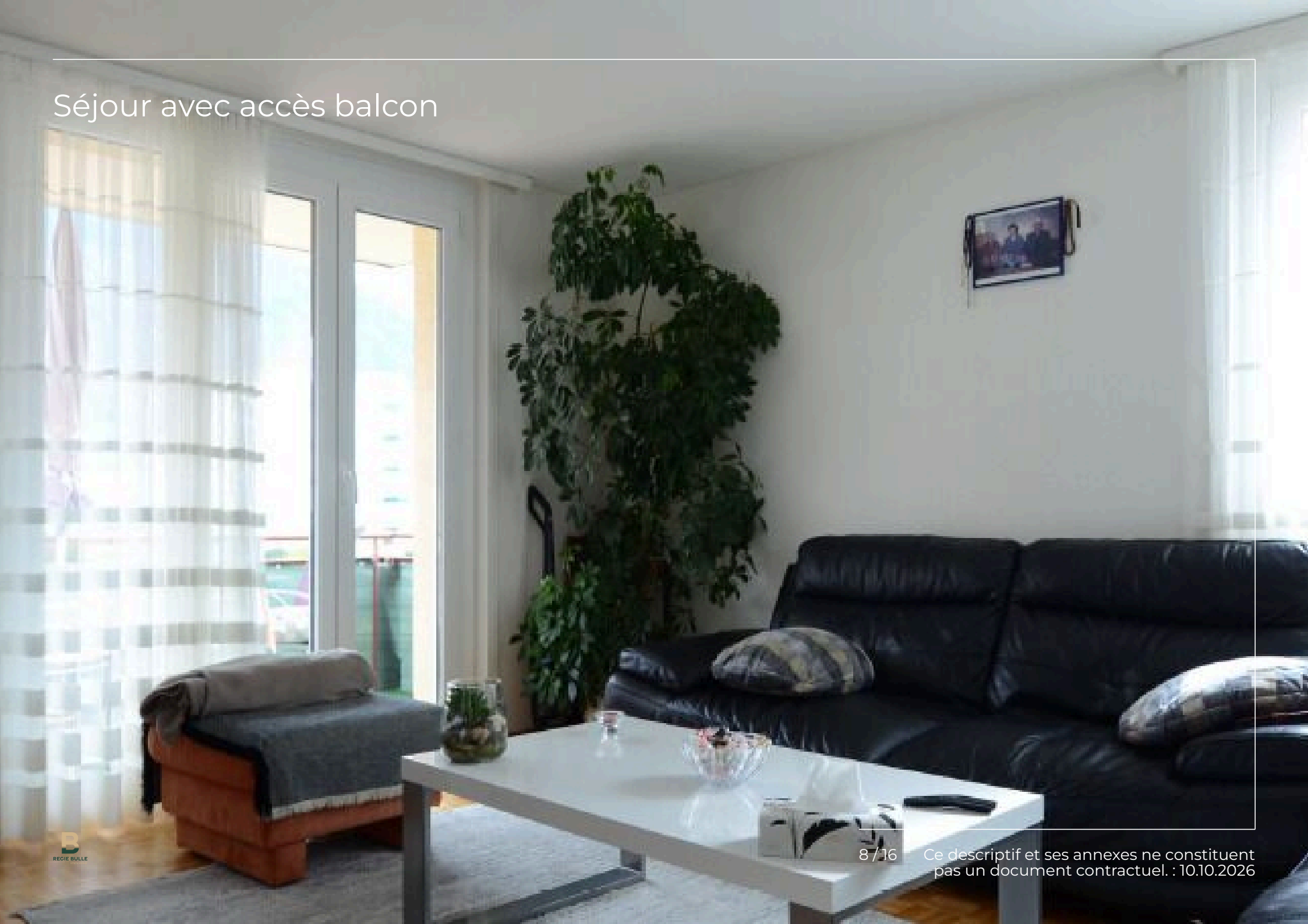
- Carrelage
- Parquet

Ce descriptif et ses annexes ne constituent pas un document contractuel. : 10.10.2026

