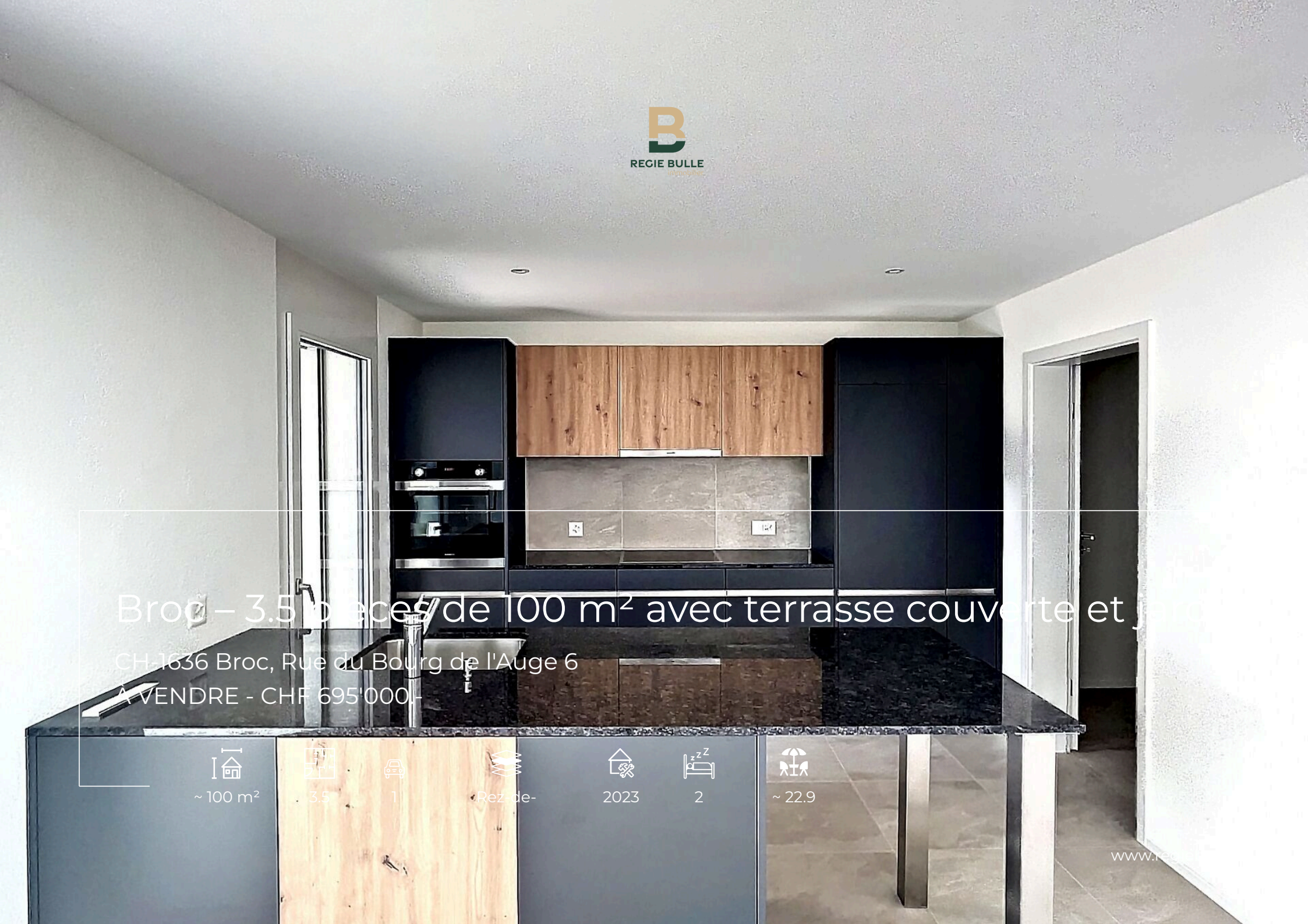


Broc – 3.5 pièces de 100 m² avec terrasse couverte et j

CH-1636 Broc, Rue du Bourg de l'Auge 6

À VENDRE - CHF 695'000.–

~ 100 m²	3.5	1	Rez-de-	2023	2	~ 22.9

www.r

Description

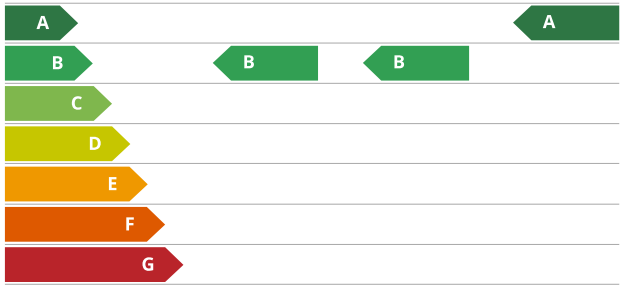
Au rez-de-chaussée d’un immeuble récent, ce 3.5 pièces de 100 m² habitables allie volumes généreux et finitions soignées.

