



Surface commerciale moderne d'environ 100 m² - Emplacement de choix

CH-1618, Châtel-St-Denis, Vevey
À VENDRE - CHF 770'000.-



2.5



2



Rez-de-chaussée



2021

RÉGIE BULLE  IMMOBILIER

www.regiebulle.ch

Description

Au cœur de Châtel-Saint-Denis, en bordure de route cantonale, cette surface commerciale d'environ 100 m² bénéficie d'une visibilité exceptionnelle et d'un accès aisé pour votre clientèle. Entièrement rénovée en 2021, elle accueille actuellement un showroom et se prête parfaitement à ce type d'activité ou à tout commerce nécessitant une belle présentation.

L'espace se distingue par ses grandes vitrines qui attirent naturellement le regard. La configuration traversante offre une double orientation particulièrement appréciable, tandis que l'aménagement intelligent combine un vaste espace ouvert idéal pour l'exposition avec un bureau fermé pour vos tâches administratives. Un WC équipé d'un lavabo et un débarras pratique complètent l'ensemble.

L'accessibilité est un atout majeur : vos clients peuvent entrer directement depuis l'extérieur, et une porte intérieure donne également sur le couloir de l'immeuble. Deux places de parc extérieures facilitent les visites, et une cave offre un espace de stockage supplémentaire. Détail technique appréciable pour les professionnels : la connexion internet est totalement

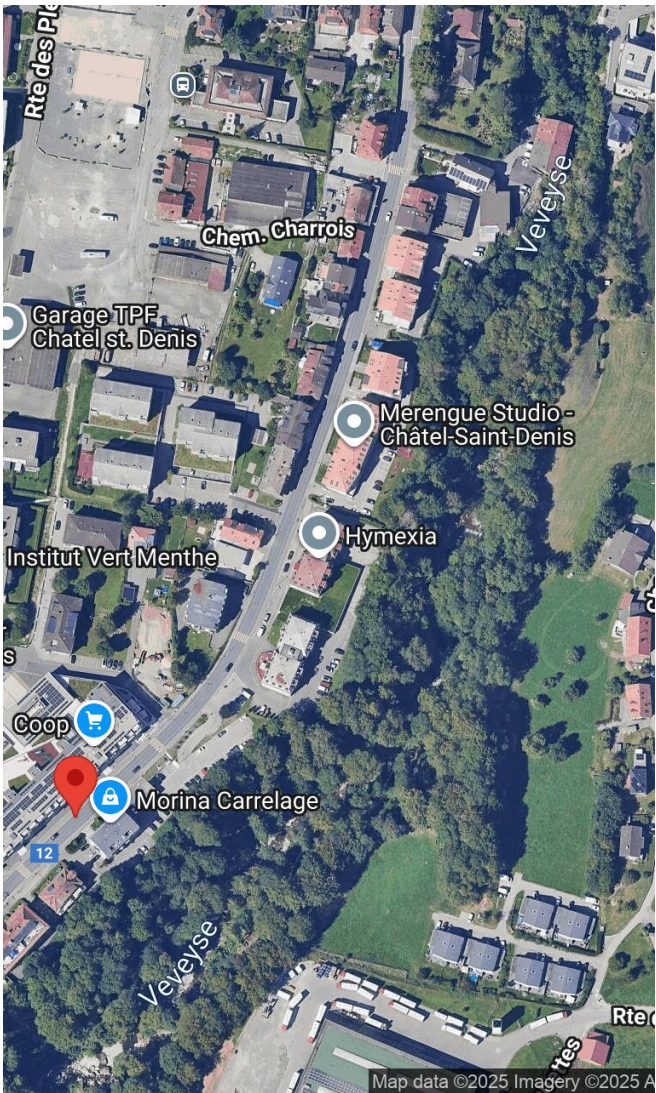
indépendante du reste de l'immeuble, vous garantissant autonomie et performance.

Cette surface clé en main n'attend plus que votre projet pour prendre vie. Une opportunité rare dans un emplacement stratégique où visibilité rime avec fonctionnalité.

Châtel-Saint-Denis se distingue par un tissu commercial vivant et diversifié qui fait la fierté de la région. Le centre du village regroupe une belle palette de commerces de proximité : alimentation, boulangeries, pharmacie, restaurants et services divers qui animent le quotidien des habitants. Cette dynamique commerciale crée un environnement favorable aux synergies entre commerçants et assure un flux régulier de chalandise tout au long de la semaine. Implanter votre activité dans ce contexte, c'est bénéficier d'une clientèle déjà habituée à fréquenter le village pour ses achats et ses démarches. La complémentarité entre les différents commerces existants renforce l'attractivité globale de la commune et constitue un terreau fertile pour toute nouvelle entreprise

souhaitant s'établir durablement dans la Veveyse.

