

# Vuadens | Appartement 4.5 pièces neuf sur plan

CH-1628 Vuadens, Route principale  
À VENDRE - CHF 890'000.-



~ 107.7 m<sup>2</sup>



4.5



1



Rez-de-chaussée



2026



2



~ 16.8 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 4.5 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>, trois 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.

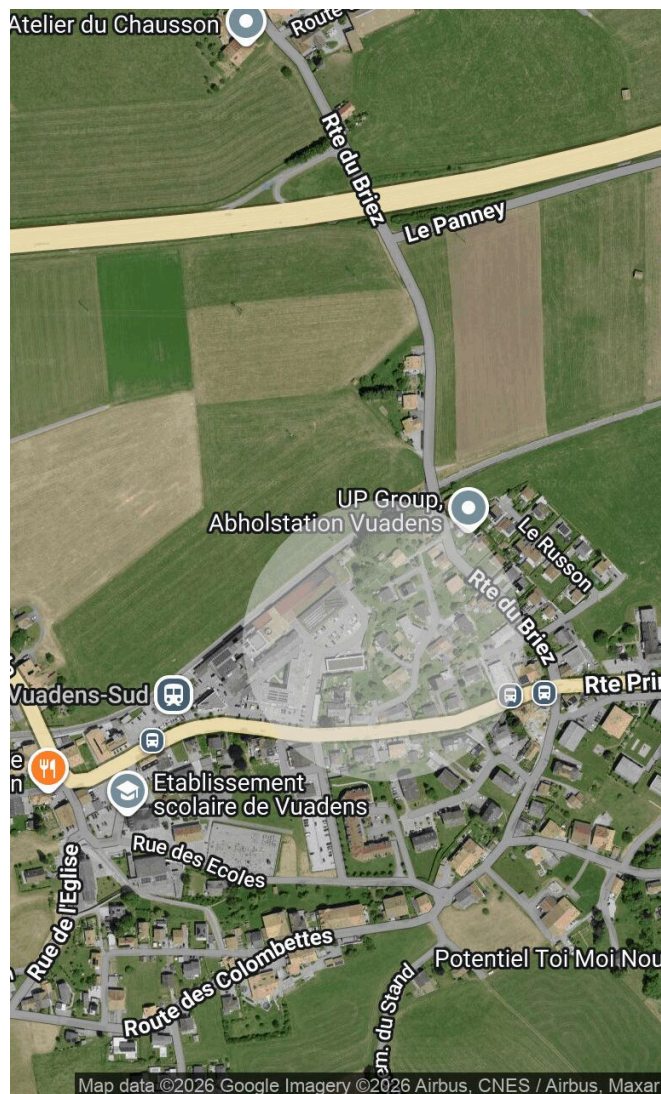
Toutes les commodités du village sont à deux pas, et Bulle est accessible en quelques minutes.

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	Appartement PPE
Référence	BU-10027
Lot	0.01
Résidence secondaire	Autorisé
Pièces	4.5
Chambres	2
Sanitaire	1
Nombre de WC	2
Situé au	Rez-de-chaussée
Année de construction	2026
Nombre de terrasse	1
Nombre d'étage(s) total	4

Type de chauffage	Pompe à chaleur
Installation chauffage	Sol
Eau chaude sanitaire	Pompe à chaleur
Altitude	808 m
Evacuation eaux usées	Séparatif
Etat du bien	Nouveau
Surface habitable	~ 107.7 m <sup>2</sup>
Surface pondérée	~ 117.2 m <sup>2</sup>
Surface terrasse	~ 16.8 m <sup>2</sup>
Surface cave	~ 10.7 m <sup>2</sup>
Place de parc	1
[!object_field_parkings_ext_covered_sing!]	1

