

# Charmey - Maison villageoise de caractère avec grand jardin

CH-1637 Charmey (Gruyère), Vers-Saint-Jacques 2

À VENDRE - Prix sur demande



888



5.5



1870



4

# Description

Nichée au pied des montagnes et à deux pas du centre de Charmey, cette authentique maison villageoise offre un cadre de vie privilégié alliant charme d'antan et potentiel de rénovation exceptionnel.

## La maison principale (parcelle de 642 m²)

Cette demeure de caractère se déploie harmonieusement sur plusieurs niveaux :

Au rez-de-chaussée, vous découvrirez un beau séjour baigné de lumière, une cuisine fonctionnelle, une salle de bain équipée d'une baignoire et un WC séparé. L'étage supérieur accueille 4 chambres spacieuses offrant de nombreuses possibilités d'aménagement, ainsi qu'un agréable balcon pour profiter de la vue sur les montagnes environnantes. Les combles aménagés proposent un vaste galetas avec une pièce supplémentaire intégrée, idéale pour un bureau, un atelier ou un espace de loisirs.

Le sous-sol, accessible depuis l'extérieur, comprend une cave pratique complétée par deux espaces de rangement additionnels. Un magnifique jardin de 576 m² entoure la propriété, offrant un véritable havre de paix pour

vos moments de détente.

## Parcelle annexe (246 m²)

Une remise de 20 m² et un terrain herbeux complètent harmonieusement cet ensemble, offrant de multiples possibilités d'exploitation.

## Atouts majeurs :

- Emplacement privilégié : commerces, écoles et services à proximité immédiate
- Cadre naturel exceptionnel au pied des montagnes
- Chauffage écologique bois et pellets
- Volume généreux et espaces modulables
- Jardin arboré de belle superficie
- Projet idéal pour rénovation personnalisée

Cette propriété représente une opportunité unique de créer la maison de vos rêves dans l'un des plus beaux villages de la région.

Laissez-vous séduire par son authenticité et son potentiel !

## Toutes les commodités à portée de main

Charmey offre une gamme complète de commerces et services de proximité pour répondre à tous vos besoins quotidiens. Au centre du village, accessible en quelques minutes à pied, vous trouverez notamment une Coop pratique, ouverte même le dimanche, une boulangerie-pâtisserie artisanale, une boucherie, ainsi qu'une pharmacie et un cabinet médical.

Le village dispose également de plusieurs restaurants et cafés où savourer la gastronomie locale, d'une poste, d'une banque et de divers commerces spécialisés. Pour les courses plus importantes, Bulle et ses grandes surfaces se situent à seulement 15 minutes en voiture.

Les enfants bénéficient d'infrastructures scolaires complètes sur place, de la crèche à l'école primaire, tandis que les cycles d'orientation et gymnases sont facilement accessibles dans les communes voisines.

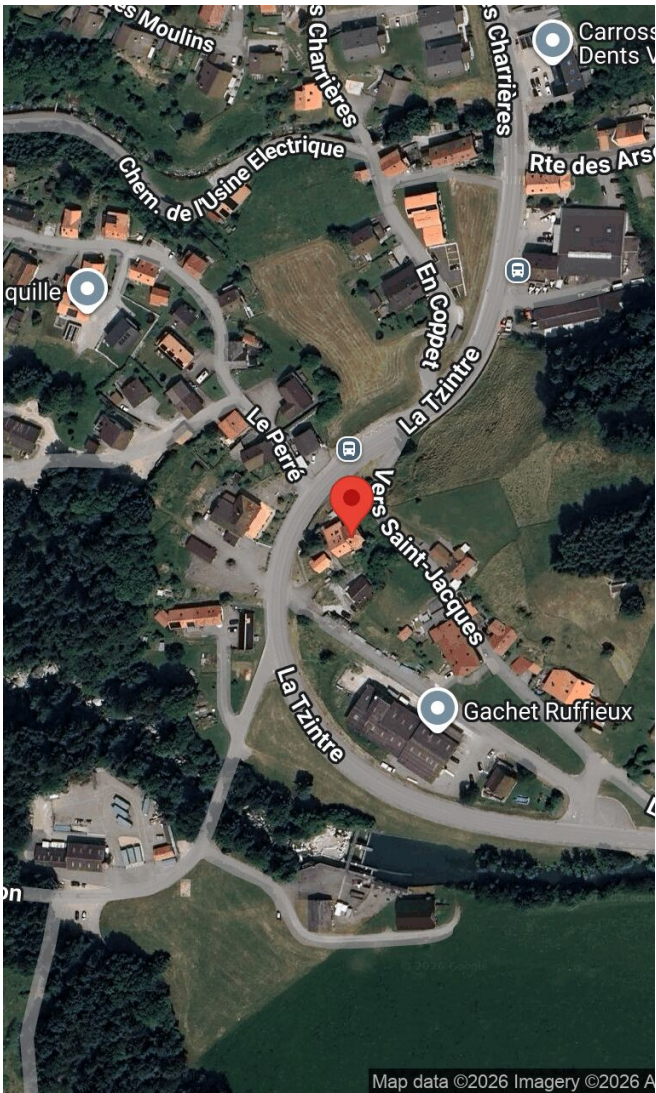
Cette offre variée vous garantit un confort de vie

# Description

---

optimal sans nécessiter de longs déplacements.

