

CERNIAT - Terrain de 600m² avec permis de construire en force !

CH-1654 Cerniat FR, Route de la Valsainte 41
À VENDRE - CHF 445'000.-



~ 600

Description

TERRAIN CONSTRUCTIBLE EXCEPTIONNEL - VUE PANORAMIQUE IMPRENABLE

600 m² de pure potentialité à flanc de montagne

Imaginez-vous réveiller chaque matin face à un panorama à couper le souffle ! Ce terrain constructible de 600 m² vous offre l'opportunité rare de bâtir votre havre de paix dans un cadre naturel d'exception à la Route de la Valsainte 41

Un emplacement de rêve aux atouts incomparables

Avec son permis de construire déjà en force, plus besoin d'attendre : votre projet peut démarrer immédiatement ! Idéalement positionné à flanc de montagne, ce terrain bénéficie d'une vue dégagée absolument exceptionnelle, sans aucun vis-à-vis. L'intimité totale dans un panorama grandiose ! Ses 600 m² offrent largement l'espace nécessaire pour une villa familiale avec jardin et espaces de détente, le tout dans le calme absolu de la montagne

L'investissement d'une vie dans un écrin de verdure

Ce terrain représente l'opportunité de construire

votre résidence principale dans un cadre privilégié, loin du tumulte urbain mais avec tous les avantages de la proximité des commodités. Sa topographie exceptionnelle et sa vue imprenable sans vis-à-vis permettront une construction originale, parfaitement intégrée au paysage montagnard, où chaque fenêtre deviendra un tableau vivant sur les sommets environnants

Un projet architectural exceptionnel déjà approuvé

Le permis de construire autorise la création d'une villa familiale moderne accompagnée de la rénovation complète d'un chalet traditionnel existant. Ce projet unique marie harmonieusement l'authenticité montagnarde et le confort contemporain : rénovation intégrale du chalet avec charpente renforcée et nouveau revêtement en tavillon, création d'une construction neuve en parfaite harmonie avec bardage bois naturel, menuiseries bois haut de gamme, et installation de panneaux photovoltaïques pour une approche éco-responsable

Une villa contemporaine pensée pour la famille

La nouvelle construction s'articule intelligemment sur trois niveaux, tirant parti de la topographie naturelle. L'entrée principale au niveau supérieur accueille un hall spacieux, une salle de bain avec douche, et une chambre polyvalente bureau. Un escalier élégant mène aux espaces de vie centraux : un grand séjour baigné de lumière, une cuisine entièrement équipée et une salle à manger généreuse, le tout s'ouvrant sur un balcon panoramique. Au niveau inférieur, la partie nuit offre intimité et confort avec une suite parentale et deux chambres supplémentaires, chacune avec accès direct à une terrasse couverte courant sur toute la longueur du bâtiment. Deux salles de bain complètes et une buanderie pratique complètent ce niveau

L'indice de construction a été optimisé au maximum, permettant cette surface habitable généreuse répartie intelligemment entre les deux bâtiments. La conservation du chalet existant autorise même un léger dépassement de l'indice standard - un avantage considérable ! Les aménagements extérieurs incluent des places de parc de plain-pied depuis la route, garantissant un accès facile en toute saison

Description

Flexibilité et économies garanties

Des modifications restent possibles directement sur le permis existant, vous permettant d'adapter le projet à vos besoins spécifiques tout en réduisant significativement les coûts par rapport à une nouvelle demande. Cette souplesse unique vous offre le meilleur des deux mondes : la sécurité d'un permis validé et la liberté de personnalisation