Prix de l'objet	CHF 890'000.-
-----------------	---------------

Nombre de places de parc	
--------------------------	--

1x Total (non incl.)	CHF 30'000.-
----------------------	--------------

Prix total	CHF 920'000.-
------------	---------------

Charges PPE	CHF 531.-/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

## Sol

- A choix

## Etat

- En construction

## Exposition

- Sud
- Est

## Style

- Moderne

- Panneaux photovoltaïques
- Fibre optique

- Ouest

# Immeuble



# Cuisine & Salle à manger



# Hall



# Hall & Cuisine



# Salle à manger & Cuisine



# Séjour



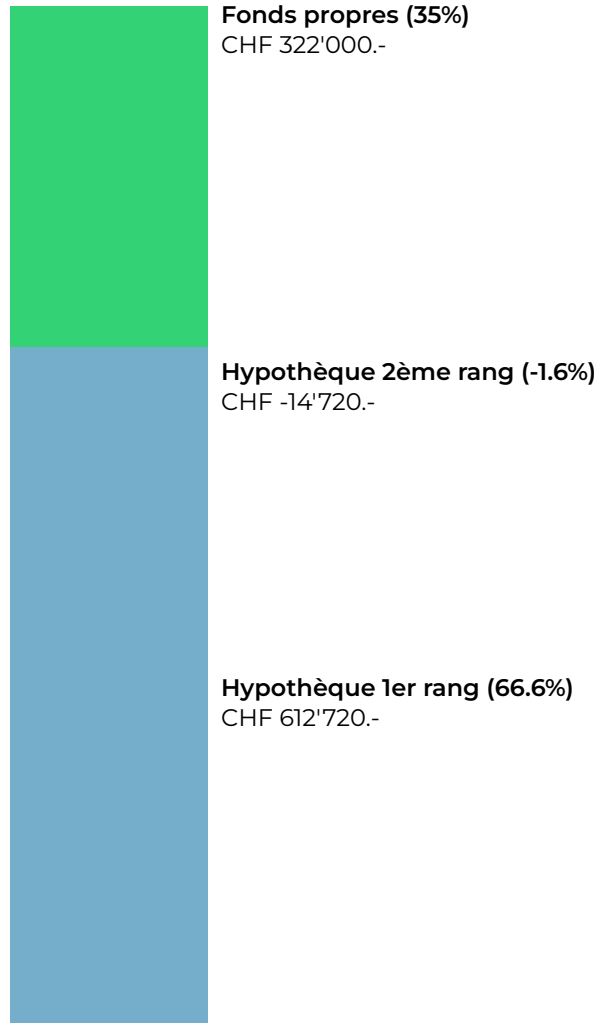
## Séjour & Balcon



# Simulation de financement

**Prix d'achat**  
CHF 920'000.-

**Hypothèque**  
CHF 598'000.-



**Revenu annuel (100%)**  
CHF 115'509.-

**Coût annuel (33%)**  
CHF 38'118.-



# Simulation de financement

Prix de l'objet		CHF 890'000.-
Prix total places de parc		CHF 30'000.-
Prix d'achat total		CHF 920'000.-
Frais d'acquisition	2 %	CHF 18'400.-
Frais de mutation	1.50 %	CHF 13'800.-
Frais de création de cédule hypothécaire	1.20 %	CHF 7'176.-
Total acquisition		CHF 959'376.-

Intérêt hypoth. 1er rang	2.30 %	CHF 14'093.-
Intérêt hypoth. 2ème rang	2.30 %	CHF -339.-
<b>Intérêts hypothécaires</b>		<b>CHF 13'754.-</b>
Amortissement hypothèque 2ème rang	6.67 %	CHF -982.-
<b>Amortissement hypothécaire total</b>		<b>CHF -982.-</b>
Charges exploit./entretien	1 %	CHF 9'200.-
<b>Charges totales</b>		<b>CHF 9'200.-</b>
<b>Total par année</b>		<b>CHF 21'972.-</b>
<b>Total par mois</b>		<b>CHF 1'831.-</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)

---