

Appartement 2.5 pièces mansardé – Investissement locatif sécurisé | Centre-ville de Romont
CH-1680 Romont FR, Grand-Rue 50
À VENDRE - CHF 295'000.-



2.5



4ème étage



2002



1

Description

Situé au cœur du centre historique de Romont, cet appartement de 2.5 pièces au 4ème étage saura séduire les investisseurs en quête d'un bien de caractère immédiatement rentable.

Niché sous les toits, le logement bénéficie d'un cachet authentique grâce à ses volumes mansardés, qui lui confèrent une atmosphère chaleureuse et singulière — difficile à trouver dans une construction contemporaine.

Un investissement clé en main

L'appartement est actuellement loué, ce qui vous permet de percevoir des revenus locatifs dès le premier jour, sans démarche ni délai. Pas de vacance locative à craindre : le bien est occupé et génère un rendement immédiat. Son emplacement en plein centre-ville, à deux pas de toutes les commodités — commerces, transports, restaurants, écoles — en fait un bien particulièrement prisé des locataires et garantit une demande locative durable.

En résumé :

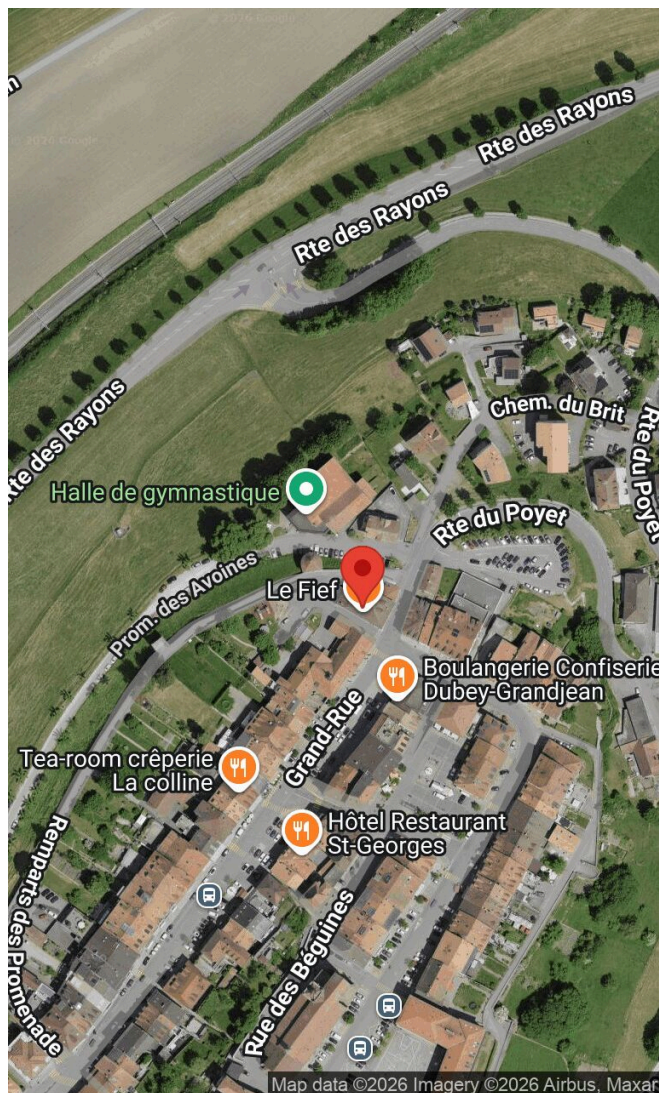
- 2.5 pièces mansardés avec cachet
- 4ème étage

- Actuellement loué – revenus immédiats
- Centre-ville de Romont
- Toutes commodités à proximité

Une opportunité idéale pour constituer ou étoffer un patrimoine immobilier dans une ville dynamique du canton de Fribourg.

L'emplacement est particulièrement privilégié à cet égard : boulangerie, épicerie, pharmacie, banques, restaurants et autres commerces de proximité se trouvent littéralement à quelques pas. Tout le nécessaire du quotidien est accessible à pied, sans voiture.

Situation



Gare	670 m	10 min.	10 min.	3 min.
Transports publics	98 m	2 min.	2 min.	1 min.
Ecole primaire	204 m	4 min.	4 min.	1 min.
Commerces	655 m	10 min.	10 min.	3 min.
Poste	71 m	2 min.	2 min.	1 min.
Banque	91 m	2 min.	2 min.	-
Restaurants	54 m	2 min.	2 min.	1 min.

