

# Vuadens | Appartement 3.5 pièces neuf sur plan

CH-1628 Vuadens, Route principale  
À VENDRE - CHF 790'000.-



~ 91.8 m<sup>2</sup>



3.5



1



Rez-de-chaussée



2026



2



~ 16.3 m<sup>2</sup>

# Description

---

Au cœur du charmant village de Vuadens, en plein district de la Gruyère, cette opportunité rare vous invite à concevoir votre chez-vous avant même sa naissance.

Dans une petite PPE de caractère réunissant seulement 6 appartements, ce 3.5 pièces en rez-de-chaussée offre un cadre de vie aussi pratique qu'agréable : un vaste séjour lumineux d'environ 40 m<sup>2</sup>, deux belles chambres à coucher, une salle de douche soignée et un WC visiteurs indépendant. La terrasse prolonge naturellement l'espace de vie vers l'extérieur.

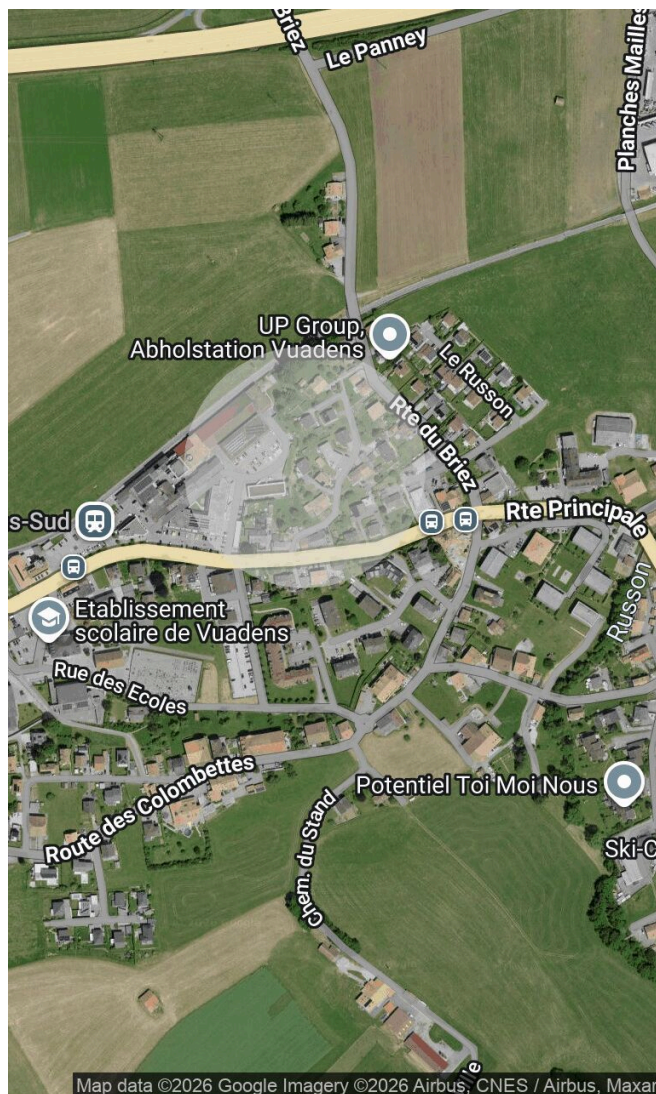
Toutes les commodités du village sont à deux pas, et Bulle est accessible en quelques minutes.

Acheter sur plan, c'est aussi l'occasion de personnaliser les finitions selon vos goûts — un avantage rare à saisir.

*Contactez-nous pour recevoir les plans et en savoir plus.*

Le village dispose de ses propres commerces de proximité pour les besoins du quotidien. Pour une offre plus large, Bulle est à moins de 5 minutes, avec ses centres commerciaux, grandes surfaces, restaurants et tous les services que l'on attend d'une ville moderne.

# Situation



|                     |         |         |         |        |
|---------------------|---------|---------|---------|--------|
| Gare                | 208 m   | 3 min.  | 3 min.  | 1 min. |
| Transports publics  | 204 m   | 4 min.  | 4 min.  | 1 min. |
| Ecole primaire      | 284 m   | 5 min.  | 5 min.  | 2 min. |
| Ecole secondaire    | 2.53 km | 48 min. | 19 min. | 7 min. |
| Ecole secondaire II | 2.51 km | 47 min. | 22 min. | 8 min. |
| Commerces           | 108 m   | 2 min.  | 2 min.  | 1 min. |
| Poste               | 148 m   | 2 min.  | 2 min.  | 1 min. |
| Banque              | 175 m   | 2 min.  | 2 min.  | 1 min. |
| Restaurants         | 285 m   | 4 min.  | 4 min.  | 1 min. |

# Situation

---

Idéalement situé au cœur du village de Vuadens, cet appartement bénéficie de toutes les commodités à portée de main — commerces, écoles, transports — tout en profitant du cadre verdoyant et préservé de la Gruyère fribourgeoise.

La ville de Bulle, avec ses nombreuses infrastructures, est accessible en quelques minutes seulement.

Vuadens est une commune dynamique du district de la Gruyère, dans le canton de Fribourg. Forte de quelque 2 500 habitants, elle allie agréablement la tranquillité d'un village authentique à la proximité immédiate de Bulle, capitale régionale.

Un cadre de vie équilibré, entre nature et commodités, qui séduit aussi bien les familles que les actifs.