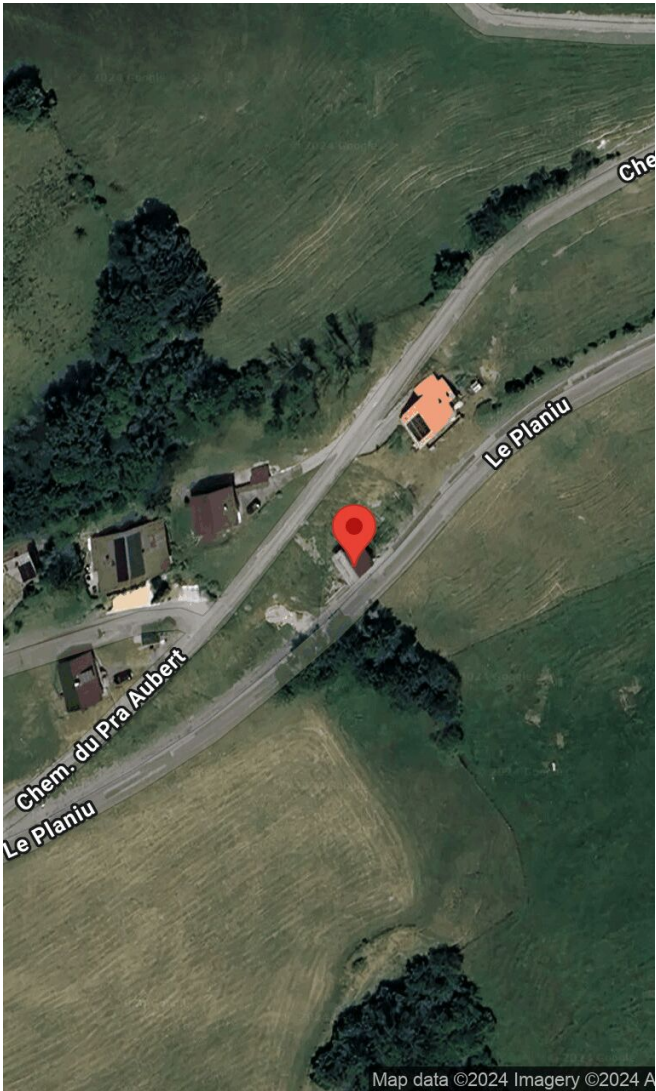
Une occasion rare à saisir sans tarder

Les terrains avec permis validé offrant une telle vue dégagée sans vis-à-vis se comptent sur les doigts d'une main sur le marché actuel. À la Route de la Valsainte 41, votre future maison de rêve n'attend plus que vous pour prendre forme dans l'un des derniers écrans de nature préservée de la région.

Contact immédiat pour visite privée et dossier complet

Votre nouveau chapitre commence sur ces hauteurs.

Situation



Gare	6.18 km	1h47	58 min.	11 min.
Transports publics	456 m	6 min.	6 min.	1 min.
Ecole primaire	1.98 km	49 min.	48 min.	10 min.
Ecole secondaire	8.48 km	2h58	1h20	19 min.
Ecole secondaire II	8.51 km	3h02	1h24	20 min.
Commerces	1.88 km	45 min.	45 min.	5 min.
Télécabine/skilift	2.02 km	53 min.	53 min.	7 min.
Poste	1.9 km	45 min.	45 min.	10 min.
Banque	1.92 km	50 min.	50 min.	6 min.
Restaurants	451 m	6 min.	6 min.	1 min.

Situation

SITUATION GÉOGRAPHIQUE PRIVILÉGIÉE

Route de la Valsainte 41 - Un écrin de nature aux portes de la civilisation

Idéalement situé sur la Route de la Valsainte, ce terrain bénéficie d'un emplacement exceptionnel alliant tranquillité montagnarde et accessibilité. Cette adresse prisée offre le parfait équilibre entre isolement recherché et proximité des commodités essentielles.

Un accès facilité dans un cadre préservé

La Route de la Valsainte, bien connue des amoureux de nature, serpente harmonieusement à travers les paysages vallonnés, offrant un cadre de vie authentique et ressourçant. Malgré cette situation privilégiée en pleine nature, les principales voies de communication restent facilement accessibles, permettant de rejoindre rapidement les centres urbains tout en préservant cette sensation d'évasion quotidienne.

L'équilibre parfait entre nature et praticité

Cette localisation unique permet de profiter pleinement du calme et de la beauté des paysages montagnards, tout en conservant un

accès raisonnable aux services, commerces et infrastructures. Un véritable havre de paix où construire son foyer, sans pour autant s'isoler du monde moderne.

Un investissement dans un secteur recherché

La Route de la Valsainte jouit d'une réputation établie auprès des connaisseurs qui recherchent authenticité et qualité de vie. Un secteur où les opportunités foncières de cette qualité sont rares et particulièrement convoitées.