Le grand séjour, baigné de lumière par ses baies vitrées coulissantes, s’ouvre directement sur une terrasse couverte de 22.85 m² prolongée par le jardin : idéal pour les repas d’été, les enfants ou un café à l'air frais.

La cuisine ouverte, avec son îlot convivial, son plan de travail en granit et ses façades anthracite et chêne, est entièrement agencée. Deux chambres avec parquet en chêne, une salle de douche moderne en grands carreaux et une buanderie privative avec colonne lave-linge/sèche-linge complètent ce lieu de vie pratique et soigné.

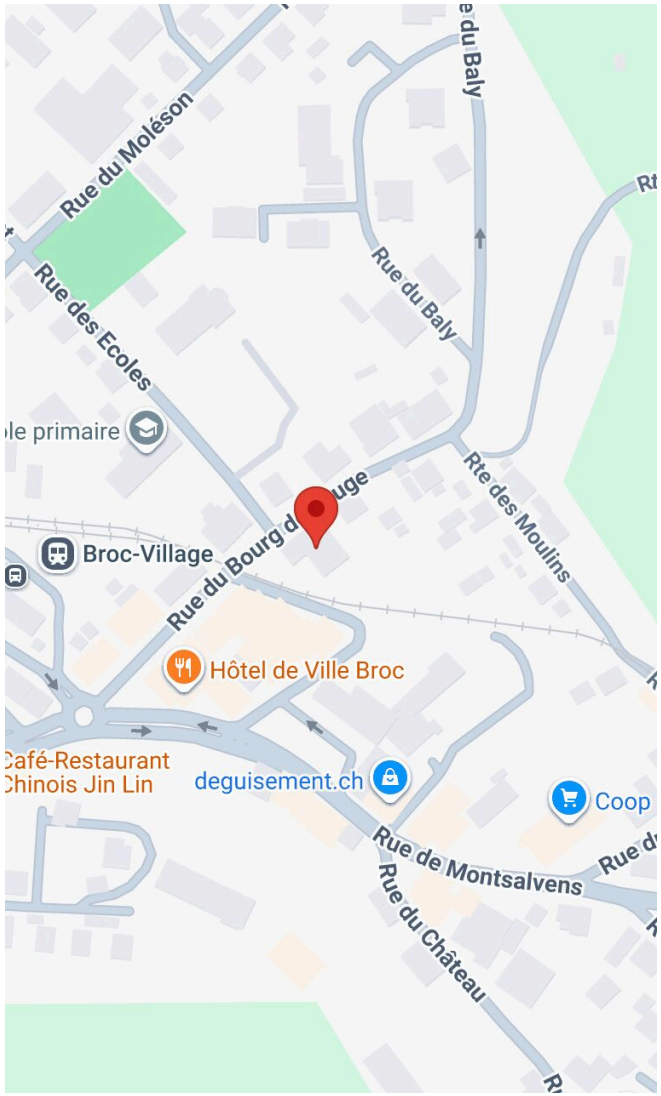
Une cave de 12.76 m² et une place de parc dans le garage souterrain sont incluses dans la vente.

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.



Ce descriptif et ses annexes ne constituent pas un document contractuel. : 24.11.2026

Situation



Gare	125 m	3 min.	3 min.	1 min.
Transports publics	125 m	3 min.	3 min.	1 min.
Autoroute	5.28 km	1h35	43 min.	9 min.
Ecole primaire	94 m	1 min.	1 min.	-
Ecole secondaire	3.15 km	54 min.	16 min.	5 min.
Ecole secondaire II	4.24 km	1h19	25 min.	11 min.
Commerces	180 m	5 min.	5 min.	2 min.
Poste	75 m	1 min.	1 min.	-
Banque	2.8 km	46 min.	7 min.	6 min.
Restaurants	120 m	4 min.	4 min.	1 min.

Ce descriptif et ses annexes ne constituent pas un document contractuel. : 24.11.2026

Situation

Broc, village de la Gruyère au pied de la Dent de Broc, à quelques minutes de Bulle, entre Fribourg et Lausanne.

Village vivant et réputé loin à la ronde grâce à la Maison Cailler, dans un cadre de verdure et de montagnes.

Environ 8 min en voiture jusqu'à Bulle et 30 min jusqu'à Fribourg.

Gares de Broc-Village et de Broc-Chocolaterie (TPF), liaison vers Bulle et Fribourg, tout comme un direct jusqu'à Bern, ainsi que des lignes de bus.

Maison Cailler, lac de la Gruyère et son sentier, cité médiévale de Gruyères à environ 12 min, Charmey et Moléson tout proches pour la randonnée et le ski.