Situation



Gare	527 m	14 min.	14 min.	3 min.
Transports publics	304 m	4 min.	4 min.	-
Autoroute	1.07 km	25 min.	14 min.	17 min.
Ecole secondaire	783 m	15 min.	15 min.	3 min.
Commerces	167 m	2 min.	2 min.	-
Poste	411 m	8 min.	8 min.	1 min.
Banque	296 m	5 min.	5 min.	1 min.
Hôpital	417 m	7 min.	7 min.	1 min.
Restaurants	167 m	2 min.	2 min.	-

Situation

Idéalement située le long de la Route de Vevey, axe de passage privilégié traversant Châtel-Saint-Denis, cette surface commerciale profite d'un flux quotidien important et d'une visibilité maximale. L'emplacement combine les avantages d'une artère cantonale fréquentée avec la proximité immédiate du centre du village, de ses commerces et de toutes ses commodités. Un positionnement stratégique qui assure à votre activité une exposition naturelle auprès d'une clientèle locale fidèle et de passage.

Châtel-Saint-Denis, chef-lieu du district de la Veveyse, est une commune dynamique qui allie charme régional et vitalité économique. Nichée entre Vevey et Bulle, elle bénéficie d'une position géographique privilégiée au carrefour des cantons de Vaud et de Fribourg. La localité offre une qualité de vie appréciée, avec tous les services essentiels à proximité : écoles, commerces variés, services médicaux et infrastructures sportives. Son tissu économique diversifié et son attractivité croissante en font un lieu propice au développement d'une activité

commerciale, soutenue par une population locale stable et un bassin de chalandise étendu grâce aux communes avoisinantes.

La région de Châtel-Saint-Denis est un véritable appel à la détente et aux activités en plein air. Nichée entre lacs et montagnes, elle offre un terrain de jeu exceptionnel aux amoureux de la nature. Les sentiers de randonnée serpentent à travers les paysages bucoliques de la Veveyse, offrant des panoramas splendides sur les Préalpes et, par temps clair, sur le Léman. En hiver, les stations de ski des environs comme Les Paccots ou Moléson sont accessibles en quelques minutes pour les passionnés de glisse.

La commune dispose également d'infrastructures sportives complètes : piscine couverte, terrains de football, courts de tennis et salles polyvalentes qui accueillent une multitude d'activités. Les cyclistes apprécient les routes vallonnées de la région, tandis que les familles profitent des nombreux espaces verts et aires de jeux. La vie associative y est particulièrement riche, avec des sociétés locales dynamiques qui

rythment l'année de manifestations conviviales et de rendez-vous festifs. Cette ambiance villageoise chaleureuse, conjuguée à une offre de loisirs variée, fait de Châtel-Saint-Denis un lieu où il fait bon s'installer et développer son activité professionnelle dans un cadre de vie équilibré et ressourçant.

L'accessibilité de cette surface commerciale constitue un véritable atout pour votre activité. Située directement en bordure de la Route de Vevey, elle offre une arrivée simple et intuitive pour vos clients, sans détours ni complications. Les deux places de parc extérieures permettent un stationnement aisé à deux pas de l'entrée, un confort non négligeable pour une clientèle pressée ou transportant des achats. La commune de Châtel-Saint-Denis est par ailleurs très bien desservie : à quelques minutes de l'autoroute A12 reliant Vevey à Bulle, elle bénéficie également d'une gare CFF sur la ligne Palézieux-Bulle, facilitant l'accès en transports publics. Cette combinaison entre visibilité routière et facilités de stationnement crée les conditions idéales pour attirer et fidéliser une

Situation

clientèle variée.

Caractéristiques

Disponibilité	Immédiatement	Type de chauffage	Mazout
Type	Local commercial	Installation chauffage	Sol
Référence	BU-10019	Evacuation eaux usées	Séparatif
Pièces	2.5	Etat du bien	Très bon
Nombre de WC	1	Standing	Standard
Situé au	Rez-de-chaussée	Surface nette	~ 100 m ²
Année de construction	2007	Accès de plain-pied	Oui
Dernières rénovations	2021	Occupation	Vide
Nombre d'étage total	1	Ascenseurs	1
Sous-sol	1	Portes d'accès	2

Prix de l'objet	CHF 770'000.-
-----------------	---------------

Nombre de places de parc

2x Extérieur (incl.)