# Situation



|                     |         |         |         |         |
|---------------------|---------|---------|---------|---------|
| Gare                | 5.49 km | 1h46    | 20 min. | 11 min. |
| Transports publics  | 43 m    | 1 min.  | 1 min.  | 1 min.  |
| Autoroute           | 9.6 km  | 3h15    | 1h04    | 27 min. |
| Ecole primaire      | 669 m   | 13 min. | 6 min.  | 3 min.  |
| Ecole secondaire    | 8.35 km | 2h35    | 37 min. | 16 min. |
| Ecole secondaire II | 8.87 km | 3h02    | 48 min. | 20 min. |
| Commerces           | 907 m   | 18 min. | 10 min. | 3 min.  |
| Télécabine/skilift  | 496 m   | 8 min.  | 8 min.  | 1 min.  |
| Poste               | 964 m   | 18 min. | 10 min. | 3 min.  |
| Banque              | 618 m   | 13 min. | 6 min.  | 2 min.  |
| Restaurants         | 281 m   | 4 min.  | 4 min.  | 3 min.  |

# Situation

## Un emplacement idéal au cœur de Charmey

Située dans un quartier résidentiel paisible de Charmey, cette maison villageoise bénéficie d'un emplacement privilégié. Elle offre le parfait équilibre entre tranquillité et proximité des commodités.

À quelques minutes à pied seulement, vous accédez au centre du village avec ses commerces, restaurants, écoles et services. Les amateurs de nature apprécieront la proximité immédiate des sentiers de randonnée et des pistes de ski, tandis que les thermes de Charmey se trouvent à portée de main pour des moments de détente.

Cette localisation exceptionnelle au pied des Préalpes fribourgeoises vous permet de profiter pleinement du cadre montagnard tout en restant connecté à toutes les facilités du quotidien. Un véritable havre de paix où il fait bon vivre, été comme hiver.

## Charmey, perle des Préalpes fribourgeoises

Charmey est une commune dynamique et accueillante, réputée pour son authenticité montagnarde et sa qualité de vie exceptionnelle. Véritable destination quatre saisons, le village séduit par ses infrastructures modernes tout en préservant son charme traditionnel.

Station de ski familiale l'hiver, paradis de la randonnée l'été, Charmey offre également ses célèbres bains thermaux, un musée du fromage et de nombreuses activités culturelles et sportives. La commune dispose de toutes les commodités essentielles : écoles, commerces, services médicaux et transports publics assurant une liaison régulière avec Bulle et Fribourg.

Avec son cadre naturel préservé, ses traditions vivantes et son esprit convivial, Charmey représente le lieu idéal pour s'établir et profiter d'un art de vivre harmonieux en pleine nature.

## Un terrain de jeu grandeur nature

Charmey est une destination de choix pour les amateurs de nature et de sports, offrant une palette d'activités exceptionnelle tout au long de l'année.

**En hiver**, la station de ski familiale propose des pistes adaptées à tous les niveaux, du ski alpin au snowboard, ainsi que des itinéraires de ski de fond et de raquettes à travers des paysages immaculés.

**En été**, un vaste réseau de sentiers de randonnée s'offre aux marcheurs, des balades familiales aux parcours plus sportifs en montagne. Les amateurs de VTT, d'escalade et de parapente trouveront également leur bonheur dans ce cadre préalpin exceptionnel.

**Toute l'année**, les Bains de la Gruyère invitent à la détente avec leurs piscines intérieures et extérieures, saunas et espaces wellness. Diverses manifestations culturelles et festives animent régulièrement le village, créant une ambiance conviviale et dynamique.

# Situation

---

La proximité du lac de la Gruyère, des châteaux de Gruyères et de Bulle, ainsi que de nombreux restaurants d'alpage complètent cette offre de loisirs riche et variée.

Un cadre de vie idéal pour les familles actives et les amoureux de la montagne !

Cette desserte optimale permet de conjuguer parfaitement vie professionnelle en ville et douceur de vivre à la montagne.