Rue du Moléson

Ce descriptif et ses annexes ne constituent pas un document contractuel. : 10.10.2026

Séjour avec accès balcon



Ce descriptif et ses annexes ne constituent pas un document contractuel. : 10.10.2026

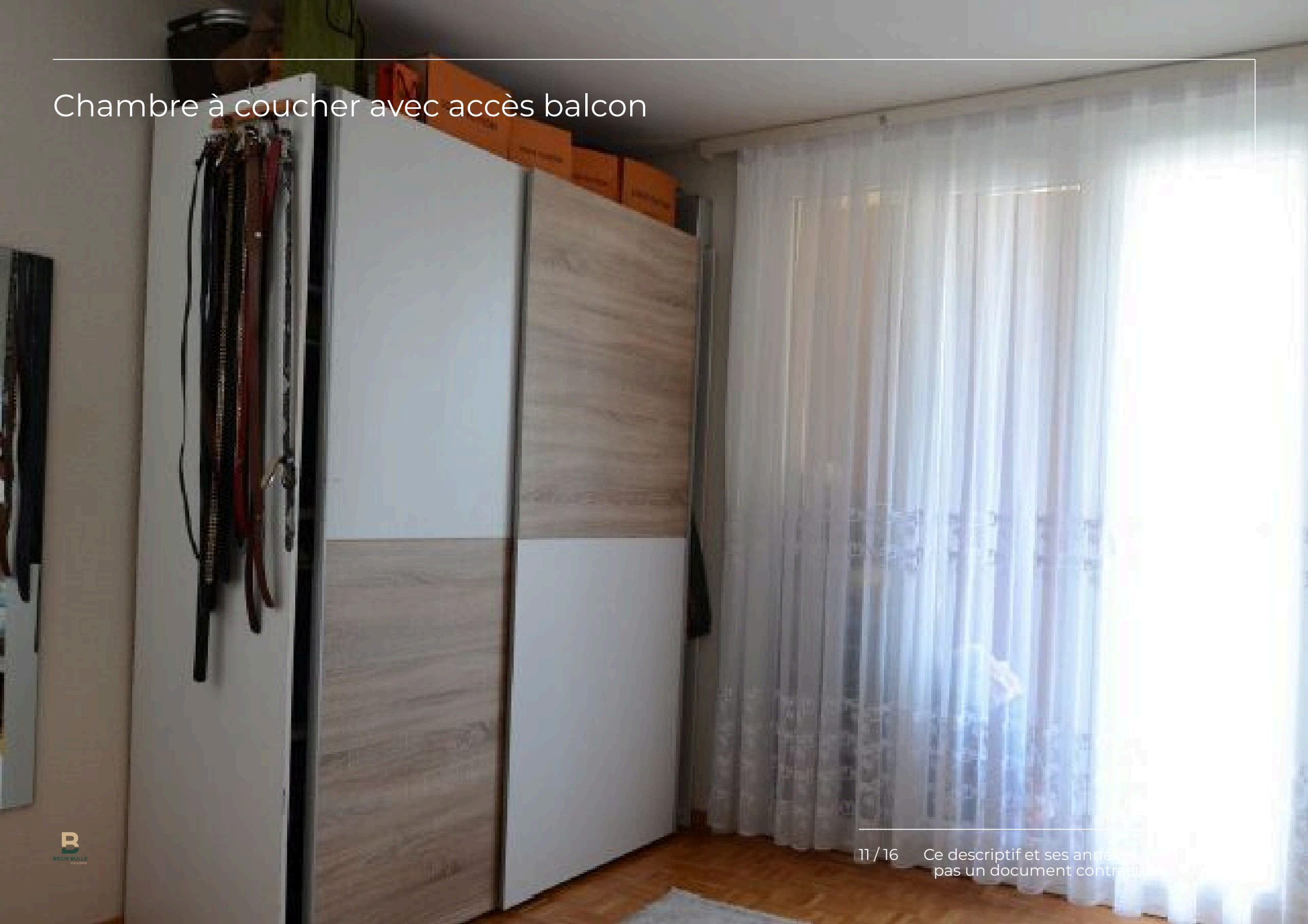
Grand hall de distribution

Ce descriptif et ses annexes ne constituent pas un document contractuel. : 10.10.2026