Ce descriptif et ses annexes ne constituent pas un document contractuel. : 24.11.2026

Caractéristiques

Disponibilité	A convenir
Type	Appartement PPE
Référence	BU-10036
Pièces	3.5
Chambres	2
Sanitaire	1
Nombre de WC	1
Situé au	Rez-de-jardin
Année de construction	2023
Efficacité énergétique	B
Enveloppe du bâtiment	B
Émissions directes de CO2	A

Nombre de terrasse	1
Nombre de niveau du bien	1
Sous-sol	1
Type de chauffage	A distance
Installation chauffage	Sol
Eau chaude sanitaire	A distance
Evacuation eaux usées	Séparatif
Etat du bien	Très bon
Surface habitable	~ 100 m²
Surface PPE	~ 107.6 m²
Surface terrasse	~ 22.9 m²
Montant du fonds de rénovation	CHF 2'500.- au 31.12.2025

Prix de l'objet	CHF 695'000.-
Nombre de places de parc	
1x Intérieur (incl.)	
Charges PPE	CHF 457.-/mois incl. fonds de rénovation
Impôt communal	0.92 %

REGIE BULLE

Ce descriptif et ses annexes ne constituent pas un document contractuel. : 24.11.2026

Commodités

Environnement

- Village
- Montagnes
- Commerces
- Banque
- Poste
- Restaurant(s)
- Pharmacie
- Gare
- Arrêt de bus
- Enfants bienvenus
- Crèche/garderie
- Ecole maternelle
- Ecole primaire
- Ecole secondaire
- Centre sportif
- Piscine publique
- Centre de tennis
- Sentiers de randonnée
- Terrain de football
- Home médicalisé
- Médecin

Extérieur

- Terrasse(s)
- Jardin

Intérieur

- Ascenseur
- Parking souterrain
- Cuisine ouverte
- Economat
- Cave
- Non meublé
- Triple vitrage
- Construction massive traditionnelle

Equipement

- Cuisine équipée
- Lave-linge
- Sèche-linge
- Douche
- Fibre optique
- Interphone

Sol

- Carrelage
- Parquet

Exposition

- Sud
- Ouest

Ce descriptif et ses annexes ne constituent pas un document contractuel. : 24.11.2026

Terrasse



Ce descriptif et ses annexes ne constituent pas un document contractuel - 24.11.2026

Séjour



Ce descriptif et ses annexes ne constituent pas un document contractuel. : 24.11.2026

Cuisine



REGIE BULLE

tif et ses annexes ne constituent
ent contractuel. : 24.11.2026

Chambre 2



Ce descriptif et ses annexes ne constituent pas un document contractuel. - 24.11.2026

Salle de douche



Ce descriptif et ses annexes ne constituent pas un document contractuel. : 24.11.2026

Chambre 1



Ce descriptif et ses annexes ne constituent pas un document contractuel. : 24.11.2026

Buanderie



Ce descriptif et ses annexes ne constituent pas un document contractuel. - 24.11.2026

Simulation de financement

Prix d'achat
CHF 695'000.-

Hypothèque
CHF 556'000.-



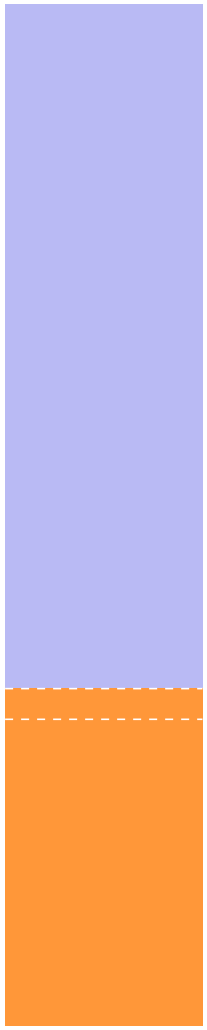
Fonds propres (20%)
CHF 139'000.-

Hypothèque 2ème rang (13.4%)
CHF 93'130.-

Hypothèque 1er rang (66.6%)
CHF 462'870.-

Revenu annuel (100%)
CHF 124'130.-

Coût annuel (33%)
CHF 40'963.-



REGIE BULLE

Ce descriptif et ses annexes ne constituent pas un document contractuel. : 24.11.2026

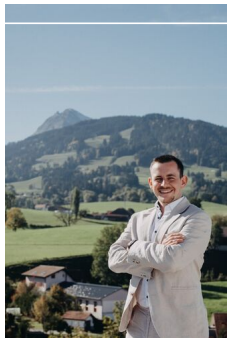
Simulation de financement

Prix de l'objet		CHF 695'000.-
Frais d'acquisition	2 %	CHF 13'900.-
Frais de mutation	1.50 %	CHF 10'425.-
Frais de création de cédule hypothécaire	1.20 %	CHF 6'672.-
Total acquisition		CHF 725'997.-

Intérêt hypoth. 1er rang	2.30 %	CHF 10'646.-
Intérêt hypoth. 2ème rang	2.30 %	CHF 2'142.-
Intérêts hypothécaires		**CHF 12'788.-**
Amortissement hypothèque 2ème rang	6.67 %	CHF 6'212.-
Amortissement hypothécaire total		**CHF 6'212.-**
Charges exploit./entretien	1 %	CHF 6'950.-
Charges totales		**CHF 6'950.-**
Total par année		**CHF 25'950.-**
Total par mois		**CHF 2'163.-**

REGIE BULLE

Ce descriptif et ses annexes ne constituent pas un document contractuel. : 24.11.2026



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. : 24.11.2026