Charges PPE	CHF 400.-/mois
-------------	----------------

Impôt communal	83.60 %
----------------	---------

Commodités

Environnement

- Centre-ville
- Commerces
- Gare

Extérieur

- Parking

Intérieur

- Ascenseur
- WC visiteurs
- Cave

- Arrêt de bus
- Entrée/sortie autoroute

- De la route

- Double vitrage
- Lumière naturelle

Equipement

- Kitchenette
- Réfrigérateur
- Congélateur
- Téléréseau

Sol

- Carrelage

Etat

- Comme neuf

Ensoleillement

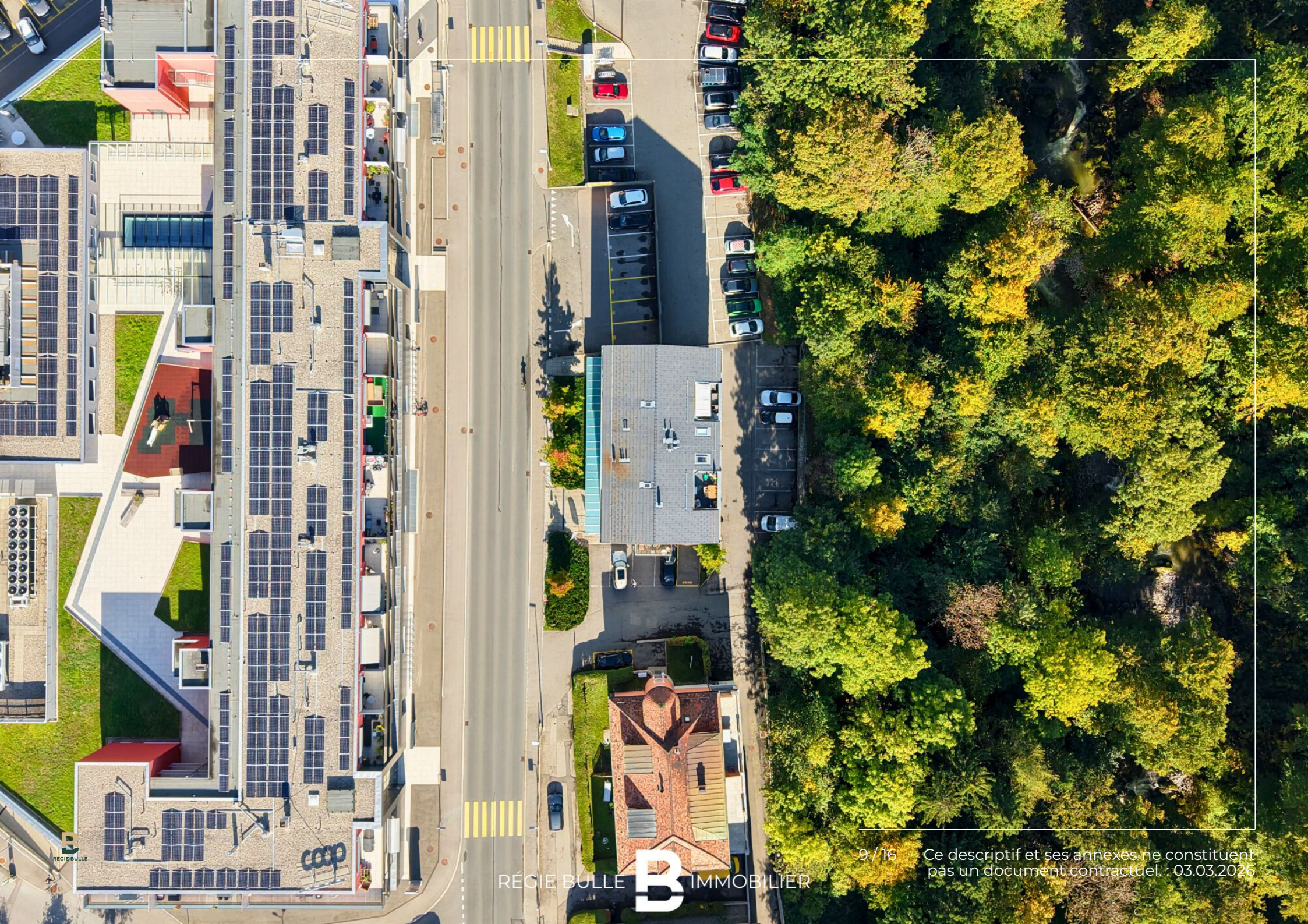
- Bon

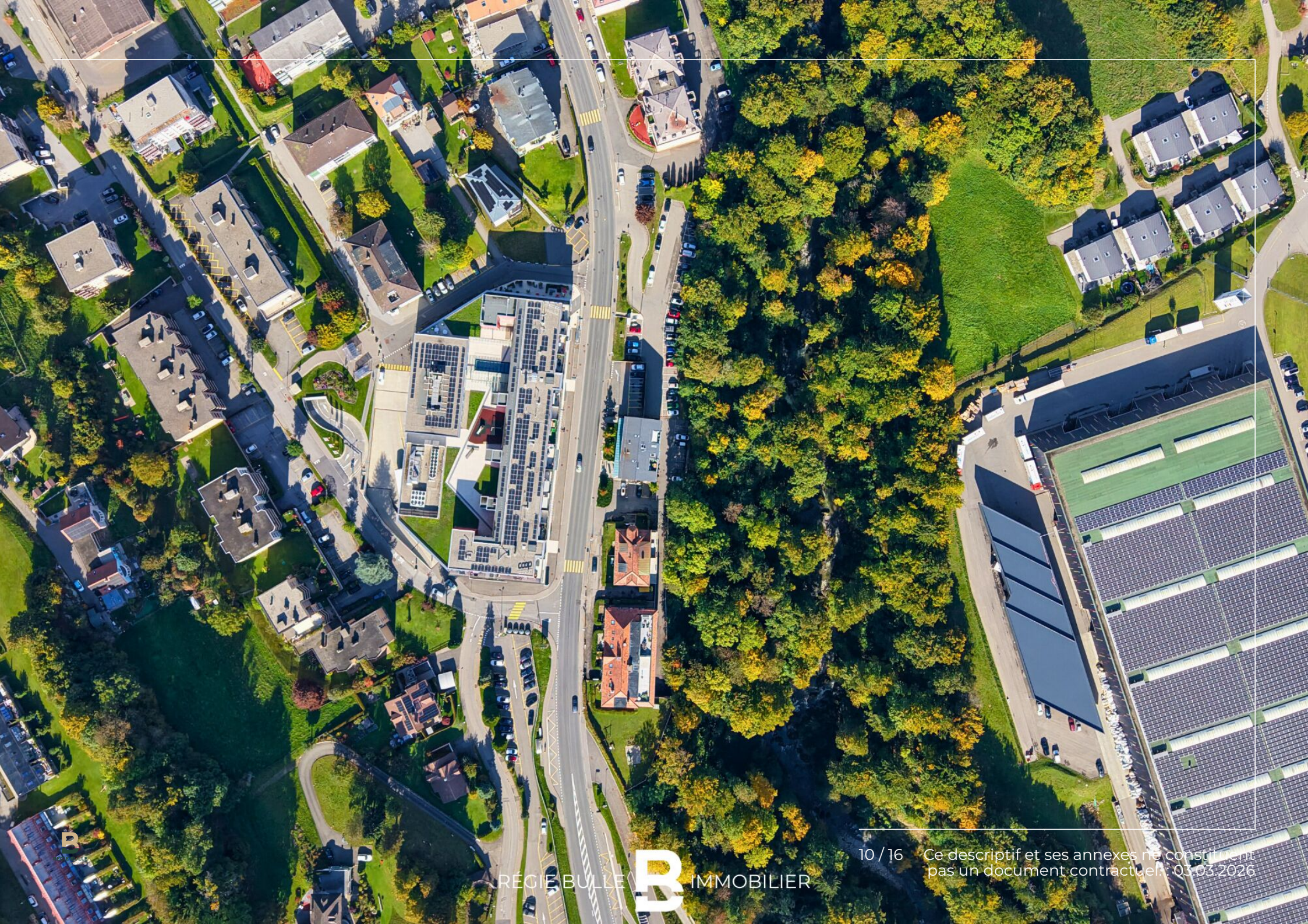