Cuisine habitable

Ce descriptif et ses annexes ne constituent pas un document contractuel. : 10.10.2026

Chambre à coucher avec accès balcon

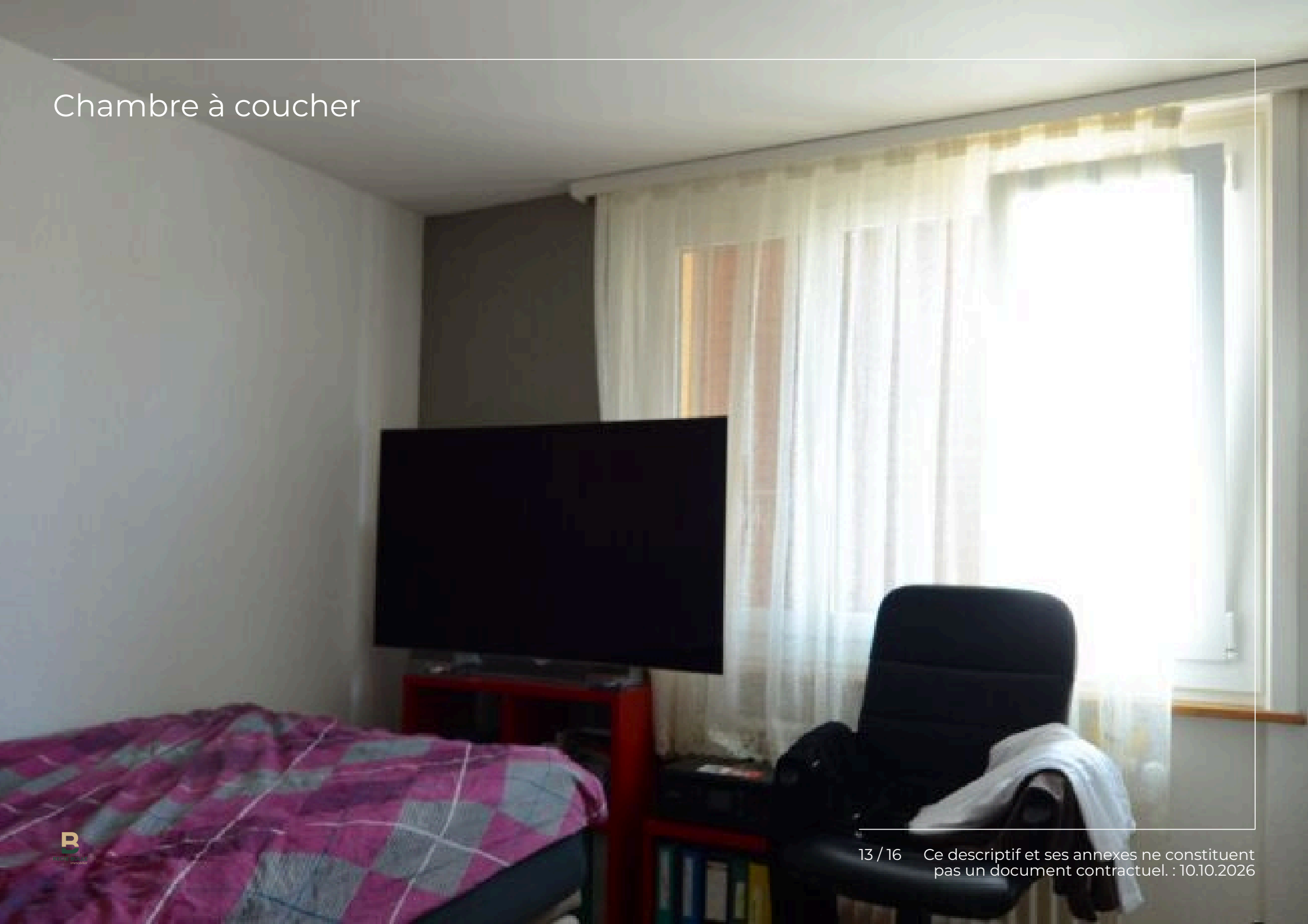


Ce descriptif et ses annexes ne sont
pas un document contractuel

Chambre à coucher

Ce descriptif et ses annexes ne constituent pas un document contractuel. : 10.10.2026

Chambre à coucher



Ce descriptif et ses annexes ne constituent pas un document contractuel. : 10.10.2026

Simulation de financement

Prix d'achat
CHF 450'000.-

Hypothèque
CHF 360'000.-

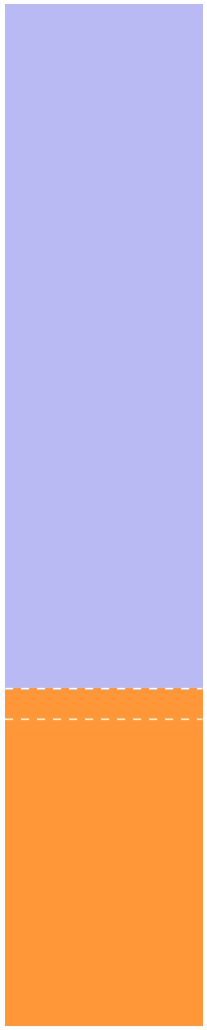
Fonds propres (20%)
CHF 90'000.-

Hypothèque 2ème rang (13.4%)
CHF 60'300.-

Hypothèque 1er rang (66.6%)
CHF 299'700.-

Revenu annuel (100%)
CHF 80'370.-

Coût annuel (33%)
CHF 26'522.-



REGIE BULLE

Ce descriptif et ses annexes ne constituent pas un document contractuel. : 10.10.2026

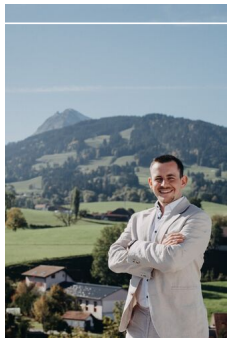
Simulation de financement

Prix de l'objet		CHF 415'000.-