La région offre un cadre idéal pour les amateurs de plein air et de nature : randonnées, vélo, baignades au lac de la Gruyère et ski à Charmey ou Jaun en hiver. Les amoureux de culture apprécieront la proximité du célèbre château de Gruyères, du Musée gruérien à Bulle ou encore de la Maison Cailler à Broc. Et pour les familles, les équipements sportifs et les activités de loisirs de Bulle complètent parfaitement l'offre locale.

Vuadens bénéficie d'un accès particulièrement aisé : la commune est desservie par le train — avec plusieurs arrêts sur la ligne Bulle–Romont — et reliée à l'autoroute A12 (Berne–Lausanne) via la sortie de Bulle, à quelques minutes seulement.

# Caractéristiques

|                         |                 |  |                       |
|-------------------------|-----------------|--|-----------------------|
| Disponibilité           | A convenir      | Type de chauffage                          | Pompe à chaleur       |
| Type                    | Appartement PPE | Installation chauffage                     | Sol                   |
| Référence               | BU-10026        | Eau chaude sanitaire                       | Pompe à chaleur       |
| Lot                     | 0.02            | Altitude                                   | 808 m                 |
| Résidence secondaire    | Autorisé        | Evacuation eaux usées                      | Séparatif             |
| Pièces                  | 3.5             | Etat du bien                               | Nouveau               |
| Chambres                | 2               | Surface habitable                          | ~ 91.8 m <sup>2</sup> |
| Sanitaire               | 1               | Surface pondérée                           | ~ 101 m <sup>2</sup>  |
| Nombre de WC            | 2               | Surface terrasse                           | ~ 16.3 m <sup>2</sup> |
| Situé au                | Rez-de-chaussée | Surface cave                               | ~ 10.9 m <sup>2</sup> |
| Année de construction   | 2026            | Place de parc                              | 1                     |
| Nombre de terrasse      | 1               | [!object_field_parkings_ext_covered_sing!] | 1                     |
| Nombre d'étage(s) total | 4               |  |                       |

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Prix de l'objet          | CHF 790'000.-                            |
| Nombre de places de parc |  |
| 1x Total (non incl.)     | CHF 30'000.-                             |
| Prix total               | CHF 820'000.-                            |
| Charges PPE              | CHF 450.-/mois incl. fonds de rénovation |
| Impôt communal           | 0.82 %                                   |
| Impôt paroissial         | 0.06 %                                   |

# Commodités

## Environnement

- Village
- Commerces
- Banque
- Poste
- Restaurant(s)
- Pharmacie
- Gare
- Arrêt de bus
- Enfants bienvenus

## Extérieur

- Balcon(s)
- Terrasse(s)

## Intérieur

- Ascenseur
- Cuisine ouverte
- WC visiteurs
- Cave

- Crèche/garderie
- Ecole maternelle
- Ecole primaire
- Manège
- Sentiers de randonnée
- Piste cyclable
- Terrain de football
- Home médicalisé
- Médecin

- Place(s) de parc couverte(s)
- Place(s) de parc visiteur(s)

- Triple vitrage
- Lumineux
- Traversant
- Construction massive traditionnelle

## Equipement

- Cuisine équipée
- Branchements pour colonne de lavage
- Douche
- Panneaux photovoltaïques
- Fibre optique

## Sol

- A choix

## Etat

- En construction

## Exposition

- Sud
- Est
- Ouest

## Style

- Moderne

# Immeuble



# Salle à manger & Cuisine



# Cuisine



# Séjour



# Cuisine & Entrée



# Salle à manger & Séjour



## Séjour & Balcon



# Hall



# Simulation de financement

**Prix d'achat**  
CHF 820'000.-

**Hypothèque**  
CHF 533'000.-

**Fonds propres (35%)**  
CHF 287'000.-

**Hypothèque 2ème rang (-1.6%)**  
CHF -13'120.-

**Hypothèque 1er rang (66.6%)**  
CHF 546'120.-

**Revenu annuel (100%)**  
CHF 102'955.-

**Coût annuel (33%)**  
CHF 33'975.-

# Simulation de financement

|  |        |               |
|--|--------|---------------|
| Prix de l'objet                          |        | CHF 790'000.- |
| Prix total places de parc                |        | CHF 30'000.-  |
| Prix d'achat total                       |        | CHF 820'000.- |
| Frais d'acquisition                      | 2 %    | CHF 16'400.-  |
| Frais de mutation                        | 1.50 % | CHF 12'300.-  |
| Frais de création de cédule hypothécaire | 1.20 % | CHF 6'396.-   |
| Total acquisition                        |        | CHF 855'096.- |

|   |        |                     |
|---|--------|---------------------|
| Intérêt hypoth. 1er rang                | 2.30 % | CHF 12'561.-        |
| Intérêt hypoth. 2ème rang               | 2.30 % | CHF -302.-          |
| <b>Intérêts hypothécaires</b>           |        | <b>CHF 12'259.-</b> |
| Amortissement hypothèque 2ème rang      | 6.67 % | CHF -875.-          |
| <b>Amortissement hypothécaire total</b> |        | <b>CHF -875.-</b>   |
| Charges exploit./entretien              | 1 %    | CHF 8'200.-         |
| <b>Charges totales</b>                  |        | <b>CHF 8'200.-</b>  |
| <b>Total par année</b>                  |        | <b>CHF 19'584.-</b> |
| <b>Total par mois</b>                   |        | <b>CHF 1'632.-</b>  |



Jérémie Ruffieux

026 563 63 66, +41 77 450 82 47

[jeremie.ruffieux@regiebulle.ch](mailto: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](mailto:info@regiebulle.ch)

---

[www.regiebulle.ch](http://www.regiebulle.ch)

---