SITUATION COMMUNALE EXCEPTIONNELLE - VAL-DE-CHARMEY

Au cœur de la Gruyère fribourgeoise, une commune dynamique et préservée

Val-de-Charmey, commune suisse du canton de Fribourg située dans le district de la Gruyère, est née en 2014 de la fusion des anciennes communes de Cerniat et de Charmey. Cette jeune entité administrative allie harmonieusement tradition gruyérienne et vision moderne du développement territorial.

Une commune tournée vers l'avenir dans un cadre authentique

Val-de-Charmey se distingue par son environnement naturel exceptionnel où activités de plein air, sportives, culturelles et de détente ne manquent pas. La commune bénéficie d'une réputation bien établie dans la région touristique fribourgeoise, attirant les amoureux de nature authentique et de qualité de vie alpine.

Des infrastructures modernes dans un écrin de verdure

Cette commune dynamique propose un équilibre parfait entre services de proximité et préservation de son patrimoine naturel. La région de Charmey, au cœur de La Gruyère, offre une nature verdoyante accessible à tous, avec des paysages qui émerveillent les visiteurs. Les nombreuses activités de montagne, randonnées et infrastructures touristiques témoignent du dynamisme local et de l'attractivité croissante du territoire.

Un investissement dans une commune en plein essor

Val-de-Charmey représente aujourd'hui l'une

Situation

des communes les plus prisées de la Gruyère fribourgeoise, alliant cadre de vie exceptionnel et développement maîtrisé. Un territoire d'avenir où investir dans l'immobilier prend tout son sens, porté par une commune qui mise sur la qualité et la durabilité.

Caractéristiques

Disponibilité	Immédiatement	Terrain équipé	Partiellement
Type	Maison	Indice d'utilisation du sol	0.8
Référence	BU-10014	Surface terrain	~ 600 m ²
Parcelles	2	Hauteur maximale de construction	10 m
Altitude	938 m		

Prix de l'objet	CHF 445'000.-
-----------------	---------------

Impôt communal	89.80 %
----------------	---------

Impôt immobilier	0.3 ‰ de la valeur fiscale
------------------	----------------------------

Commodités

Environnement

- Montagnes
- Lac
- Restaurant(s)
- Arrêt de bus
- Crèche/garderie
- Ecole primaire
- Centre sportif

Extérieur

- Silencieux/tranquille

- Piste de ski
- Piscine intérieure
- Station de ski
- Remontées mécaniques
- Sentiers de randonnée
- Médecin
- Centre thermal

- Verdure

Sol

- Terre

Exposition

- Sud

Ensoleillement

- Optimal

Vue

- Panoramique
- Lac

- Pentu

- Est

- Toute la journée

- Forêt
- Montagnes

Projet réalisé



Projet réalisable



Vue de face



Parcelle & vue



Vue aérienne



Vue latérale



Chalet



Projet réalisable



Projet réalisable

Simulation de financement

Prix d'achat
CHF 445'000.-

Hypothèque
CHF 356'000.-

Fonds propres (20%)
CHF 89'000.-

**Hypothèque 2ème rang
(13.4%)**
CHF 59'630.-

Hypothèque 1er rang (66.6%)
CHF 296'370.-

Revenu annuel (100%)
CHF 79'479.-

Coût annuel (33%)
CHF 26'228.-

Simulation de financement

Prix de l'objet		CHF 445'000.-
Frais d'acquisition	2 %	CHF 8'900.-
Frais de mutation	1.50 %	CHF 6'675.-
Frais de création de cédule hypothécaire	1.20 %	CHF 4'272.-
Total acquisition		CHF 464'847.-

Intérêt hypoth. 1er rang	2.30 %	CHF 6'817.-
Intérêt hypoth. 2ème rang	2.30 %	CHF 1'371.-
Intérêts hypothécaires		CHF 8'188.-
Amortissement hypothèque 2ème rang	6.67 %	CHF 3'977.-
Amortissement hypothécaire total		CHF 3'977.-
Charges exploit./entretien	1 %	CHF 4'450.-
Charges totales		CHF 4'450.-
Total par année		CHF 16'615.-
Total par mois		CHF 1'385.-



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