## **Une accessibilité facilitée**

Charmey bénéficie d'excellentes liaisons routières et se situe à seulement 15 minutes en voiture de Bulle, offrant un accès rapide aux grands axes autoroutiers. Fribourg est accessible en environ 40 minutes, tandis que Lausanne et Berne se trouvent à moins d'une heure de route.

Pour les adeptes des transports publics, des lignes de bus régulières relient Charmey à Bulle et aux communes environnantes, facilitant les déplacements quotidiens sans véhicule.

La maison dispose d'un accès aisé depuis la route principale du village, avec possibilité de stationnement à proximité immédiate de la propriété.

# Caractéristiques

|                       |               |                         |                       |
|-----------------------|---------------|-------------------------|-----------------------|
| Disponibilité         | Immédiatement | Nombre de terrasse      | 1                     |
| Type                  | Maison        | Balcon                  | 1                     |
| Référence             | BU-10024      | Nombre d'étage(s) total | 4                     |
| Pièces                | 5.5           | Sous-sol                | 1                     |
| Chambres              | 4             | Evacuation eaux usées   | Fosse septique        |
| Sanitaire             | 1             | Surface terrain         | 888 m²                |
| Nombre de WC          | 1             | Surface bâtie           | 86 m²                 |
| Année de construction | 1870          | Annexe(s)               | Dépôt ( inclus/-e(s)) |

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| Prix de l'objet | Prix sur demande      |
| Annexe(s)       |                       |
| Annexe(s)       | Dépôt ( inclus/-e(s)) |
| Impôt communal  |                       |
|                 | 0.89 %                |

# Commodités

## Environnement

- Village
- Verdoyant
- Montagnes
- Commerces
- Banque
- Poste
- Restaurant(s)
- Arrêt de bus
- Crèche/garderie
- Ecole maternelle
- Ecole primaire

## Extérieur

- Jardin
- Verdure
- Grange

- Ecole secondaire
- Piscine publique
- Piste de ski
- Station de ski
- Remontées mécaniques
- Sentiers de randonnée
- Patinoire
- Monuments religieux
- Home médicalisé
- Médecin
- Centre thermal

- Parking
- De la route
- Construit sur un terrain plat

## Intérieur

- Cuisine habitable
- WC séparés
- Cave
- Grenier

## Equipement

- Baignoire

## Sol

- Parquet ancien

## Etat

- Ancien

## Vue

- Vue lointaine
- Forêt

## Style

- Demeure atypique

- Non meublé
- Poêle suédois
- Avec cachet

- Stratifié

- Montagnes















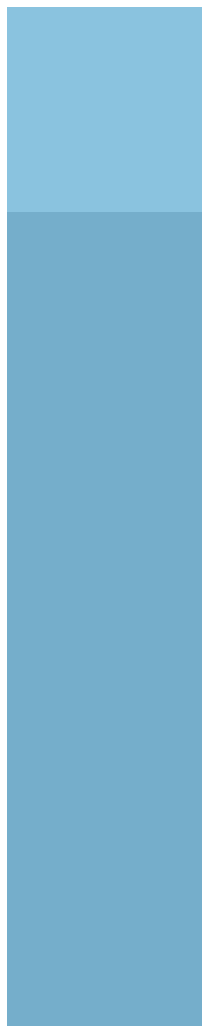






# Simulation de financement

**Prix d'achat**  
CHF 0.-  
**Hypothèque**  
CHF 0.-



**Revenu annuel (100%)**  
CHF 0.-

**Coût annuel (33%)**  
CHF 0.-



# Simulation de financement

|                                          |        |         |
|------------------------------------------|--------|---------|
| Prix de l'objet                          |        | CHF 0.- |
| Frais d'acquisition                      | 2 %    | CHF 0.- |
| Frais de mutation                        | 1.50 % | CHF 0.- |
| Frais de création de cédule hypothécaire | 1.20 % | CHF 0.- |
| Total acquisition                        |        | CHF 0.- |

|                                         |        |                |
|-----------------------------------------|--------|----------------|
| Intérêt hypoth. 1er rang                | 2.30 % | CHF 0.-        |
| Intérêt hypoth. 2ème rang               | 2.30 % | CHF 0.-        |
| <b>Intérêts hypothécaires</b>           |        | <b>CHF 0.-</b> |
| Amortissement hypothèque 2ème rang      | 6.67 % | CHF 0.-        |
| <b>Amortissement hypothécaire total</b> |        | <b>CHF 0.-</b> |
| Charges exploit./entretien              | 1 %    | CHF 0.-        |
| <b>Charges totales</b>                  |        | <b>CHF 0.-</b> |
| <b>Total par année</b>                  |        | <b>CHF 0.-</b> |
| <b>Total par mois</b>                   |        | <b>CHF 0.-</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)

---