Prix total places de parc		CHF 35'000.-
Prix d'achat total		CHF 450'000.-
Frais d'acquisition	2 %	CHF 9'000.-
Frais de mutation	1.50 %	CHF 6'750.-
Frais de création de cédule hypothécaire	1.20 %	CHF 4'320.-
Total acquisition		CHF 470'070.-

Intérêt hypoth. 1er rang	2.30 %	CHF 6'893.-
Intérêt hypoth. 2ème rang	2.30 %	CHF 1'387.-
Intérêts hypothécaires		**CHF 8'280.-**
Amortissement hypothèque 2ème rang	6.67 %	CHF 4'022.-
Amortissement hypothécaire total		**CHF 4'022.-**
Charges exploit./entretien	1 %	CHF 4'500.-
Charges totales		**CHF 4'500.-**
Total par année		**CHF 16'802.-**
Total par mois		**CHF 1'400.-**

REGIE BULLE

Ce descriptif et ses annexes ne constituent pas un document contractuel. : 10.10.2026



Jérémie Ruffieux

026 563 63 66, +41 77 450 82 47
jeremie.ruffieux@regiebulle.ch
FR - DE - EN - ES

REGIE BULLE SA

Rue Nicolas-Glasson 8

1630 Bulle

+41 26 563 63 63

info@regiebulle.ch

www.regiebulle.ch

Ce descriptif et ses annexes ne constituent pas un document contractuel. : 10.10.2026