Style

- Classique

- Raccordement à l'eau
- Raccordement électrique
- Evacuation des eaux usées

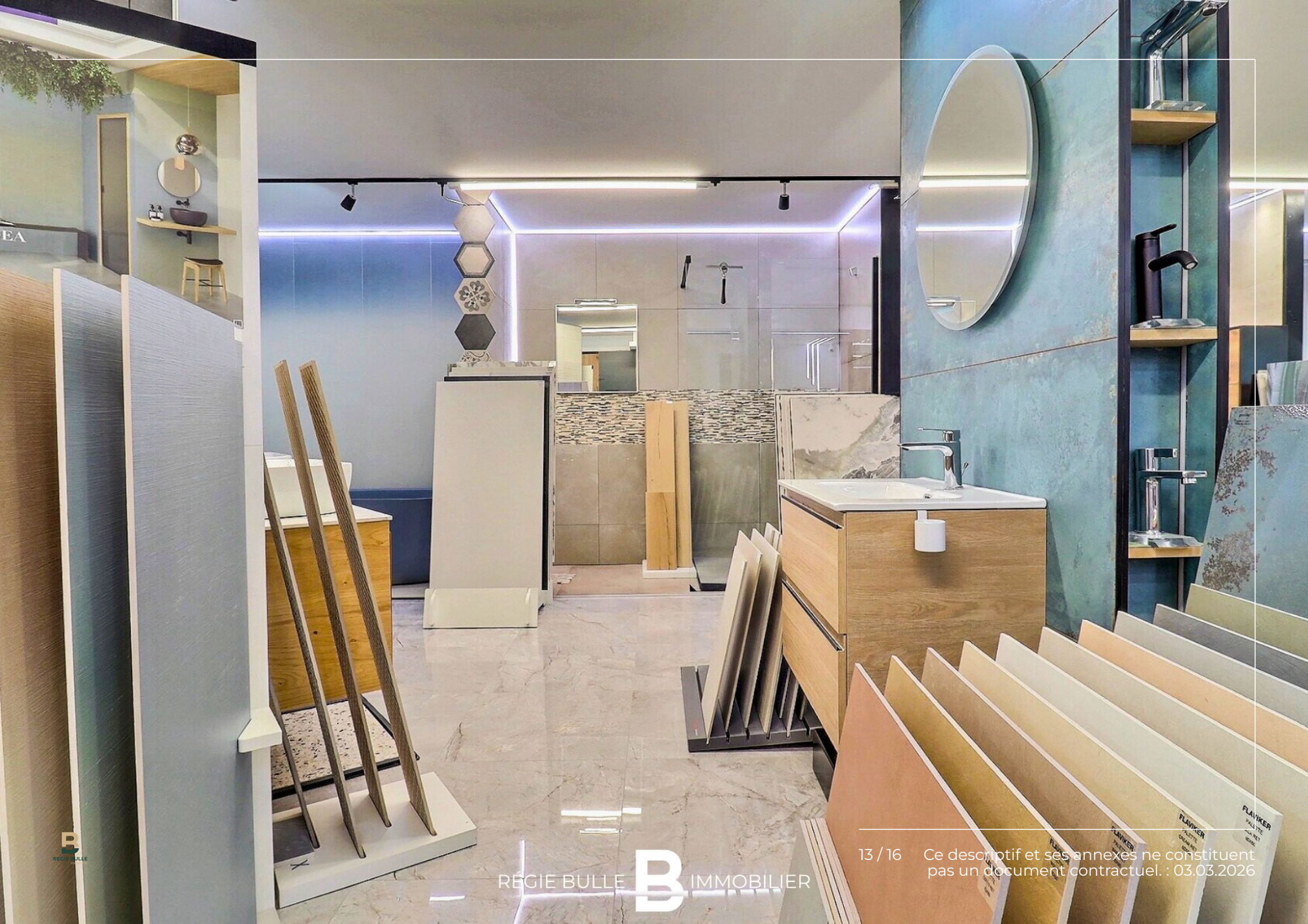












EA

Simulation de financement

Prix d'achat
CHF 770'000.-

Hypothèque
CHF 616'000.-

Fonds propres (20%)
CHF 154'000.-

**Hypothèque 2ème rang
(13.4%)**
CHF 103'180.-

Hypothèque 1er rang (66.6%)
CHF 512'820.-

Revenu annuel (100%)
CHF 137'521.-

Coût annuel (33%)
CHF 45'382.-

Simulation de financement

Prix de l'objet		CHF 770'000.-
Frais d'acquisition	2 %	CHF 15'400.-
Frais de mutation	1.50 %	CHF 11'550.-
Frais de création de cédule hypothécaire	1.20 %	CHF 7'392.-
Total acquisition		CHF 804'342.-

Intérêt hypoth. 1er rang	2.30 %	CHF 11'795.-
Intérêt hypoth. 2ème rang	2.30 %	CHF 2'373.-
Intérêts hypothécaires		CHF 14'168.-
Amortissement hypothèque 2ème rang	6.67 %	CHF 6'882.-
Amortissement hypothécaire total		CHF 6'882.-
Charges exploit./entretien	1 %	CHF 7'700.-
Charges totales		CHF 7'700.-
Total par année		CHF 28'750.-
Total par mois		CHF 2'396.-



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