Situation

Romont, cité médiévale perchée sur son éperon rocheux, offre un cadre de vie agréable et une belle qualité de vie.

Bien desservie par le rail — axe Lausanne–Berne — et par le réseau routier, elle permet de rejoindre facilement les grands centres urbains tout en profitant d'une atmosphère de ville à taille humaine.

L'appartement est idéalement positionné sur l'artère principale de la vieille ville, animée et commerçante, à deux pas de tout ce dont on peut avoir besoin au quotidien.

Romont est une commune dynamique du district de la Glâne, dans le canton de Fribourg, forte d'environ 6'200 habitants. Chef-lieu de district, elle dispose d'une infrastructure complète — administrations, établissements scolaires, commerces, services de santé — et d'une vie locale bien ancrée. Son patrimoine historique remarquable, notamment son enceinte médiévale et sa collégiale, en fait l'une des plus belles villes fortifiées de Suisse romande.

Romont et ses environs offrent un cadre de vie agréable pour les amateurs de nature et de culture. Balades dans la campagne glaneronne, piscine couverte, infrastructures sportives, et un agenda culturel animé — notamment autour du Musée du Vitrail, unique en son genre — font de la région un endroit où il fait bon vivre.

L'immeuble est accessible depuis la rue, de plain-pied, sans obstacle majeur. L'appartement se trouve au 4ème étage, desservi par un escalier commun.

Caractéristiques

Disponibilité	Immédiatement	Dernières rénovations	2002
Type	Appartement PPE	Nombre d'étage(s) total	4
Référence	BU-10032	Type de chauffage	Electrique
Pièces	2.5	Installation chauffage	Radiateur
Chambre	1	Eau chaude sanitaire	Electrique
Sanitaire	1	Etat du bien	Bon
Nombre de WC	1	Standing	Standard
Situé au	4ème étage	Surface habitable totale	49.4 m ²
Année de construction	1800		

Prix de l'objet	CHF 295'000.-
-----------------	---------------

Impôt communal	0.90 %
----------------	--------

Commodités

Environnement

- Centre-ville
- Commerces
- Rue commerçante
- Banque
- Poste
- Restaurant(s)
- Pharmacie

Extérieur

- De la route

- Gare
- Arrêt de bus
- Crèche/garderie
- Ecole maternelle
- Ecole primaire
- Musée
- Salle de spectacle

Intérieur

- Sans ascenseur
- Cuisine ouverte
- Non meublé

Equipement

- Cuisine équipée
- Plaques vitrocéramiques
- Four
- Réfrigérateur

Style

- Classique

- Mansardé
- Poutres apparentes

- Congélateur
- Lave-vaisselle
- Buanderie collective
- Baignoire

Immeuble



Salle à manger & Cuisine



Salle à manger & Cuisine



Chambre à coucher



Chambre à coucher



Simulation de financement

Prix d'achat
CHF 295'000.-

Hypothèque
CHF 236'000.-

Fonds propres (20%)
CHF 59'000.-

**Hypothèque 2ème rang
(13.4%)**
CHF 39'530.-

Hypothèque 1er rang (66.6%)
CHF 196'470.-

Revenu annuel (100%)
CHF 52'691.-

Coût annuel (33%)
CHF 17'388.-

Simulation de financement

Prix de l'objet		CHF 295'000.-
Frais d'acquisition	2 %	CHF 5'900.-
Frais de mutation	1.50 %	CHF 4'425.-
Frais de création de cédule hypothécaire	1.20 %	CHF 2'832.-
Total acquisition		CHF 308'157.-

Intérêt hypoth. 1er rang	2.30 %	CHF 4'519.-
Intérêt hypoth. 2ème rang	2.30 %	CHF 909.-
Intérêts hypothécaires		CHF 5'428.-
Amortissement hypothèque 2ème rang	6.67 %	CHF 2'637.-
Amortissement hypothécaire total		CHF 2'637.-
Charges exploit./entretien	1 %	CHF 2'950.-
Charges totales		CHF 2'950.-
Total par année		CHF 11'015.-
Total par mois		CHF 918.-



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
